

*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 15 de mayo de 2024.

**No. 39**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 040/2024**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
MIXTO J. F. KENNEDY**

**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 040/2024**

**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 trece de diciembre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Mixto J. F. Kennedy**", en el predio identificado como lote 11, Manzana 19, ubicado en la calle John Fitzgerald Kennedy número 2410 del fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa, con superficie de **542.34** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Intenso**.

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

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

### **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. 23/2023**

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

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado el C. Marco Antonio Correa Lozano, propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Mixto J.F. Kennedy", en el predio identificado Lote 11, Manzana 19, ubicado en la calle John Fitzgerald Kennedy número 2410 del fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa, con superficie de 542.34 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Marco Antonio Correa Lozano, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Mixto J.F. Kennedy", en el predio identificado como Lote 11, Manzana 19, ubicado en la calle John Fitzgerald Kennedy número 2410 del fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa, con superficie de 542.34 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**



3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 41,750** de fecha 20 de enero del 2023, otorgada ante el Licenciado Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público Número 8, en actual ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron el señor José Enrique Fuentes Paredo y Martha Garza Sáenz, en su carácter de vendedores y por otra parte, el señor Marco Antonio Correa Lozano, en su carácter de comprador, respecto a la finca urbana marcada con el número 2410 de la calle John Fitzgerald Kennedy del Fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa de esta ciudad de Chihuahua, lote 11 de la manzana 19, con superficie de 542.34 metros cuadrados, registrado bajo el folio real 1140766, inscripción 831 del libro 1530 de la sección primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial;
4. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-358287** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 06 de junio de 2023;
6. **Oficio DASDDU/562/2023** de fecha 09 de agosto de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 396/2023** de fecha 17 de agosto 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:
- El uso actual Habitacional, se define en el PDU2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 16 a 25 viv/ha", mientras que el uso propuesto, Mixto Intenso son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja más dos niveles.
  - Para el giro y uso propuesto, "Vivienda plurifamiliar" y "restaurantes la compatibilidad con el uso Mixto Intenso es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del PDU2040.
  - Se identifica que dicho predio se ubica contiguo a un primer predio dentro de la Zona 1 o Sector 1, conforme a los artículos 8 y 9 del Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana y podría ser sujeto de la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua (Gaceta Municipal del 31 de diciembre de 2022) y en el Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 06 de marzo de 2023).

PRESIDENTE  
CHIHUA

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"MIXTO J.F."



DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA  
PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

- El predio se ubica en una zona con riesgo de inundación medio, ya que colinda con el arroyo Plaza de Toros, de acuerdo con el Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2008. Además de ubicarse en la trayectoria de la Falla La Haciendita en el área a 1000 metros del predio. Se recomienda realizar los análisis correspondientes para su mitigación;
- Condicionado a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje, acorde al aprovechamiento del uso de suelo solicitado Mixto Intenso, emitidas por la autoridad competente, antes de desarrollar cualquier acción urbana.
- La definición del uso de suelo Mixto Intenso, establece que este uso estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental.
- De acuerdo con las características de la presente propuesta se recomienda a la DDUE se solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente, los análisis de Impacto Vial, Impacto Ambiental, Impacto de los Residuos Sólidos Urbanos y Análisis de Asoleamiento.

8. **Oficio DASDDU/563/2023** de fecha 09 de agosto de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;

9. **Oficio DDHE/1252/2023** de fecha 15 de agosto de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos siendo la C. Diana Minerva Guerrero presidenta del mismo;

10. **Oficio DASDDU/643/2023** de fecha 24 de agosto de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología mediante el cual informa a la C. Diana Minerva Guerrero sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso;

11. **Oficio DASDDU/642/2023** de fecha 24 de agosto 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/938/2023** de fecha 29 de agosto del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que fue publicado por el periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal y retirado el día 12 de septiembre del año en curso;

13. **Copia del Acta de la Sesión número 44 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 16 de octubre del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

COTEJADO

*[Firma manuscrita]*



DIRECCIÓN MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

**14. Oficio DASDDU/1042/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 17 de noviembre de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso, a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable, drenaje y análisis de Impacto Vial;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/1042/2023 de fecha 17 de noviembre 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 CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable, drenaje y análisis de Impacto Vial y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 44 celebrada el día 16 de octubre 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, estiman 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 "Mixto J.F. Kennedy", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 11, Manzana 19, ubicado en la calle John Fitzgerald Kennedy número 2410 del fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa, con superficie de 542.34 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### DICTAMEN

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por C. Marco Antonio Correa Lozano, en su carácter de propietario del predio.



**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Mixto J.F. Kennedy", en el predio identificado como Lote 11, Manzana CH, ubicado en la calle John Fitzgerald Kennedy número 2410 del fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa, con superficie de 542.34 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Intenso.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 13 días de diciembre del año 2023.

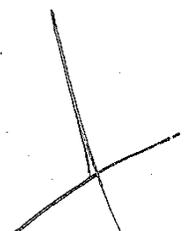


IA MUNICIPAL  
14/12/2023

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

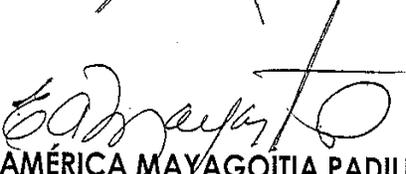
**JOCELINE VEGA VARGAS**  
**REGIDORA PRESIDENTA**

**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**





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



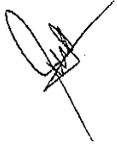
**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA**  
**REGIDORA VOCAL**



**NADIA HANOI AGUILAR GIL**  
**REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. MARCO ANTONIO CORREA LOZANO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MIXTO J.F. KENNEDY", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 11, MANZANA 19, UBICADO EN LA CALLE JOHN FITZGERALD KENNEDY NÚMERO 2410 DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL SANTUARIO II ETAPA, CON SUPERFICIE DE 542.34 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO INTENSO.

PRESI  
CI



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
 DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
 OFICIO NO. DASDDU/1042/2023

Chihuahua, Chih., 17 de noviembre 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. Marco Antonio Correa Lozano**, en su carácter de **propietario del predio identificado como Lote 11, Manzana 19, ubicado en la Calle John Fitzgerald Kennedy No. 2410, del Fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa**, con una superficie total de **542.34m<sup>2</sup>**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado **"Mixto J.F. Kennedy"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Residencial Habitacional H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Intenso**.

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

#### ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/562/2023 de fecha 09 de agosto de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Mixto J.F. Kennedy"** 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. 396/2023 de fecha 17 de agosto de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Mixto J.F. Kennedy"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/563/2023 de fecha 09 de agosto 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/1252/2023 de fecha 15 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

COTEJADO



SECRETARÍA MUNICIPAL  
 CHIHUAHUA, CHIH.

Por medio de Oficio **DASDDU/643/2023 de fecha 24 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos Fracc. Lomas del Santuario II , no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/642/2023 de fecha 24 de agosto 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria 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/938/2023 de fecha 29 de agosto de 2023** expedido por la Subsecretaria 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 **"Mixto J.F. Kennedy"** fue presentado en la **Cuadragésima Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **16 de octubre de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a contar con las factibilidades de electricidad, agua potable y drenaje y análisis de Impacto vial** el cambio de uso de suelo **Habitacional H25 a Mixto Intenso**, condicionado a presentar estudio de impacto urbano y ambiental.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/562/2023 de fecha 09 de agosto 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. 396/2023 de fecha 17 de agosto de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/563/2023 de fecha 09 de agosto 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/1252/2023 de fecha 15 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/643/2023 de fecha 24 de agosto del 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y ecología al comité de vecinos para informarle del estudio.
9. Oficio No. DASDDU/642/2023 de fecha 24 de agosto de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/938/2023 de fecha 29 de agosto de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Cuadragésima Cuarta Sesión Ordinaria del día 16 de octubre de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Mixto J.F. Kennedy".

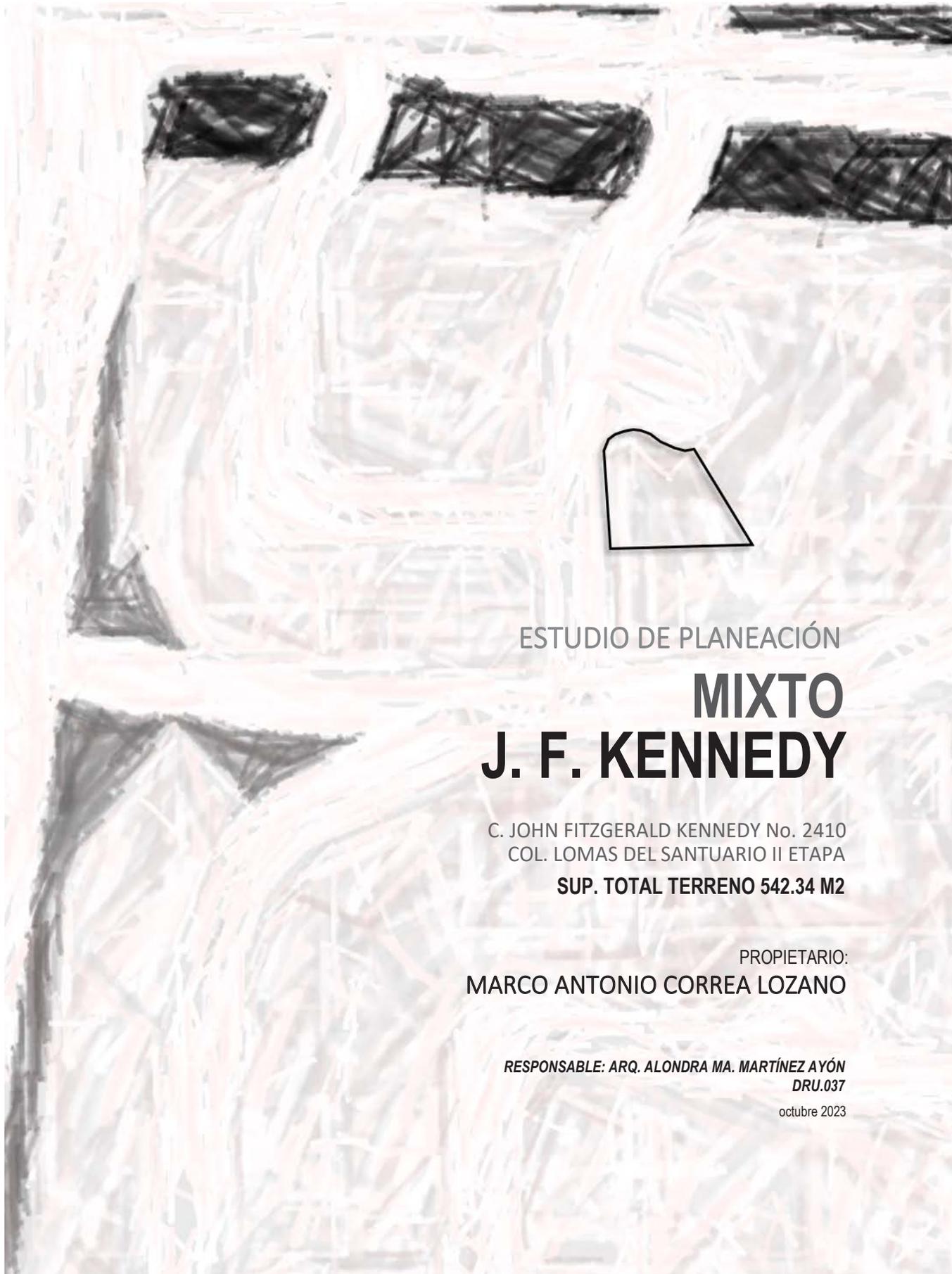


**ATENTAMENTE**



**ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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



ESTUDIO DE PLANEACIÓN

# MIXTO J. F. KENNEDY

C. JOHN FITZGERALD KENNEDY No. 2410  
COL. LOMAS DEL SANTUARIO II ETAPA  
**SUP. TOTAL TERRENO 542.34 M2**

PROPIETARIO:  
**MARCO ANTONIO CORREA LOZANO**

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

octubre 2023

---

## CONTENIDO

---

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

---

## I. INTRODUCCIÓN

---

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

Por otra parte, el predio es altamente accesible, ya que se ubica cerca de una de las vialidades de mayor importancia para la ciudad denominada Blvd. Antonio Ortiz Mena (al poniente a 117 m de distancia), vialidad primaria que atraviesa la ciudad donde predomina el suelo comercial, algunos equipamientos, espacios recreativos y sobre todo vivienda, algunos de ellos son edificaciones de varios niveles de altura; por otra parte, al norte del predio se ubica la vialidad secundaria C. 24 a 70 m de distancia, que también cuenta con diversidad de usos de suelo, predominando lo comercial con vivienda.

El predio que nos ocupa, se refiere a un predio con domicilio en la **C. John Fitzgerald Kennedy No. 2410, con acceso directo por la C. 24ª**, dentro del **Fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa**, contando con una **superficie de terreno de 542.34 m<sup>2</sup>**, localizado al poniente del centro urbano de la ciudad de Chihuahua, zona que se encuentra totalmente urbanizada, contando con excelente accesibilidad e infraestructura.

Éste estudio denominado Modificación Menor, pretende transformar el uso de **suelo actual establecido en el PDU vigente como uso Habitacional H-25 viv/ha a Mixto Intenso M3** para un proyecto donde se pretende un edificio con dos departamentos habitacionales en planta alta y en bajos un área de restaurante, giros compatibles con el contexto y la ciudad.

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



*Imagen 1. El predio, visto desde la Av. Antonio Ortiz Mena.*

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

---

## II. FUNDAMENTACION JURIDICA

---

### 2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

El proceso para lograr esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano se encuentra contenido en el artículo 77 de la LAHOTDU (Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano), publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, en el decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E. Y el proceso de aprobación se encuentra en el artículo 73 a continuación descritos.

---

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

---

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

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

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

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

#### Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

## **CAPÍTULO UNDÉCIMO**

### **DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO**

#### **Aprobación y consulta**

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

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

#### **Procedimiento para la formulación y aprobación**

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

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

- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

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

- IX. Cuando el plan motive la modificación del fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

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

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

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

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

#### REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al Presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

## 2.b. ÁMBITO FEDERAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

El artículo 25 dispone que corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional, para garantizar que este sea integral y sustentable, que fortalezca la soberanía de la nación y su régimen democrático y que, mediante el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

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

Los fines del proyecto nacional contenidos en esta Constitución determinarán los objetivos de la planeación. La planeación será democrática. Mediante la participación de los diversos sectores sociales recogerá las aspiraciones y demandas de la sociedad para incorporarlas al plan y los programas de desarrollo. Habrá un plan nacional de desarrollo al que se sujetarán obligatoriamente los programas de la Administración Pública Federal.

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

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

### LEY DE PLANEACIÓN

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

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

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

El primer párrafo de su artículo 20, se establece que: “En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley”.

---

### LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

---

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

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

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

- IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y Fracción reformada DOF 28-01-2011
- V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.c. AMBITO ESTATAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

Artículo 138. La ley en materia municipal determinará los ramos que sean de la competencia del gobierno municipal, la que será ejercida por los ayuntamientos en forma exclusiva:

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales. En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

### LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

En el ámbito estatal, la ley fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 8 de junio de 2005, después se crea una reforma el 9 de octubre de 1991 y recientemente se ha publicado la Nueva Ley en el anexo no. 38 del 12 de mayo de 2018.

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

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.
- V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.
- VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.
- VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.
- IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

### III. ANTECEDENTES

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

##### Definición de Área de Estudio

El área de estudio permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, se considera la zona de influencia del Blvd. Antonio Ortiz Mena que es una vialidad cercana el predio que nos ocupa, así como la C. 24ª vialidad que también da acceso, geográficamente el polígono de estudio se encuentra cercano al Parque Los Tronquitos, entre otros equipamientos.

El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 3,604,575.449m<sup>2</sup>, delimitado físicamente de la siguiente manera:

- ✓ Al Norte se define por el límite de la Av. Mirador y Av. Cantera,
- ✓ Al Este, el límite es la Av. Teófilo Borunda Ortiz,
- ✓ Al Sur, una línea que traza la Av. Instituto Politécnico Nacional,
- ✓ Al Oeste colidan con la C. Carolina del Sur, C. California y por último la Av. Montana.

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

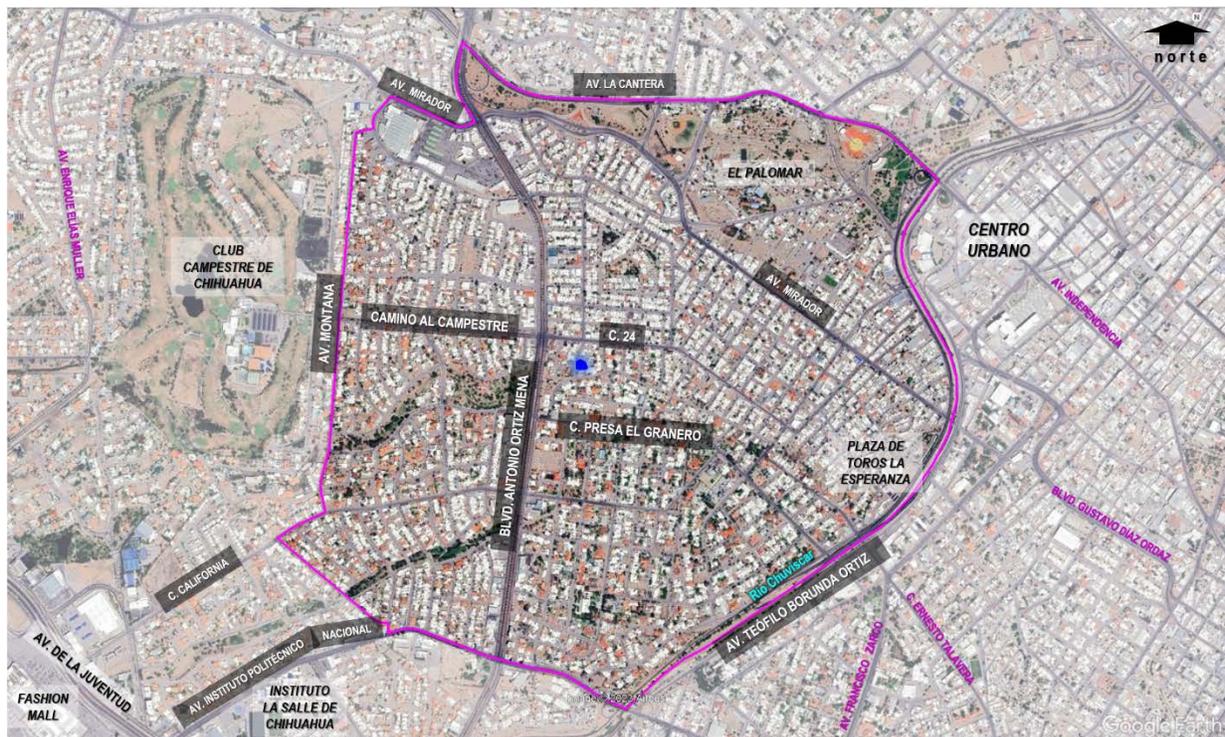


Imagen 2. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

### Definición del Área de Aplicación

La ubicación del predio motivo del presente estudio se localiza cercano a la zona centro de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, comerciales y de equipamientos diversos. El polígono de aplicación del presente documento de planeación, cuenta con una superficie de 542.34 m<sup>2</sup> dentro del Fracc. Lomas del Santuario II Etapa dentro de ésta ciudad, cuenta con clave catastral 121-039-011.

El área que nos ocupa, se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al norte colinda con el cul de sac de la C. J. F. Kennedy”,
- ✓ Al este colinda con propiedad privada,
- ✓ Al sur colinda con otra propiedad de índole privada,
- ✓ Al oeste colinda con la vialidad terciaria C. J. F. Kennedy.

Ver plano 01 y 02



Imagen 3. El predio, vista satelital. Fuente: Imagen google earth, capturada junio 2023.

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

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

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

**ZONIFICACIÓN PRIMARIA**

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

**ZONIFICACIÓN SECUNDARIA**

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **Habitacional H-25 viv/ha** con acceso inmediato a la vialidad local C. J. F. Kennedy, con acceso directo por la C. 24a, dentro del Fracc. Lomas del Santuario II Etapa.

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

Ver plano 03



Imagen 4. El predio y su uso de suelo Comercio y Servicios, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

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

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50N/E1.50	2VVENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50N/E1.50	2VVENDA
	H25	35	180	0.75	1.8	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00N/E1.00	2VVENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1VVENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1VVENDA
	H80	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1VVENDA

Imagen 5. Normatividad de uso de suelo actual H-25 viv/ha. Fuente PDU 2040.



## IV. DIAGNÓSTICO

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

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

#### ÁMBITO REGIONAL

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

En cuanto a su papel en la economía regional, la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), donde la edad promedio en el estado es de 29 años de edad.

*Imagen 8. Datos de población, Inegi 2020. Fuente: Implan.*



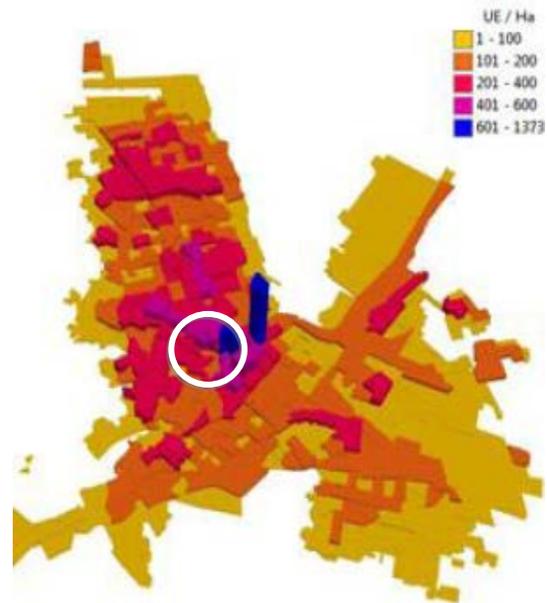
#### ÁMBITO URBANO

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

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

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

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENU, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 201 a 400 Unidades Económicas, concentradas, sobre todo en el Blvd. Antonio Ortiz Mena.



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

### ÁMBITO DE INFLUENCIA

La zona por encontrarse cercano a la zona centro de la ciudad y sobre todo cercano a vialidades de gran importancia para la ciudad, la zona según el PDU vigente, se encuentra dentro de una franja denominada corredor urbano, que envuelve el Blvd. Antonio Ortiz Mena, representando los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios y comercio especializado y en segundo término se encuentra la C. 24 a., donde se ubican diversidad de jerarquías comerciales y de servicios y algunos equipamientos urbanos. Según la estructura urbana, el predio se ubica a 1,190 m del Centro Urbano, mientras que el Subcentro Surponiente a 2,630 m de distancia.



*Imagen 10. Franja comercial que predomina en la C. 24ª.*

Dentro de la zona de estudio encontramos diferentes usos de suelo, entre ellos destaca principalmente el habitacional con densidades H-12, H-25, H-35 viv/ha y en menor cantidad H-45 viv/ha. (nivel socioeconómico alto y medio-alto), así como un poco de zonas Mixtas.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas concentrando algunos corredores importantes de la ciudad, destacando el Blvd. Antonio Ortiz Mena, que colinda de manera directa con el predio, además de la Av. Teófilo Borunda Ortiz al oriente y al norte con las vialidades Av. Mirador y Av. De la Cantera.

**4.b. TENENCIA DE LA TIERRA**

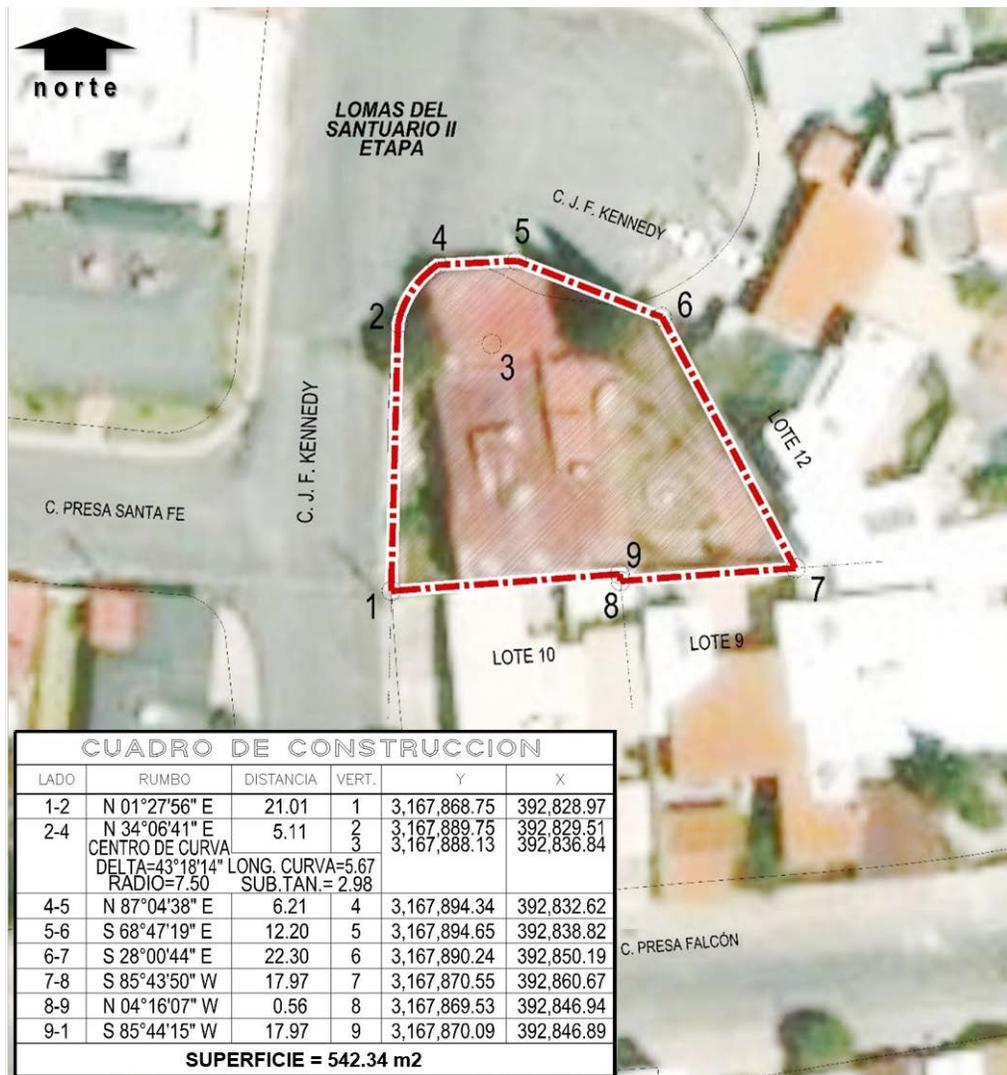
El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de 542.34 m2. Es propiedad de MARCO ANTONIO CORREA LOZANO identificado como finca urbana marcada con el número 2410 de la Calle John Fitzgerald Kennedy del Fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa, de ésta ciudad de Chihuahua. El predio es definido como el Lote de terreno No. 11, Manzana 19.

*Ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano 02*

El predio se encuentra dentro de la Escritura Pública No. 41,750, volumen 1,988 dentro de la Notaría No. 8 del Distrito Morelos a cargo del Lic. Héctor Manuel navarro Manjarrez del municipio y estado de Chihuahua, a los 20 días del mes de enero del 2023.

Dicho predio cuenta con clave catastral 121-039-011 y clave estándar 08-001-019-00-0001-21-001-00011-00-0000.

Según la inscripción en el Registro Público de la Propiedad 67, Libro 7052, Sección Primera, del día de 28 de marzo del 2023.



*Imagen 11. Plano Catastral y cuadro catastral.*

#### 4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

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

La ciudad cuenta con su centro urbano, tres subcentros y varios centros de distrito, dentro de la Estructura Urbana, el predio se localiza a 1,190 m del Centro Urbano y a 2,630 m del Subcentro Surponiente de la ciudad.

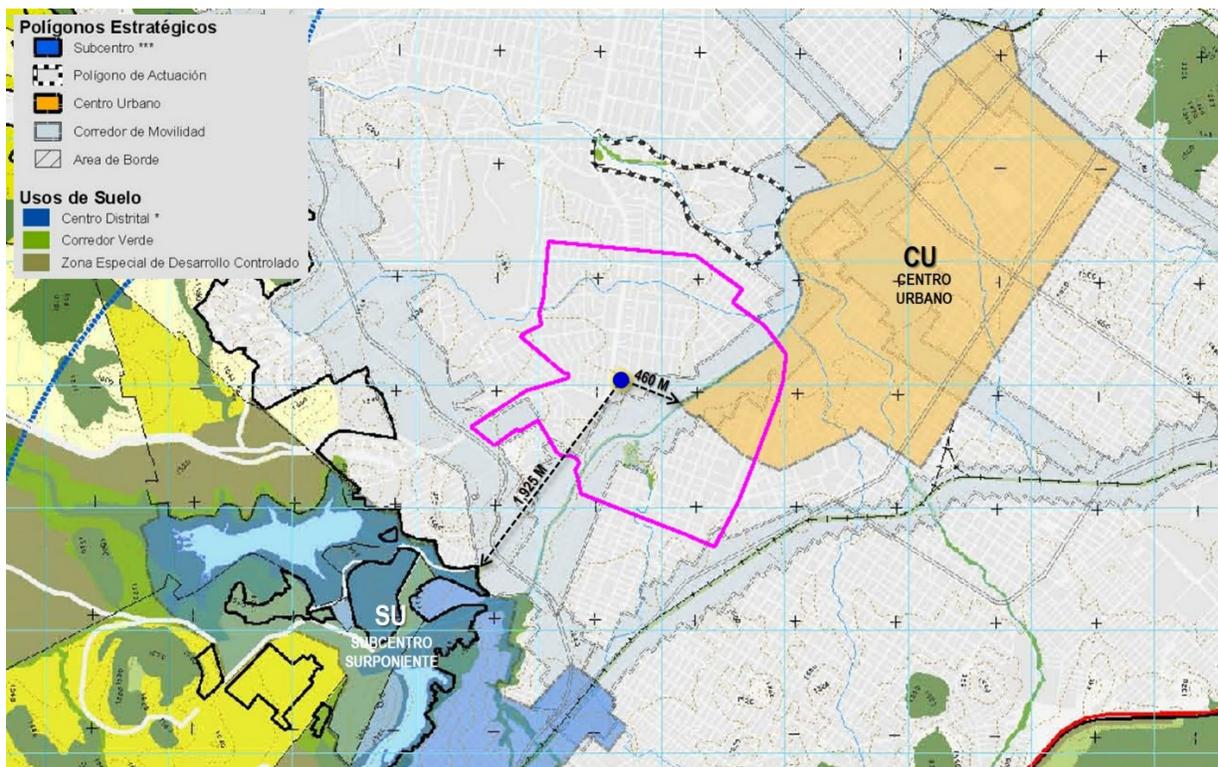


Imagen 12. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio.

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

**Zonas Habitacionales.** Dentro del área en estudio se encuentra las colonias al norte, La Herradura, Las Águilas, Las Palmas, Los Sicomoros, Unidad Chihuahua, El Palomar; al oriente las colonias Vista Hermosa, La Lomita, Mirador, La Paz, los Arquitos, Fuentes del Santuario, al sur, Lomas del Santuario etapa I y II, además de Quintas del Sol, al poniente Quintas del Sol II etapa, Virreyes (Campestre fuera el polígono de estudio). Algunas de ellas son cerradas con acceso restringido por medio de casetas.

Ver plano 09

**Zonas Comerciales.** Otra zona homogénea que predomina es la comercial, en las cuales, predominan diversas vialidades: el Blvd. Antonio Ortiz Mena principalmente, además de la C. 24, la Av. Mirador y la Av. Teófilo Borunda Ortiz. Encontrando comercios pequeños, plazas comerciales, bancos, tiendas de autoservicios, entre otros.

Ver plano 06



*Imagen 13. Nodo comercial del Blvd. Antonio Ortiz Mena y C. 24 a.*

**Zonas de Equipamiento.** Los equipamientos dentro de la zona de aplicación se ven escasos, predominando los equipamientos recreativos al norte del límite del polígono, Parque de tiro al arco, estadio de baseball Zapata, Parque hundido, gimnasio adaptado y parque El Palomar, al poniente del predio se ubica el Parque los Tronquitos.

Ver plano 05

Respecto a los equipamientos educativos se detectan algunas primarias, secundarias, secundarias y preparatorias entre ellos, encontramos la escuela Esfer Salesianos Kennedy y el Instituto Chihuahuense de Lengua de Señas. Se ubican algunas iglesias como la Parroquia de Santo Niño de Praga y casas hogares.

Fuera del polígono de estudio se ubican las escuelas privadas como el Instituto La Salle de Chihuahua principalmente con preescolar, primaria, secundaria y preparatoria, Clúster Politécnico Chihuahua, Cudach escuela de arquitectura, Centro de Investigación y Docencia, así como guarderías e instituciones gubernamentales de nivel municipal y estatales.



*Imagen 14. Parroquia de Santo Niño de Praga.*

#### 4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad y, por tanto, de las actividades dentro de ella incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona. La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible.

Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

Otros núcleos atractores de actividad son los equipamientos educativos que existen en la zona, los más relevantes son de cobertura regional, este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios lejanos, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

En el área de estudio el corredor urbano constituido por el Blvd. Antonio Ortiz Mena (a 117 m de distancia), conforma una vialidad que atraviesa la ciudad, en el que se desarrollan actividades comerciales y de equipamientos que conllevan a actividades importantes que se desarrollan en la vialidad. En este caso es el sector de comercio y servicios de mayor presencia la zona. Dentro de la información del Sigmun, se visualizan otros corredores comerciales, donde se percibe la cercanía con el Centro Urbano (a 1,190 m de lejanía) y la C. 24, situado ubicado a 70 m de distancia.



Imagen 15. Mapa de que menciona la estructura del sector comercial y de servicios. Fuente: Según IMPLAN.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, la zona se encuentra totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral a la fecha es medio-alto. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario hasta \$2,000.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, en algunos casos algunas zonas de hasta \$2,500.00, al oriente y sur del polígono el valor del suelo es de hasta \$1,000.00 m2.



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

**4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO**

**Nivel Estatal**

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

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

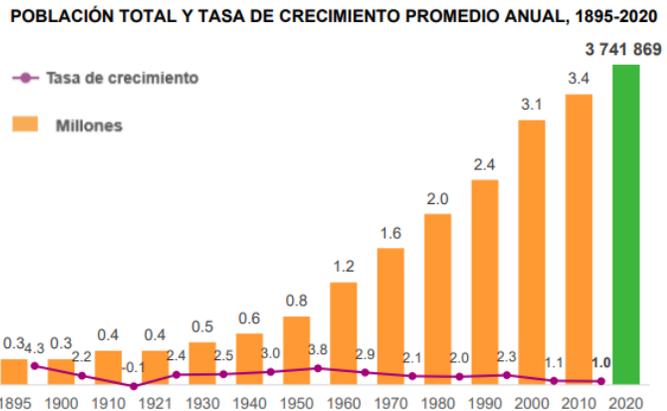


Imagen 17. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

**Nivel Municipal**

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

- ✓ Población femenina corresponde a 480,434 (51.23% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.77% restante corresponde a los hombres (457,240).

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

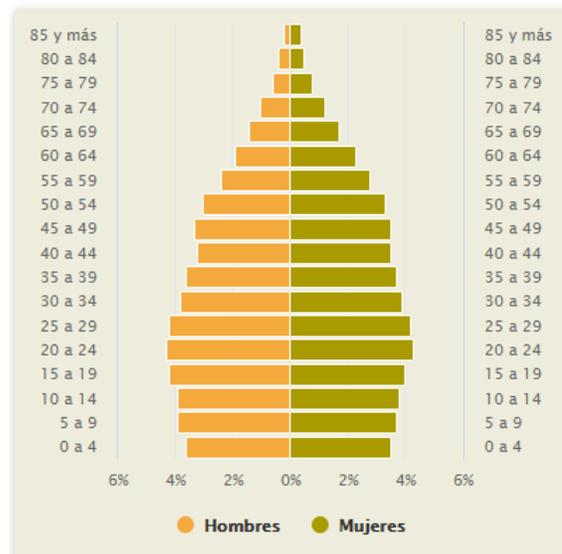


Imagen 18. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

**Área de Estudio**

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 10 Áreas Geo estadísticas Básicas, a partir de ahí es que surgen distintos datos de población, vivienda, entre otras condicionantes descritas a continuación:

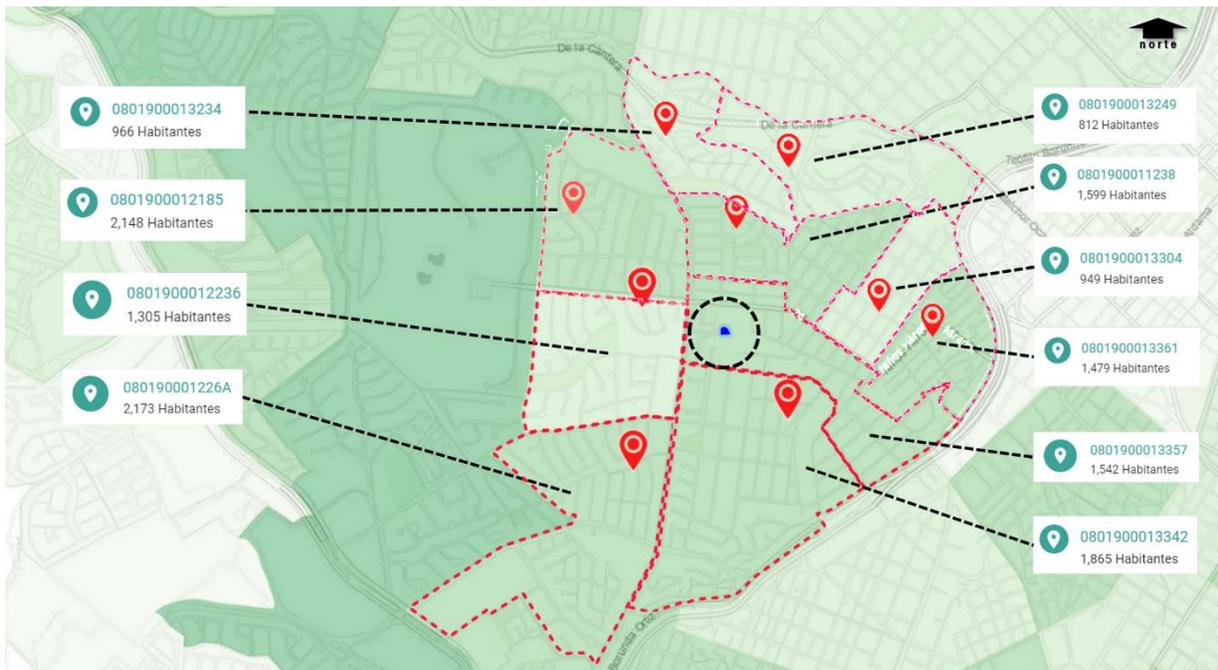


Imagen 19. Áreas geostatísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

**Población**

La población total en el área de estudio al año 2010 es de 14,838 habitantes, de la cual, la población femenina consta de 7,857 que equivale a un 53%, mientras que la masculina es de 6,972 que equivale al 47%, por lo cual nos menciona que la población femenina es mayor por un 6%.

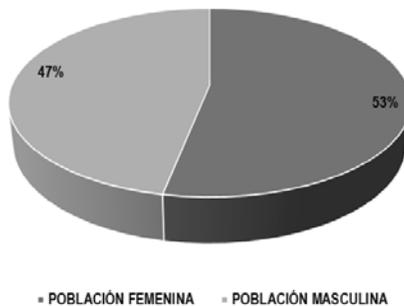


Imagen 20. Población total dentro de la zona de estudio.

AGEB	POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN FEMENINA	POBLACIÓN MASCULINA
1	3342	1,865	1,000 865
2	3357	1,542	827 715
3	3361	1,479	773 706
4	3304	949	509 440
5	1238	1,599	851 748
6	3249	812	414 389
7	3234	966	496 470
8	2185	2,148	1,149 999
9	226a	2,173	1,148 1,025
10	2236	1,305	690 615
	<b>14,838</b>	<b>7,857</b>	<b>6,972</b>

**Población en situación de Vulnerabilidad**

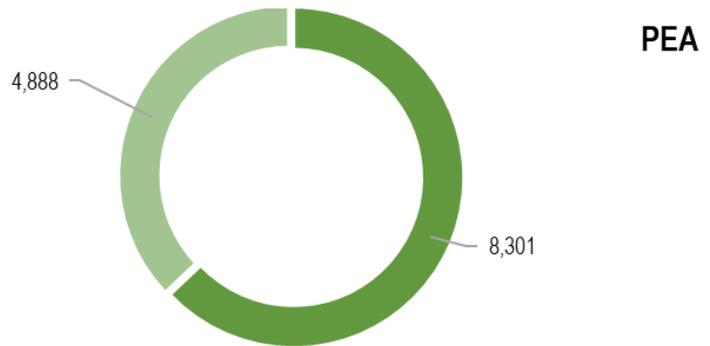
De la población total, el 4.10% cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 608 personas aproximadamente, mientras que, la población con limitaciones se determinan 1,334 habitantes representando el 8.99% del porcentaje total de habitantes dentro del polígono de estudio.

**Vivienda**

En el censo 2010 del INEGI versión 05/2012 nos menciona que existen un total de 5,969 viviendas de las cuales, 5,355 que equivalen al 90% del total se encuentran habitadas, dejando así 526 viviendas particulares deshabitadas que equivalen al 9% del total.

**Sector económico.** La población económica activa (PEA) del área estudiada es de 8,301 habitantes la cual representa el 56% de la población que tienen algún empleo.

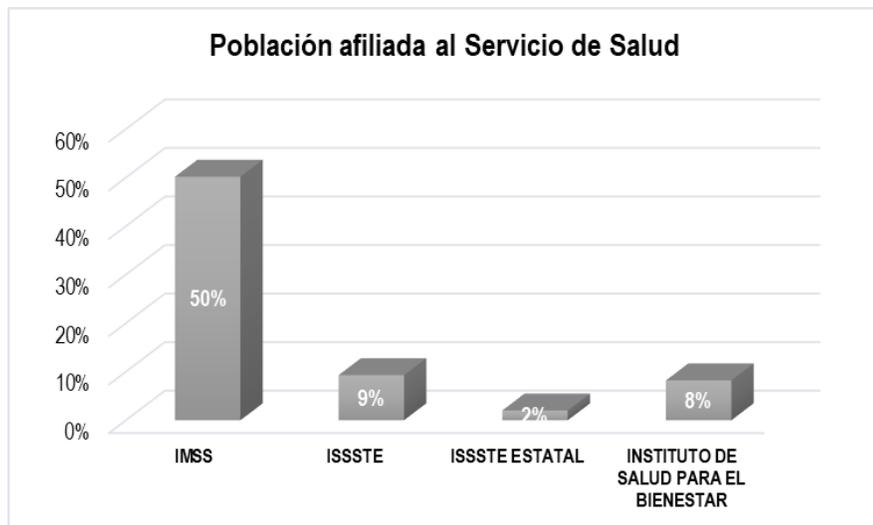
La población desocupada es de 4,888 habitantes la cual representa el 33% de la población, esto nos indica que no existe demanda de trabajo en la zona.



*Imagen 21. PEA. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.*

- POBLACIÓN 12 AÑOS Y MÁS ECONOMICAMENTE ACTIVA
- POBLACIÓN 12 AÑOS Y MÁS NO ECONOMICAMENTE ACTIVA

**Sector salud.** De la población afiliada se detectan 13,162 habitantes, representando el 89% de la población total, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 50% (6,605 habitantes); respecto a la población sin afiliación 1,224 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 11%



*Imagen 22. Población respecto al Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.*

4.g. MEDIO NATURAL

CLIMA

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

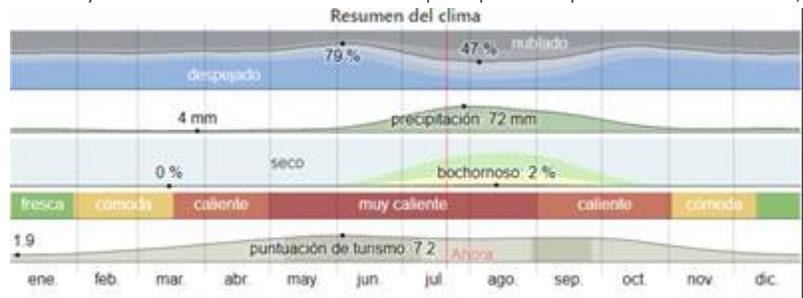


Imagen 23. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

GEOLOGÍA

Dentro del predio, no se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se refiere a la subera Terciaria Inferior Oligoceno del sistema Terciario de la era Cenozoica, con unidades de roca Ígnea Extrusiva, con Toba Ácida, el cual, se pueden encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

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

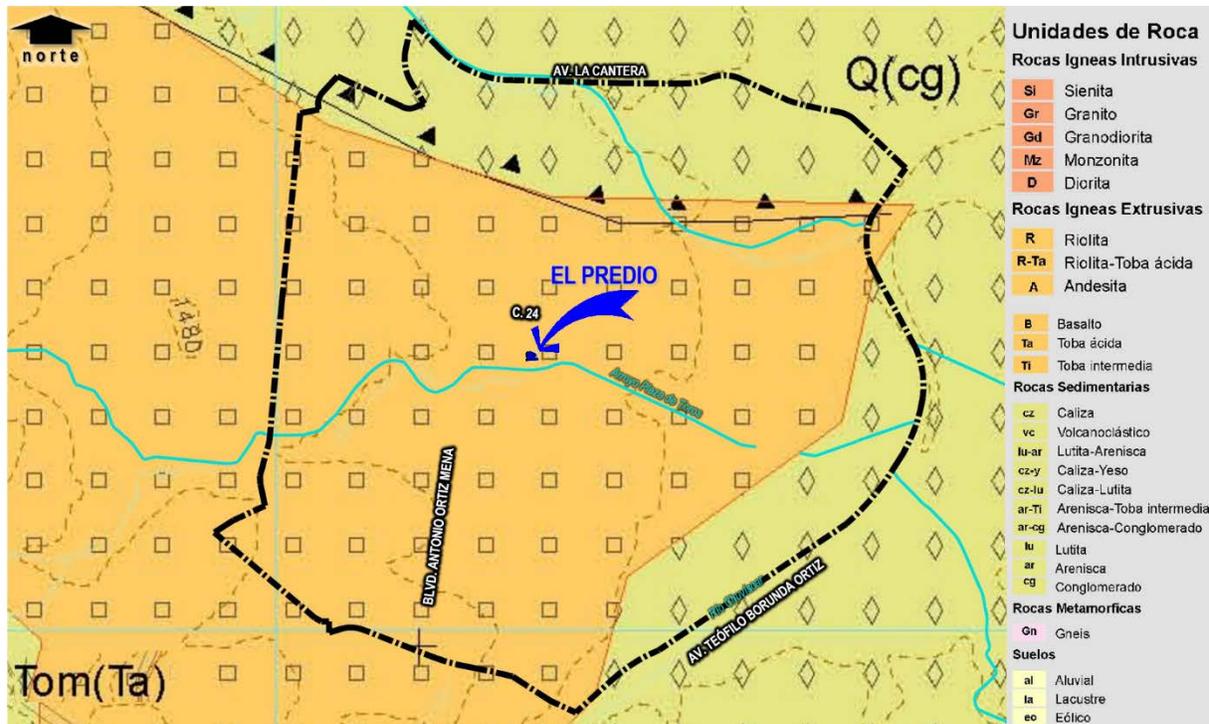


Imagen 24. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

EDAFOLOGÍA

Las Unidades de Suelo con el que cuenta el predio es Xerosol, que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos que predominan en las zonas áridas y semiáridas Son de profundidad moderada, aunque existen pequeñas áreas en que son profundos. Su origen es aluvial en las llanuras y coluvioaluvial en las bajadas.

Éste suelo con el subtipo de suelo conocido con Háptico, que son suelos que no presentan características de otras subunidades existentes en ciertos tipos de suelo, con clase textural media. El segundo tipo de subsuelo corresponde a Cálculo son suelos con acumulación secundaria de carbonatos de calcio.

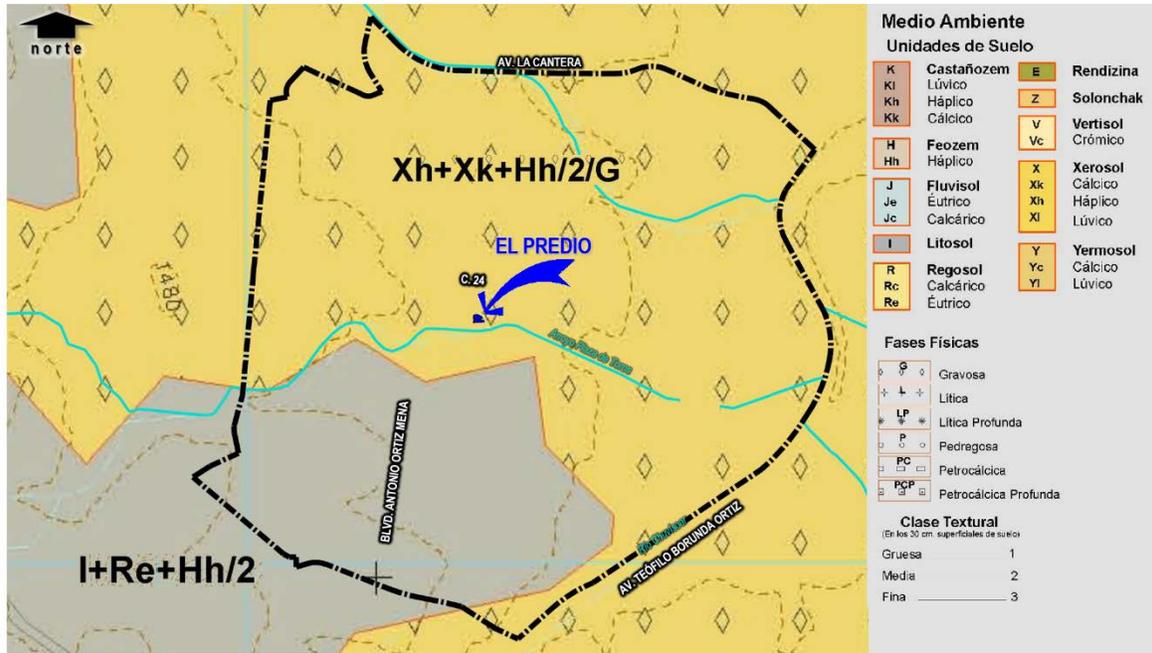


Imagen 25. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

**PENDIENTES TOPOGRÁFICAS**

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes muy suaves, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sur donde se ubica el arroyo Plaza de Toros (1442 MSNM) con dirección oriente hacia el río Chuvíscar, la topografía fluctúa entre el 2 y el 5%. Respecto al predio, las elevaciones más bajas corresponden a 1444 MSNM sobre C. J. F. Kennedy y hacia el interior del predio lo más alto con 1446 MSNM.



Imagen 26. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, junio 2023.

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



Imagen 27. Zonificación por pendientes

**HIDROLOGÍA SUPERFICIAL**

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la **subcuenca hidrológica de La Cantera** que cuenta con 3,255.92 km<sup>2</sup>, respecto al polígono de aplicación se detecta un arroyo cercano denominado Arroyo Plaza de Toros (a 28 m de distancia), que aporta sus aguas al río Chuvíscar situado a 1,140 m al oriente del predio, derivado de la topografía no presenta un problema directamente, sin embargo, al edificar algún proyecto, deberá de proyectar las pendientes para drenar las aguas pluviales hacia el arroyo.

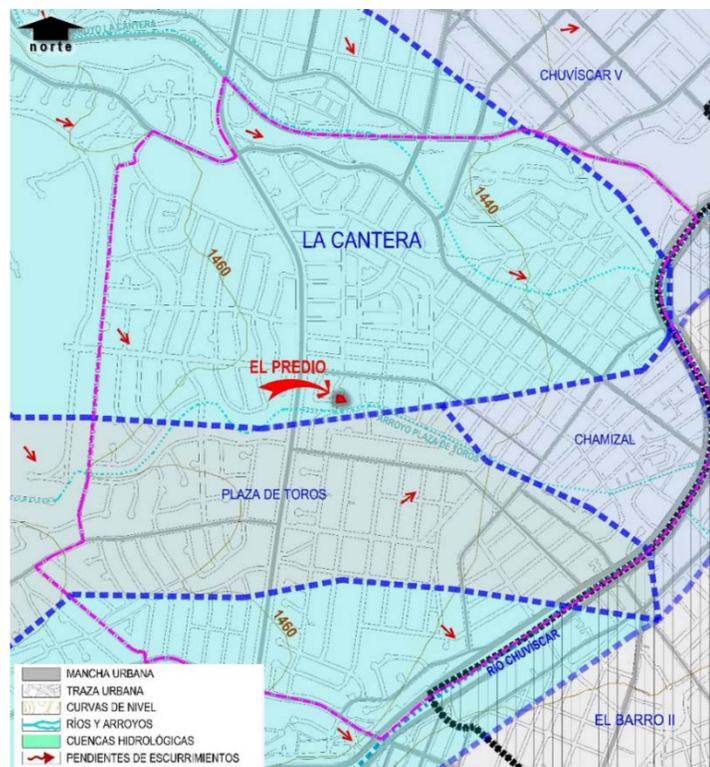


Imagen 28. subcuencas hidrológicas en el predio.

Según el Plan Sectorial De Agua Pluvial del Municipio de Chihuahua menciona que “el arroyo “Plaza de Toros” se levantó un total de 4.566 kms de desarrollo, de los cuales 2.033 kms son de zona arbolada, 0.375 kms son de canal rectangular, 0.080 kms son de tubería, 0.936 kms son de canal rectangular subterráneo, 0.865 kms son de calle pavimentada, 0.277 kms son de canal trapezoidal. A partir del cruce con la Av. Ortiz Mena, el flujo es desalojado por el pavimento de la calle 26 hasta llegar a la calle Manila en donde se introduce a un ducto rectangular apareciendo nuevamente en la calle 20 hasta desembocar en el Río Chuvíscar mediante un canal rectangular a cielo abierto.

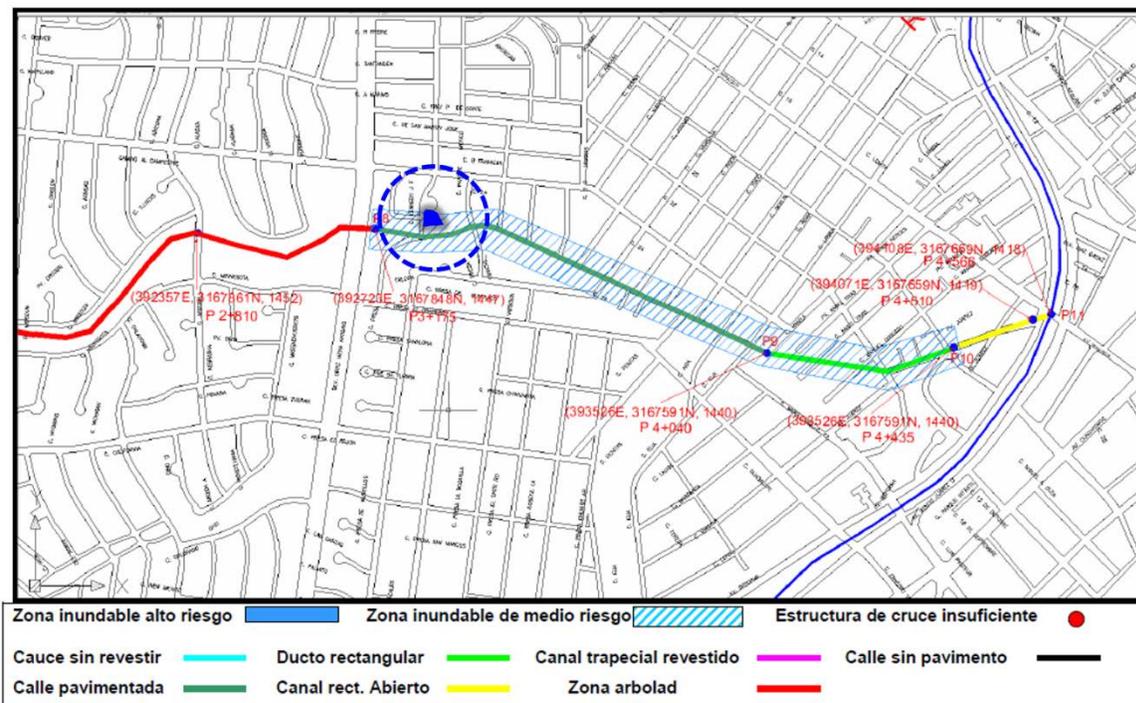
Este arroyo cuenta con la capacidad para desalojar el agua desde su inicio hasta el cruce con la Av. Ortiz Mena, la calle 26 recibe el agua con problemas para las personas que transitan y viven por esta calle, el ducto a donde llega no cuenta con la capacidad para permitir el paso del gasto máximo de diseño, sin embargo, es suficiente para tormentas normales.”



*Imagen 29. Arroyo Plaza de Toros, proveniente del parque Los Tronquitos.*

Según el Plan Sectorial el arroyo en el tramo de la Av. Antonio Ortiz Mena hasta la C Virginia es detectada como una zona inundable de medio riesgo.

Tramo de la Av. Ortiz Mena a la confluencia con el Río Chuvizcar



*Imagen 30. Arroyo Plaza de Toros Plan Sectorial De Agua Pluvial del Municipio de Chihuahua*

**AGUAS SUBTERRÁNEAS**

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

Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Dentro del polígono de estudio se detectan cinco pozos, al surponiente del predio, fuera del polígono de aplicación se ubica la Planta Potabilizadora de JMAS.



Imagen 31. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

**4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)**

**VIVIENDA**

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analizan 264 manzanas, de los cuales se contabilizan dentro de ellas alrededor de 14,641 habitantes dentro del radio de referencia de 1,000 m, en donde se detectan 5,802 viviendas particulares, de las cuales 5,231 se encuentran habitadas (90.16%).

Viviendas		
	Total de viviendas	5,802
	Total de viviendas particulares	5,787
	Viviendas particulares habitadas	5,231
	Viviendas particulares no habitadas	406

Fecha de actualización: 2020

Imagen 32. Viviendas en el radio de referencia de 1,000 m. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020, INEGI.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo comercio-servicio, equipamiento general, recreación-deporte y vivienda en diversas densidades principalmente H-12 y H-25 viv/ha, seguidos de H-35 y H-45, se detectan algunos predios con densidades de H-60 viv/ha, asimismo, se ubican unos usos de suelo mixto moderado.

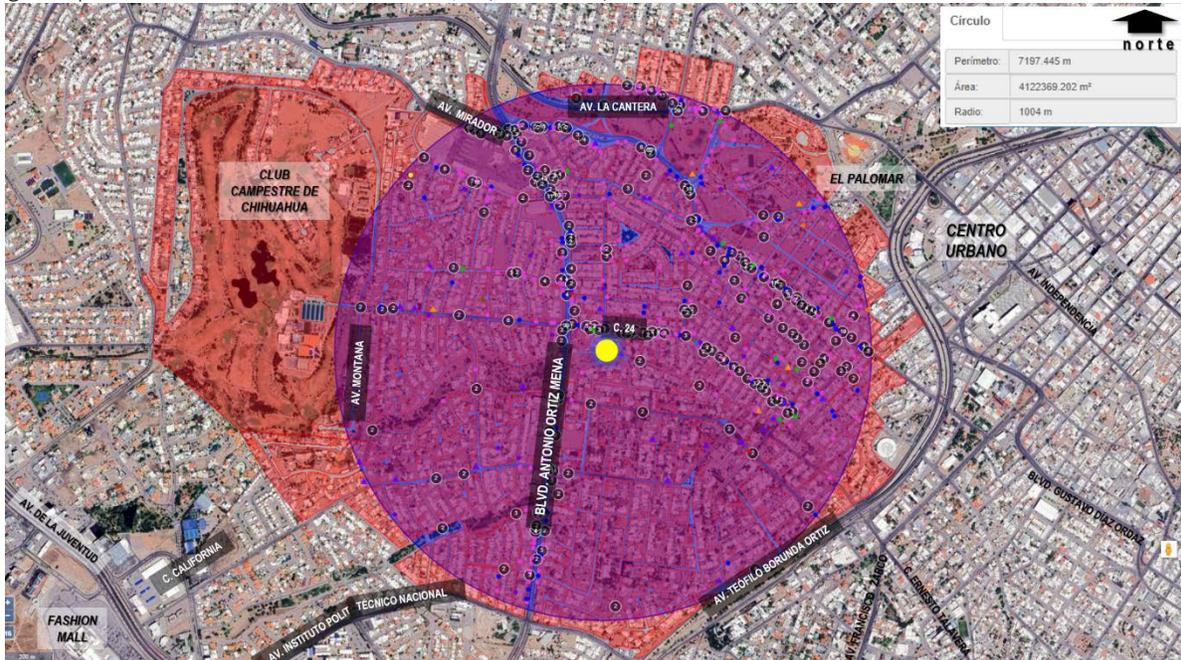


Imagen 33. Colonias en el radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016, INEGI.

Respecto a los usos habitacionales se ubican las colonias al norte, La Herradura, Las Águilas, Las Palmas, Los Sicomoros, Unidad Chihuahua, El Palomar; al oriente las colonias Vista Hermosa, La Lomita, Mirador, La Paz, los Arquitos, Fuentes del Santuario, al sur, Lomas del Santuario etapa I y II, además de Quintas del Sol, al poniente Quintas del Sol II etapa, Virreyes (Campestre fuera el polígono de estudio). Algunas de ellas son cerradas con acceso restringido por medio de casetas.

Ver plano 09

Dentro de los datos arrojados por la cartografía del Sigmun-Inegi, se determinó una densidad de población de la manzana en donde se ubica el predio, calibrado en 41 a 75 pobladores por manzana.

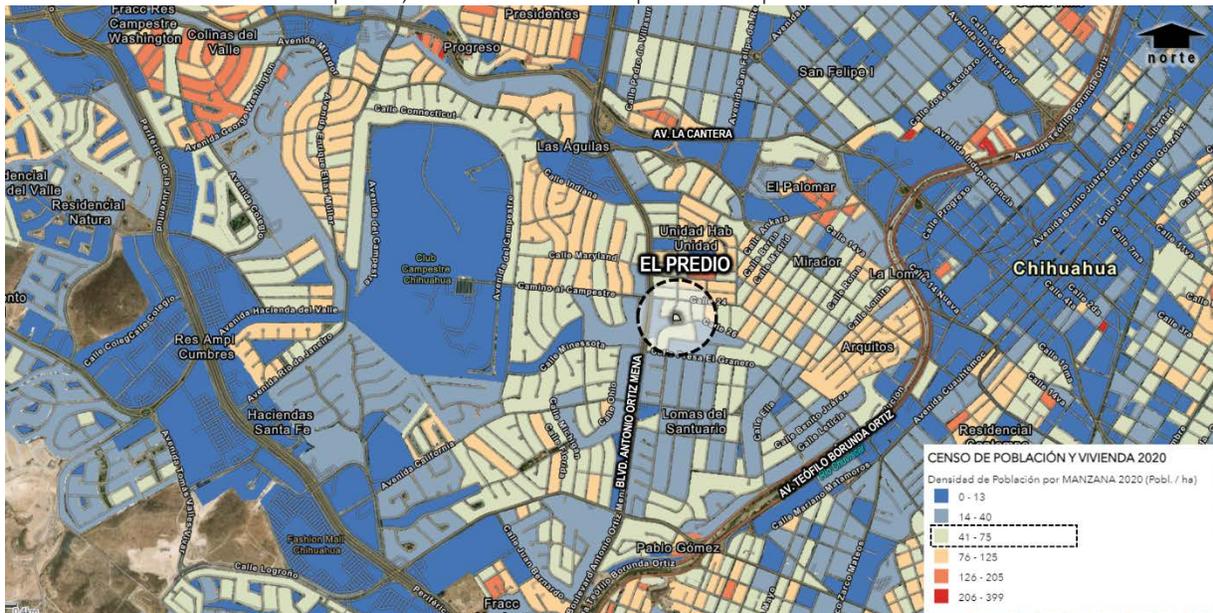


Imagen 34. Densidad de población por manzana. Fuente: Sigmun.

El área de estudio por encontrarse inmersa en la mancha urbana, se encuentra cubierta en casi su totalidad con predios habitacionales identificando tipologías de vivienda unifamiliar de nivel medio-alto a residencial, creadas con diversos materiales y formas, algunas de las viviendas se ubican en conjuntos cerrados. La zona cuenta con propiedades de más de 240 m<sup>2</sup> a 2,500 m<sup>2</sup> de más de 3 recámaras, amplias cocheras, con costos variables entre \$4,300,000 hasta \$25,000,000.



*Imagen 35. Vivienda unifamiliar en la zona, dentro de la colonia Lomas del Santuario.*

Respecto a las viviendas se detectan propiedades de nivel de media a baja densidad poblacional, con diversas tipologías de vivienda, donde las tipologías son diversas con lotes de 170 a 2,000 m<sup>2</sup> aproximadamente y valores de suelo muy diversos, donde se ubican las colonias Virreyes, Las Palmas, Unidad Chihuahua, Mirador y los arquitos, al este se detecta la colonia Linss e Inalámbrica, al oeste la Colonia Herradura la Salle Haciendas, Cedros, Vistas del Sol y Campestre. Algunas de ellas son cerradas con acceso restringido por medio de casetas.



*Imagen 36. Fachadas de viviendas dentro del fraccionamiento Virreyes.*

En éstos últimos años, se visualizan edificios verticales con departamentos y en algunos casos comerciales en bajos como la Torre Valkirya, el Edificio Tecomatlán, la Torre Presa Boquilla, Torre los Olivos, por último, la Torre Anasí dentro de las colonias Quintas del Sol y Lomas del Santuario.

Estos tipos de viviendas están destinadas principalmente al sector económico alto, medio - alto, puesto que resultan ser espacios con acabados de lujo y de gran plusvalía. Su principal público es la población joven adulta que se encuentre económicamente activa, ya que son espacios mucho más prácticos y pensados para dicho estilo de vida.



*Imagen 37. Edificios verticales dentro de la zona de estudio.*

## COMERCIO Y SERVICIOS

El predio tiene el privilegio de encontrarse en una zona de alta accesibilidad donde se encuentran comercios y servicios a lo largo de los principales corredores de la ciudad como lo es el Perif. Antonio Ortiz Mena situado al oriente del predio, a una distancia de 117 m, que es uno de los corredores donde se concentra actividades comerciales, oficinas, servicios, mixtos y equipamientos, por lo que es uno de los corredores más destacados de la ciudad<sup>1</sup>, formando nodos comerciales de gran afluencia a lo largo de la vialidad.

Dentro de esta zona se encuentran gran cantidad de edificaciones destinadas a usos comerciales y de servicios, los cuales se encuentran en su mayoría, en ambos lados de las vialidades, siendo estas plazas comerciales, locales, entre otros; los cuales sirven para satisfacer las necesidades no solo de la población aledaña sino del centro de población.



*Imagen 38. Comercios y servicios en el Blvd. Antonio Ortiz Mena y C. 24#.*

Otras de los corredores dentro de ese rango es el de la Av. Mirador situada a una distancia de 780m y la Av. De la Cantera a 844 m de distancia, dando acceso a comercios medianos y pequeños, algunas plazas comerciales, entre otros comercios. Se detectan distintos usos de suelo, destacando los comerciales, mixtos y de equipamiento, por otra parte, dichas vialidades dan acceso a grandes zonas habitacionales.



*Imagen 39. Comercios y servicios en la Av. Mirador (arriba) y Av. De la Cantera (abajo).*



<sup>1</sup> Clasificación de zonas homogéneas. Comercio, Servicio, Mixtos y Equipamiento Urbano. Fuente PDU visión 2040, tercera actualización 2010.

Otra de las vialidades importantes cercanas al predio, es la C. 24a donde se llevan actividades de comerciales, con pequeñas plazas, establecimientos variados, predominando giros alimenticios y de servicios, entre otros.



Imagen 40. Comercios y servicios en la C. 24.

Referente al número de comercios y servicios de acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUÉ, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 842 establecimientos económicos en total dentro del polígono de estudio, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Blvd. Antonio Ortiz Mena, C. 24ª y Av. Mirador, donde se encuentran diversos comercios enfocados al comercio al por menor se contabilizan alrededor de 196 empresas destacando plazas comerciales, bancos, farmacias, refacciones, servicios alimenticios y ventas en general, se detectan 29 establecimientos en torno a la construcción, el resto de las unidades económicas están por debajo de 24 establecimientos, donde se ubican los comercios al por mayor e industrias manufactureras.

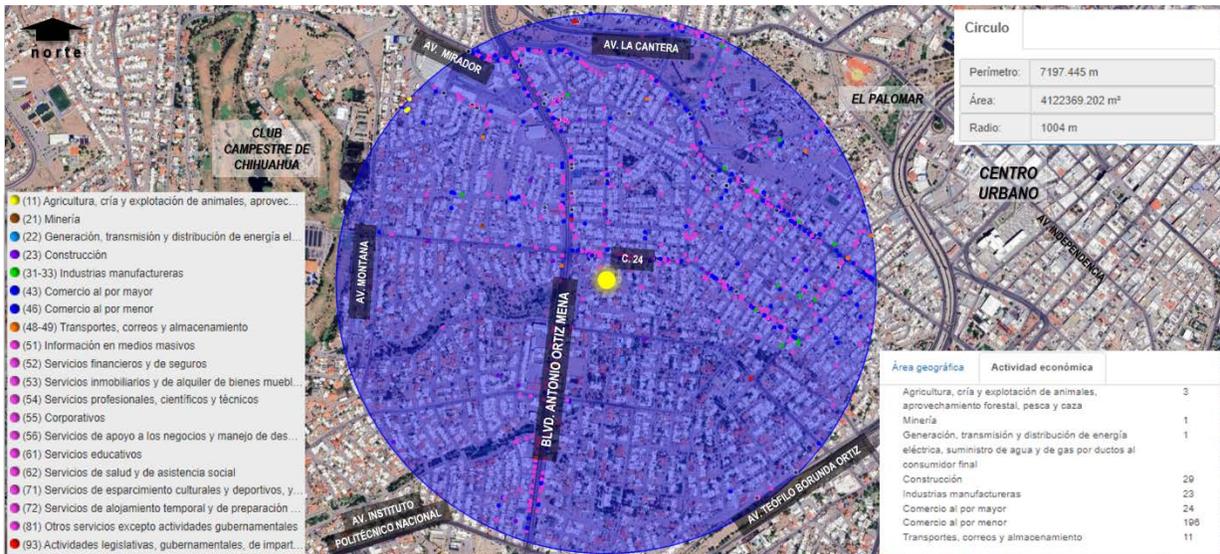


Imagen 41. Unidades económicas dentro la zona de influencia (1,000 m de radio).

Ver plano 06

**EQUIPAMIENTO**

La zona se encuentra cubierta por todos los equipamientos urbanos contando con excelente accesibilidad, dentro del polígono de estudio, donde se encuentran equipamientos educativos, recreativos, de salud, deportivos, entre otros. La conexión del predio y el acceso a la mayoría de los equipamientos se da mediante las vialidades Blvd. Antonio Ortiz Mena. Av. La Canterra y la vialidad Av. Mirador principalmente.

Según el DENUÉ dentro de un radio de 1,000 m, se determinan 118 unidades educativas dentro del sector público y privado, predominando los servicios de salud y de asistencia social con 79 establecimientos económicos, en menor cantidad surgen los servicios educativos con 19 unidades.

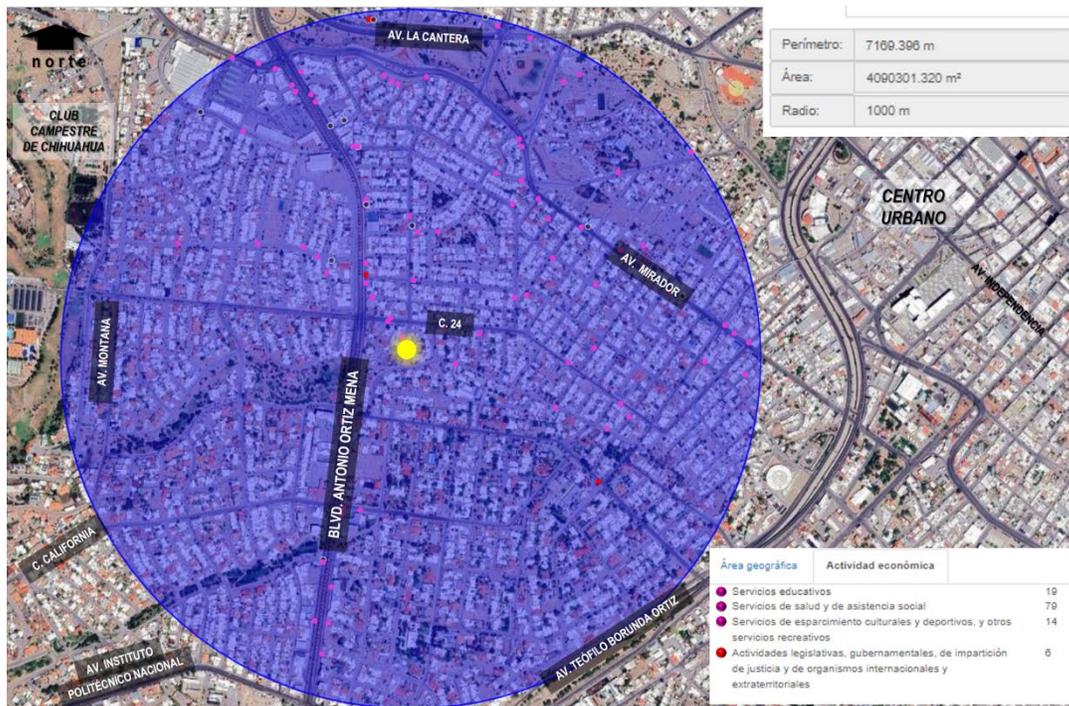


Imagen 42. Equipamientos dentro de la zona de influencia.

Los equipamientos cercanos a la zona, se desglosan de la siguiente manera:

Equipamiento	Dentro polígono	Fuera polígono	Equipamiento	Dentro polígono	Fuera polígono
Preescolar	6	12	Grupo Vulnerable	6	6
Primaria	1	11	Asilo		
Secundaria	3	5	Guarderías		1
Preparatoria	1	4	Iglesia	4	6
Profesional	1	6	Unidad recreativa –parques-	8	4
Profesional Técnico		1	Club Deportivo privado		1
Museo		1	Módulo Deportivo	2	
Hospital		1	Gobierno Estatal		2
Cruz Roja		1	Gobierno Municipal		1
Clínica	1		Gasolinera		6
			Termina de transporte		2

Tabla 1. Cuantificación de los equipamientos existentes en el radio de referencia.

**Subsistema Educación y Cultura.** Se ubican 19 unidades educativas, como la escuela “Esfer Salesianos” conformado de preescolar, primaria, secundaria y preparatoria perteneciendo al sector público, además del “Preparatoria Proyecto T”, además de la “Elee Centro Psicopedagógico” y la “Escuela de Arte del Sector Privado”, entre otros.



Imagen 43. Esfer Salesianos Kennedy y Preparatoria Proyecto T. Fuente: Captura google earth, junio 2023.

*Subsistema Salud y Asistencia Social.* Dentro del polígono de estudio se ubica el “Centro Médico Integral”, “Centro Tanatológico de Chihuahua”, así como, consultorios de medicina familiar, dentistas, especialistas, entre otros. Asimismo, se localiza 6 establecimientos de grupos vulnerables, es muy importante mencionar las iglesias donde se ubican 5 unidades destacando la “Parroquia de Santo Niño de Praga”, “Santuario de Nuestra Señora de la regla”, la “Parroquia Santa María Reina”, etc.

Dentro de la actividad económica de servicios de salud y de asistencia social se determinan 79 unidades económicas de salud encontrándose farmacias, laboratorios, consultorios, según lo determina el DENU.



*Imagen 44. Parroquias. Fuente: Captura google earth, junio 2023.*

*Subsistema de Recreación y Deporte.* Se encuentran varios parques al interior de las colonias, destacando los parques lineales que acompañan arroyos denominados Parque los Tronquitos, El Vendedor y las Haciendas principalmente. Al oriente del polígono se ubica el río Chuvíscar, que es donde drenan las aguas de los arroyos al río. Al norte del predio se ubican diversos parques que acompañan el arroyo la Cantera, como el Parque Los árboles, Parque de Tiro al Arco, Parque Hundido, Parque el Palomar, entre otros.

Respecto a las unidades culturales representan a 14 establecimientos, cuantificando el “Gimnasio Deporte Adaptado Municipal”, “Gimnasio Tricentenario Arnulfo Castillo” entre otros estudios de baile, gimnasios, etc.



*Imagen 45. Parque los Tronquitos y Gimnasio Deporte Adaptado Municipal. Fuente: Captura google earth, junio 2023.*

## ESTRUCTURA VIAL

El predio es altamente accesible, ya que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, destacando la vialidad de primaria **Bldv. Antonio Ortiz Mena** que atraviesa la ciudad de oriente a poniente (y viceversa) situada a una distancia de 117 m de la vialidad con una sección vial de 39.50 m., otros accesos al norte, son mediante la vialidad primaria denominada **Av. Mirador** (a 780 m de distancia) que circula de manera paralela a la **Av. De la Cantera** a una distancia de 884 mts, al este se ubica la **Av. Teófilo Borunda Ortiz** vialidad de primero orden que conduce tráfico en sentido poniente a oriente y viceversa contando con 3 carriles por sentido con una sección de 60.00 metros.

*Ver plano 07 y 07.1*

### **Bldv. Antonio Ortiz Mena** (poniente del predio)

Vialidad primaria denominada Bldv. Antonio Ortiz Mena de suma importancia para la ciudad, que conecta las vialidades Av. América a la Av. De La juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que colinda de manera directa con el predio, conteniendo una sección de 39.50 m de derecho de vía respectivamente, ambas con 4 carriles por sentido y 3 carriles (2 laterales y una central).



Imagen 46. Sección vial actual e imagen del Blvd. Antonio Ortiz Mena.

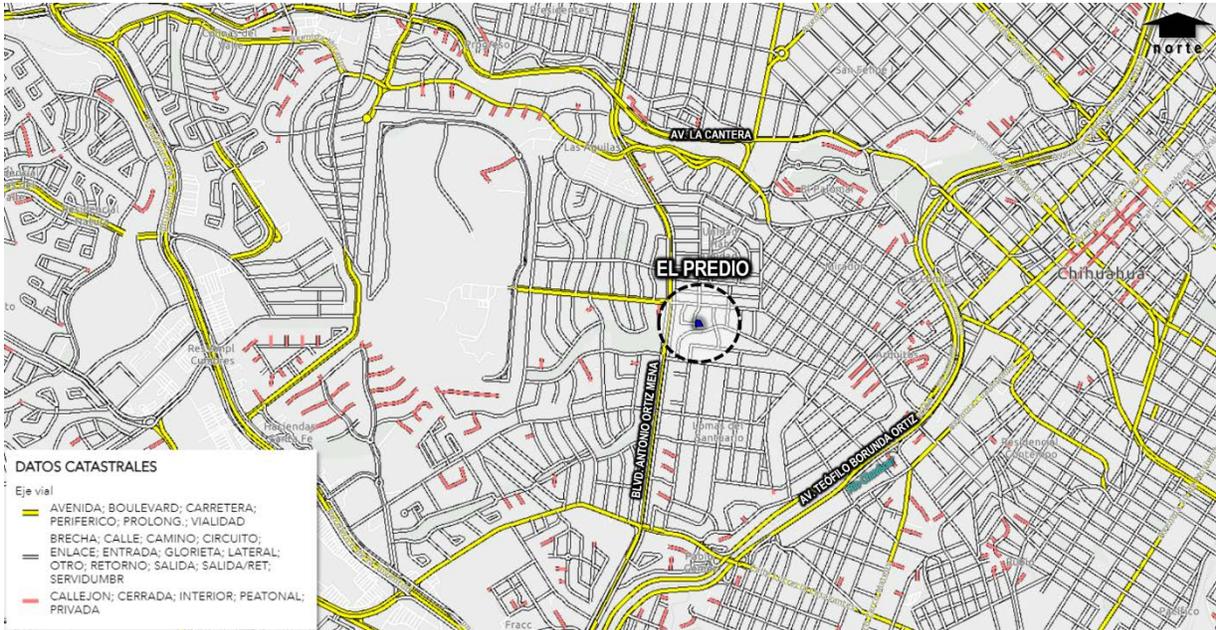


Imagen 47. Vialidades dentro de la zona de influencia.

**Av. Mirador (norte del predio)**

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

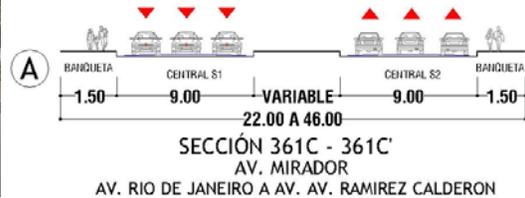


Imagen 48. Vialidad Av. Mirador y sus secciones viales actual y propuesta por PDU. Fuente PDU 2040.

**Av. La Canterana (norte del predio)**

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



Imagen 49. Sección vial actual e imagen de la Av. De la Cantera. Fuente PDU 2040.

**Av. Teófilo Borunda Ortiz (oriente del predio)**

La estructura vial se rige a partir de la vialidad de primer orden que circula en sentido surponiente a nororiente denominada Av. Teófilo Borunda Ortiz, que empieza a actuar como vía de comunicación con el resto de la ciudad. Dicha vialidad cuenta dos vialidades que bordean el río Chuvíscar, con una sección actual de 60.00 m, contando con 3 carriles por sentido, un camellón central y banquetas en ambos lados.

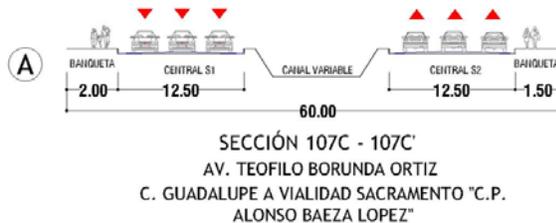


Imagen 50. Sección vial actual e imagen de la Av. Teófilo Borunda Ortiz. Fuente PDU 2040.

**C. 24 (norte del predio)**

La vialidad secundaria que da acceso al predio mediante la C. J. F. Kennedy, contando con una sección de 17.00 m de arroyo vehicular con 2 carriles por sentido y banquetas en ambos costados.



Imagen 51. Sección vial actual e imagen de la C. 24ª. Fuente PDU 2040.

**C. John Fitzgerald Kennedy (acceso directo al predio)**

El predio tiene acceso principal por la vialidad local C. J. F. Kennedy con una sección vial variable de 12.50 m con 2 carriles por sentido, con banquetas muy estrechas con medidas variables.

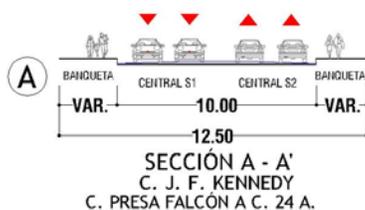


Imagen 52. Sección vial actual e imagen de la C. J. F. Kennedy. Fuente PDU 2040.

TRANSPORTE PÚBLICO

Respecto al transporte público el sector se encuentra cubierto, las principales rutas circulan de manera directa con el predio mediante el Blvd. Antonio Ortiz Mena, siendo rutas alimentadoras denominadas Circunvalación 1 y Circunvalación 2, con diferentes direcciones. A su vez, se conectan con las rutas convencionales y troncales que le dan servicio al resto de la ciudad. El costo del transporte es de \$8.00-\$9.00 y en tarifa preferencial de \$4.00 a \$4.50 por pasajero. El paradero que se ubica en dicha calle más cercano al predio se sitúa a 205.00 m de distancia, la parada cuenta con señalética y un espacio de espera, sin embargo, no cuenta con un carril propio para el ascenso y descenso de pasajeros.

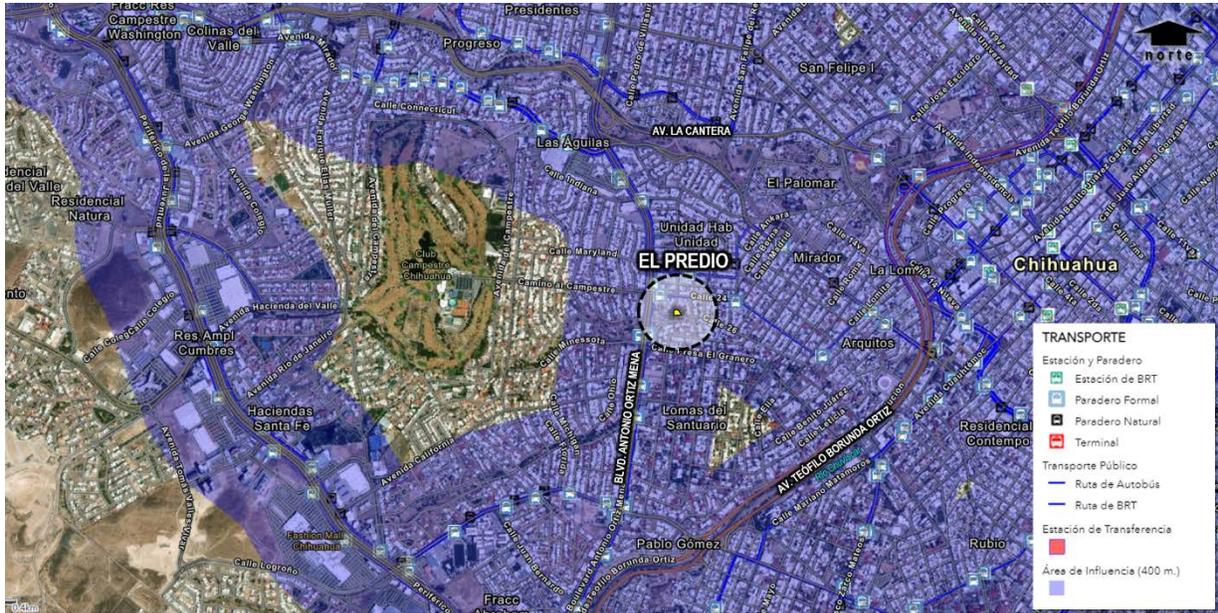


Imagen 53. Rutas de transporte público. Fuente SIGMUN.

La ruta más cercana al predio, es la ruta Panamericana que circula por la C. 24 a que cuenta con un paradero a una distancia de aproximadamente 375 m del predio, la zona solamente tiene señalética, no está adaptada la banqueta para contener el camión, ya que, se considera importante que la gente tenga un lugar para sentarse o esperar bajo sombra su autobús.

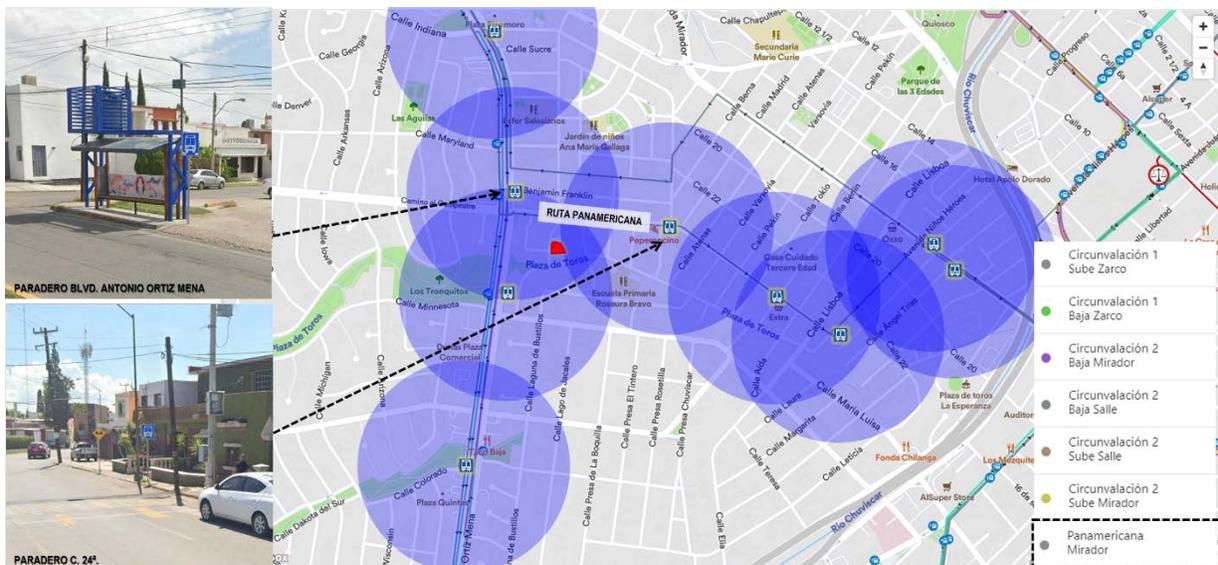


Imagen 54. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta junio 2022.

Las rutas identificadas se muestran a continuación:

Ruta Transporte	Unidades	Frecuencia de paso
Circunvalación 2 Baja Mirador	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 2 Baja Salle	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 2 Sube Salle	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 2 Sube Mirador	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 1 Sube Zarco	20 camiones	Cada 8 min
Circunvalación 1 Baja Zarco	20 camiones	Cada 8 min
Panamericana	5 camiones	Cada 15 mins

Tabla 2. Transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU, junio 2023.

## INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura obedece a lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada. El sector cuenta con los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje.

Ver plano 09.

## Agua potable

La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual, dentro de su trayectoria en la zona de estudio, se ubica sobre el eje del Blvd. Antonio Ortiz Mena, que circula una línea de 16" de diámetro, a una distancia menor a 117 m. Al sur del predio se ubica un pozo denominado Lomas del Santuario, al surponiente se ubica otro pozo llamado Quintas del Sol, ambos propiedad de JMAS.

Imagen 55. Agua potable en la zona. Fuente: PDU 2040.



Actualmente el predio cuenta con los servicios tanto de agua potable con No. de Medidor 210407353, con número de contrato 0125138, sin embargo, a la hora de generar un proyecto arquitectónico, se deberá de generar un proyecto hidrosanitario, el cual, calculará los gastos futuros.

## Drenaje sanitario y agua tratada

Respecto a la infraestructura al interior del predio la factibilidad asegura que la zona se encuentra servida, por lo que, el abastecimiento del agua potable será por medio de la red general de 36" que circula por la misma C. Presa Granero; en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, a una distancia aproximada de 176 m. hacia el sur del predio, las adecuaciones que se diseñen para el proyecto, deberán de

apegarse a las condicionantes determinadas por la factibilidad que emita la JMAS, para el proyecto de sistemas de alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.



**Imagen 56.**  
Alcantarillado Sanitario en la zona.  
Fuente: PDU 2040.

**Infraestructura eléctrica**

La zona norte cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella. Los predios también cuentan con el servicio que otorga la Comisión Federal de Electricidad CFE. El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios habitacionales del área de estudio. Por lo anterior, la zona se encuentra cubierta de este servicio y sería factible la interconexión donde la CFE lo indique para mediante un alimentador secundario dar servicio de energía eléctrica al proyecto habitacional que plantea este documento de planeación.

Actualmente el predio cuenta con el servicio, mediante el No. de Servicio 580170103137 y No. de Medidor DR487G.



**Imagen 57.** Energía eléctrica en la zona y recibo de pago CFE.  
Fuente: PDU 2040.

**Agua Tratada**

Según datos del PDU existe una red de agua tratada en funcionamiento que circula por alguno de los tramos de la por la C. Lago de Jcales, mediante una red de 4", situado a una distancia aproximada de 183 m al sur del predio.

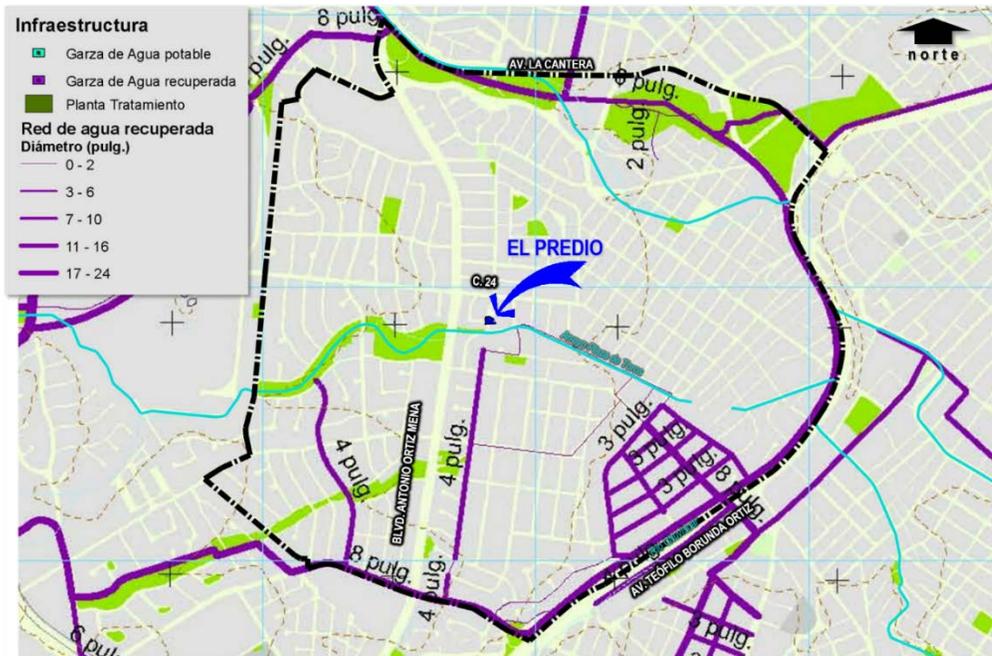


Imagen 58. Agua tratada en la zona. Fuente: PDU 2040.

**Red de Telefonía**

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

**RECIBO DE PAGO**

CHIHUAHUA JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA 073 CIS

Contrato: 0125138 Clase Usuario: Casa habitación

Fecha Servicio: Mayo

Nombre: JOSE ENRIQUE FUENTES PEREDO

Dirección: JOHN F KENNEDY 2410, LOMAS DEL SANTUARIO II

Sector: Especiales 38 Ruta: 3813 Secuencia: 200 Num Cuenta: 3830902010005

Consumo: 13 Lec. Anterior: 37 Lec. Actual: 50 Medidor: 210407353

Clave: Total a Pagar: \$272.00

Agua potable, doméstico D	258.94
Alcantarillado, sanitario, doméstico	9.80
Derecho Federal de Extracción	0.42
TVA	0.84
Cargos del mes	271.78
Anticipo Aplicado	0.75
Redondeo	0.97
Total del mes	272.00
Adeudo Total	271.03

Consumos:

JUN/2022(10)	JUL/2022(13)	AGO/2022(20)	SEP/2022(10)
OCT/2022(10)	NOV/2022(10)	DIC/2022(10)	ENE/2023(10)
FEB/2023(10)	MAR/2023(10)	ABR/2023(10)	MAY/2023(13)

Referencia Bancaria:

Banamex B 18310112513838867283	Santander 1338/112513838867253
Bancomer 0698946/112513838867253	Scotiá 1096/112513838867253
Banorte 82293/112513838867270	BajohSBC 443/112513838867253

**CFE** Comisión Federal de Electricidad

FUENTES PEREDO JOSE ENRIQUE

J.F. KENNEDY 2410 CALLE 24 LOMAS DEL SANTUARIO C.P. 31206 CHIHUAHUA, CHIH.

TOTAL A PAGAR: \$126 (CIENTO VENTISÉIS PESOS M.N.)

NO. DE SERVICIO: 580170103137

¿QUIERES RECIBIR TU RECIBO DIGITAL? En 3 Pasos: 1. Escanea el QR. 2. Actualiza tus datos. 3. Listo.

LÍMITE DE PAGO: 29 ABR 23

CORTE A PARTIR: 30 ABR 23

TARIFA: 15 NO. MEDIDOR: 02620 MULTICARAJA

PERÍODO FACTURARIO: 01 FEB 23 - 10 ABR 23

Concepto	Lectura actual	Lectura anterior	Total periodo	Precio (M\$N)	Subtotal (M\$N)
Energía (kWh)	08274	06500	24		22.98
Balaceo			24	0.957	22.98
Balaceo			24		22.98

Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.

Concepto	\$	\$/KW	\$/KW	Importe (M\$N)	Concepto	Detalle del impuesto a pagar	Importe
Servicio	0.00	0.00	0.00	0.00	Energía		47.8
Impuesto	0.00	0.00	0.00	0.00	IVA 16%		7.8
Impuesto	0.00	0.00	0.00	0.00	Pag. del Periodo		55.9
SENACT	0.00	0.00	0.00	0.00	CDAP		70.5
Impugn	0.00	0.00	0.00	0.00	Adeudo Anterior		125.72
Impugn	0.00	0.00	0.00	0.00	Su Pago		-125.00
COMEM	0.00	0.00	0.00	0.00	Total		\$126.80

Numero de Contrato: 0125138

Fecha de Vencimiento: 12-junio-2023

Fecha de Suspensión: 13/05/2023

Total a Pagar: \$ 272.00

CFE-contigo

580170103137 231423 80088128 5

\$126

Imagen 59. Factibilidades de JMÁS y CFE.

**4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD**

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

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

**Riesgos Geológicos**

Se encuentra exento de fallas geológicas que pudieran afectar al área de estudio, según la carta del PDU 2040. Sin embargo, uno de los riesgos importantes a considerar, es el origen de las fallas geológicas situadas al norte con la Falla Los Nietos al este del polígono a 796m, al este se ubica la Falla Santa Elena a una distancia de 1,175 m del predio que, cabe mencionar que las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole.



Otra de los riesgos dentro de la zona de estudio, se ubica una zona de riesgos por erosión a una distancia de 832 m al oeste del predio.

Imagen 60. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

**Riesgos Hidrometeorológicos**

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra cercano al arroyo Plaza de Toros situado a 28 m al sur del predio, dicho escurrimiento se clasifica como en tubería o en bóveda, con una salvaguarda media en base a la captación de infraestructura, aguas más abajo al sureste del predio a 250 m se detecta una zona de punto de riesgo, donde el predio se encuentra lejano a este tipo de vulnerabilidad.

Éste escurrimiento va con dirección hacia el río Chuvíscar situado al este del predio, donde aguas más abajo se reúne con el río Sacramento.



Imagen 61. Arroyo Plaza de Toros

Un riesgo eventual podría ser por inundación en periodos de lluvia extraordinaria por el arroyo Plaza de Toros, con el cauce con las dimensiones precisas y está calculado para recibir la máxima cantidad de lluvias en periodos extraordinarios, sin embargo, al momento de tocar el arroyo la C. Presa El Falcón las aguas circulan por la vialidad, es importante mencionar que el arroyo se encuentra en la cota 1442 M.S.N.M mientras que el predio en altos en la cota 1444 M.S.N.M, por lo que el escurrimiento pluvial irá en dirección hacia el arroyo Plaza Los Toros, sin representar ningún tipo de riesgo.

Es importante recalcar que al momento de elaborar un proyecto el interior del predio, se deberán de considerar las pendientes para su óptimo escurrimiento.



Imagen 62. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

**Riesgos Antropogénicos**

Dentro del polígono de estudio, se ubica un elemento a considerarse dentro de la carta de riesgos antropogénicos del PDU vigente, correspondiente a una línea de PEMEX a 500 m, ubicada al norte del predio, que circula por la C. Laguna de Bustillos.

Al oriente del predio se detectan dos establecimientos, uno de taller de pinturas (910 m de distancia) y otro de manejo de materiales peligrosos (a 1,200 m). Fuera del polígono de estudio se detectan 5 gasolineras.

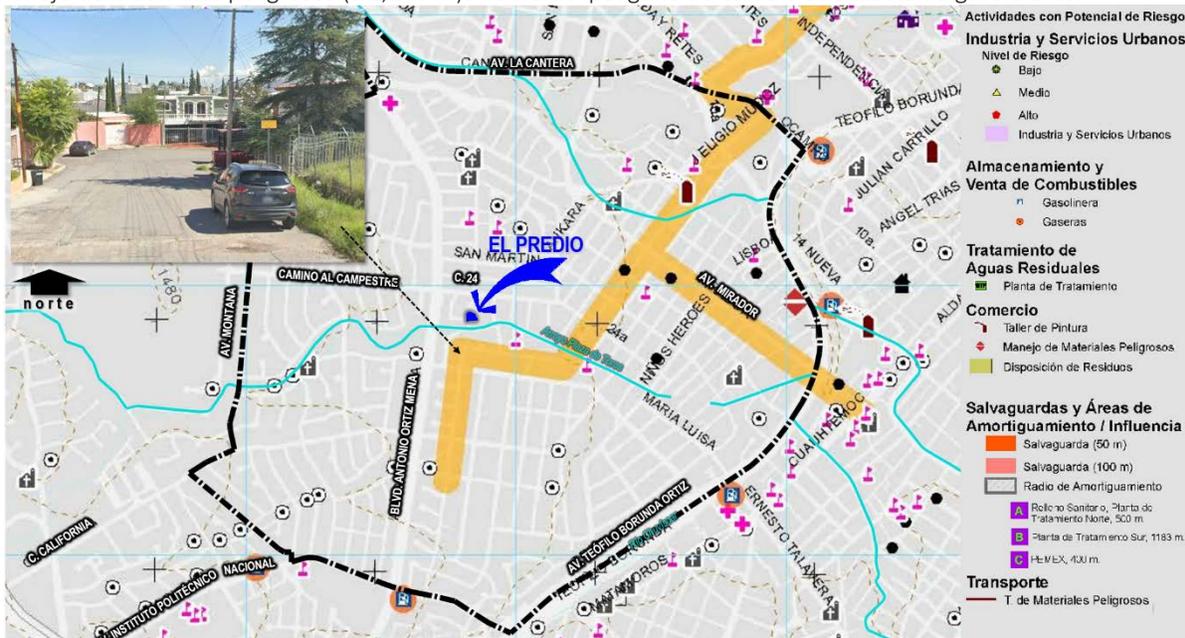


Imagen 63. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.

#### 4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1. El área de estudio permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, se considera la zona de influencia del Blvd. Antonio Ortiz Mena que es una vialidad cercana al predio que nos ocupa, así como la C. 24ª vialidad que también da acceso, geográficamente el polígono de estudio se encuentra cercano al Parque Los Tronquitos, entre otros equipamientos. La zona considerada comprende una superficie aproximada de 3,604,575.449 m<sup>2</sup>.
2. El polígono de aplicación del presente documento de planeación, cuenta con una superficie de 542.34 m<sup>2</sup> dentro del Fracc. Lomas del Santuario II Etapa dentro de ésta ciudad, cuenta con clave catastral 121-039-011.
3. El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio, la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.
4. Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo Habitacional H-25 viv/ha con acceso inmediato a la vialidad local C. J. F. Kennedy, con acceso directo por la C. 24a, dentro del Fracc. Lomas del Santuario II Etapa.
5. Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Comercio-Servicio, Equipamiento General, Mixto Moderado, Recreación y Deporte y sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35 y en menor cantidad H-45 viv/ha.
6. El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad local denominada C. J. F. Kennedy, contando con una sección vial variable de aproximadamente 12.50 a 15.00 m, contando con 2 carriles en sentido, misma que inicia desde la C. Presa El Falcón hasta culminar con la C. Presa del Bosque, dicha vialidad cuenta con banquetas en ambos extremos con dimensiones variables a partir de 1.00 m de ancho.
7. La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas concentrando algunos corredores importantes de la ciudad, destacando el Blvd. Antonio Ortiz Mena, que colinda de manera directa con el predio, además de la Av. Teófilo Borunda Ortiz al oriente y al norte con las vialidades Av. Mirador y Av. De la Cantera.
8. El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de 542.34 m<sup>2</sup>. Es propiedad de MARCO ANTONIO CORREA LOZANO identificado como finca urbana marcada con el número 2410 de la Calle John Fitzgerald Kennedy del Fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa, de ésta ciudad de Chihuahua. El predio es definido como el Lote de terreno No. 11, Manzana 19.
9. La ciudad cuenta con su centro urbano, tres subcentros y varios centros de distrito, dentro de la Estructura Urbana, el predio se localiza a 1,190 m del Centro Urbano y a 2,630 m del Subcentro Surponiente de la ciudad.
10. En el área de estudio el corredor urbano constituido por el Blvd. Antonio Ortiz Mena (a 117 m de distancia), conforma una vialidad que atraviesa la ciudad, en el que se desarrollan actividades comerciales y de equipamientos que conllevan a actividades importantes que se desarrollan en la vialidad. En este caso es el sector de comercio y servicios de mayor presencia la zona. Dentro de la información del Sigmun, se visualizan otros corredores comerciales, donde se percibe la cercanía con el Centro Urbano (a 1,190 m de lejanía) y la C. 24, situado ubicado a 70 m de distancia.
11. El valor del suelo de la zona que lo colinda ronda el valor unitario hasta \$2,000.00 pesos el metro cuadrado y en otros de los casos, en algunos casos algunas zonas de hasta \$2,500.00, al oriente y sur del polígono el valor del suelo es de hasta \$1,000.00 m<sup>2</sup>.
12. Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 10 Áreas Geo estadísticas Básicas, a partir de ahí es que surgen distintos datos de

población con 14,838 habitantes correspondiente al 53% de población femenina y el 47 correspondiente a caballeros, se detectan 5,959 de viviendas, entre otras condicionantes.

13. Dentro del predio, no se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se refiere a la subera Terciaria Inferior Oligoceno del sistema Terciario de la era Cenozoica, con unidades de roca Ígnea Extrusiva, con Toba Ácida, el cual, se pueden encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura. Al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros habitantes.
14. Las Unidades de Suelo con el que cuenta el predio es Xerosol, que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos que predominan en las zonas áridas y semiáridas Son de profundidad moderada, aunque existen pequeñas áreas en que son profundos. Su origen es aluvial en las llanuras y coluvioaluvial en las bajadas.
15. La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes muy suaves, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sur donde se ubica el arroyo Plaza de Toros (1442 MSNM) con dirección oriente hacia el río Chuvíscar, la topografía fluctúa entre el 2 y el 5%. Respecto al predio, las elevaciones más bajas corresponden a 1444 MSNM sobre C. J. F. Kennedy y hacia el interior del predio lo más alto con 1446 MSNM.
16. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica de La Cantera que cuenta con 3,255.92 km<sup>2</sup>, respecto al polígono de aplicación se detecta un arroyo cercano denominado Arroyo Plaza de Toros (a 28 m de distancia).
17. Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Dentro del polígono de estudio se detectan cinco pozos, al surponiente del predio, fuera del polígono de aplicación se ubica la Planta Potabilizadora de JMAS.
18. Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analizan 264 manzanas, de los cuales se contabilizan dentro de ellas alrededor de 14,641 habitantes dentro del radio de referencia de 1,000 m, en donde se detectan 5,802 viviendas particulares, de las cuales 5,231 se encuentran habitadas (90.16%). Respecto a los usos habitacionales se ubican las colonias al norte, La Herradura, Las Águilas, Las Palmas, Los Sicomoros, Unidad Chihuahua, El Palomar; al oriente las colonias Vista Hermosa, La Lomita, Mirador, La Paz, los Arquitos, Fuentes del Santuario, al sur, Lomas del Santuario etapa I y II, además de Quintas del Sol, al poniente Quintas del Sol II etapa, Virreyes (Campestre fuera el polígono de estudio). Algunas de ellas son cerradas con acceso restringido por medio de casetas.
19. El predio tiene el privilegio de encontrarse en una zona de alta accesibilidad donde se encuentran comercios y servicios a lo largo de los principales corredores de la ciudad como lo es el Perif. Antonio Ortiz Mena situado al oriente del predio, a una distancia de 117 m, que es uno de los corredores donde se concentra actividades comerciales, oficinas, servicios, mixtos y equipamientos, Otras de los corredores dentro de ese rango es el de la Av. Mirador situada a una distancia de 780m y la Av. De la Cantera a 844 m de distancia. Otra de las vialidades importantes cercanas al predio, es la C. 24a donde se llevan actividades de comerciales, con pequeñas plazas, establecimientos variados, predominando giros alimenticios y de servicios, entre otros.
20. La zona se encuentra cubierta por todos los equipamientos urbanos contando con excelente accesibilidad, dentro del polígono de estudio, donde se encuentran equipamientos educativos, recreativos, de salud, deportivos, entre otros. La conexión del predio y el acceso a la mayoría de los equipamientos se da mediante las vialidades Blvd. Antonio Ortiz Mena. Av. La Cantera y la vialidad Av. Mirador principalmente.
21. El predio es altamente accesible, ya que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, destacando la vialidad de primaria Blvd. Antonio Ortiz Mena que atraviesa la ciudad de oriente a poniente (y viceversa) situada a una distancia de 117 m de la vialidad con una sección vial de 39.50 m., otros accesos al norte, son mediante la vialidad primaria denominada Av. Mirador (a 780 m de distancia) que circula de manera paralela a la Av. De la Cantera a una distancia de 884 mts, al este se ubica la Av. Teófilo Borunda Ortiz vialidad de primero orden que conduce tráfico en sentido

ponente a oriente y viceversa contando con 3 carriles por sentido con una sección de 65.00 a 85.00 metros.

22. La ruta más cercana al predio, es la ruta Panamericana que circula por la C. 24 a que cuenta con un paradero a una distancia de aproximadamente 375 m del predio, la zona solamente tiene señalética, no está adaptada la banqueta para contener el camión, ya que, se considera importante que la gente tenga un lugar para sentarse o esperar bajo sombra su autobús.
23. La ubicación, dimensiones y generalidades de la propuesta de infraestructura obedece a lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, mismos, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada. El sector cuenta con los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje. Actualmente el predio cuenta con los servicios de JMAS con No. de Medidor 210407353, con número de contrato 0125138 y por parte de CFE cuenta con el No. de Servicio 580170103137 y No. de Medidor DR487G.
24. Se encuentra exento de fallas geológicas que pudieran afectar al área de estudio, según la carta del PDU 2040. Sin embargo, uno de los riesgos importantes a considerar, es el origen de las fallas geológicas situadas al norte con la Falla Los Nietos al este del polígono a 796m, al este se ubica la Falla Santa Elena a una distancia de 1,175 m del predio que, cabe mencionar que las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole.
25. En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentra cercano al arroyo Plaza de Toros situado a 28 m al sur del predio, dicho escurrimiento se clasifica como en tubería o en bóveda, con una salvaguarda media en base a la captación de infraestructura, aguas más abajo al sureste del predio a 250 m se detecta una zona de punto de riesgo, donde el predio se encuentra lejano a este tipo de vulnerabilidad.
26. Dentro del polígono de estudio, se ubica un elemento a considerarse dentro de la carta de riesgos antropogénicos del PDU vigente, correspondiente a una línea de PEMEX a 500 m, ubicada al norte del predio, que circula por la C. Laguna de Bustillos. Al oriente del predio se detectan dos establecimientos, uno de taller de pinturas (910 m de distancia) y otro de manejo de materiales peligrosos (a 1,200 m). Fuera del polígono de estudio se detectan 5 gasolineras.

## V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

### AMBITO ESTATAL

#### 5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

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

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable

#### Vivienda digna y de calidad

Objetivo específico: Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses.

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

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

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

#### Dimensiones mínimas de vialidades

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

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

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

#### Normas de vialidad

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

- I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.
- II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.

III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.

IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

## SECCIÓN SEGUNDA. DEL HABITACIONAL URBANO

### Características de los fraccionamientos habitacionales urbanos

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

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

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

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

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

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

## AMBITO MUNICIPAL

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

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

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

#### Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Propósito. El municipio de Chihuahua cuenta con una visión de largo plazo para el desarrollo ordenado y sustentable de su crecimiento.

#### Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

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

#### Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

Actividades

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

4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.

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

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

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

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

- 4.10.2.7 Apoyar el desarrollo del sector de ciberseguridad e inteligencia artificial en el municipio para empresas, sector productivo y ciudadanía.
- 4.10.2.8 Fortalecer la estrategia de colaboración y articulación con la tetrahélice.
- 4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.
- 4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.
- 4.10.2.11 Georeferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- 4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.
- 4.10.2.13 Fortalecer el rediseño del modelo público-privado de revisión del desempeño del Plan Municipal de Desarrollo a través de los subcomités del Comité de Planeación para el Desarrollo de Municipio (COPLADEMUN).
- 4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georeferencia, avance y evaluación de manera pública.
- 4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.

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

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

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

A. Habitaciónón:

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

C. Comercio, en su inciso j:

- j) Alimentos y bebidas: Restaurantes, centros nocturnos y similares;

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

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
i.1 Unifamiliar	hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
II.5.0 Alimentos y bebidas	Cafés y fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	1 por 15 m2 construidos

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

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

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;

- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;
- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros<sup>2</sup> en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- X. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

Artículo 255. Requieren dictamen y placa de aforo las edificaciones que a continuación se mencionan:

II. Centros de reunión como cines, teatros, salas de conciertos, salas de conferencias, auditorios, centros nocturnos, discotecas, peñas, bares, restaurantes, salones de baile, fiesta o similares, museos, estadios, arenas, hipódromos, plazas de toros, hoteles, tiendas de autoservicio, salas de asamblea, lugares de labores religiosas, salas de exhibición, bibliotecas, funerarias, terminales de pasajeros, instalaciones de transportes o cualquier otro con usos semejantes.

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

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

### **CAPITULO DECIMO CUARTO DE LA POLITICA PUBLICA CIUDAD CERCANA**

#### **SECCIÓN PRIMERA DE LA DEMARCACION TERRITORIAL DE LA POLITICA PUBLICA DECIUDAD CERCANA**

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

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

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

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

### **SECCION SEGUNDA DE LOS USOS DE SUELO**

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

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

### **SECCIÓN TERCERA DE LA VIVIENDA EN CIUDAD CERCANA**

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

### **SECCIÓN CUARTA DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO, COS, EN CIUDAD CERCANA**

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

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

### **SECCIÓN QUINTA DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO, CUS, EN CIUDAD CERCANA**

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

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

### **SECCIÓN SEXTA DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN CIUDAD CERCANA**

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

**SECCIÓN SÉPTIMA DE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIONES DESTINADAS A ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS EN DE LOS ESTÍMULOS MUNICIPALES PARA LA CIUDAD CERCA**

Artículo 322. Los incentivos fiscales aplicables dentro del Polígono de Ciudad Cercana aprobados por el H. Ayuntamiento deberán publicarse en la Ley de Ingresos correspondiente. Dichos estímulos deberán incluir, sin ser limitativo, el pago del impuesto predial, el impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, de derechos municipales sobre las licencias de construcción y de usos de suelo, así como en otros aspectos como remodelación de fachadas u otros que apoyen la dinámica social y económica.

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

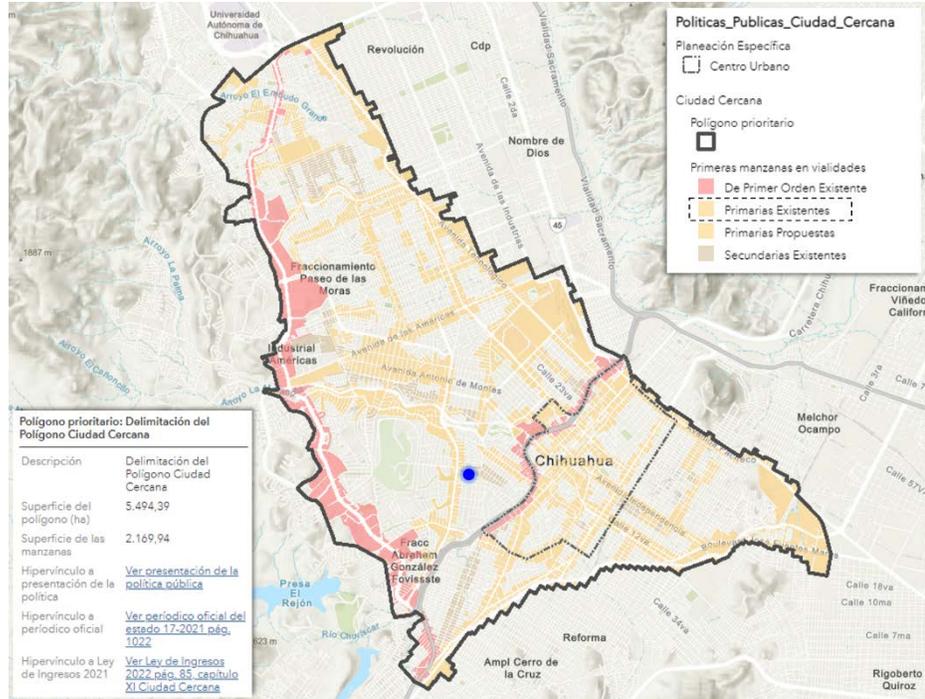
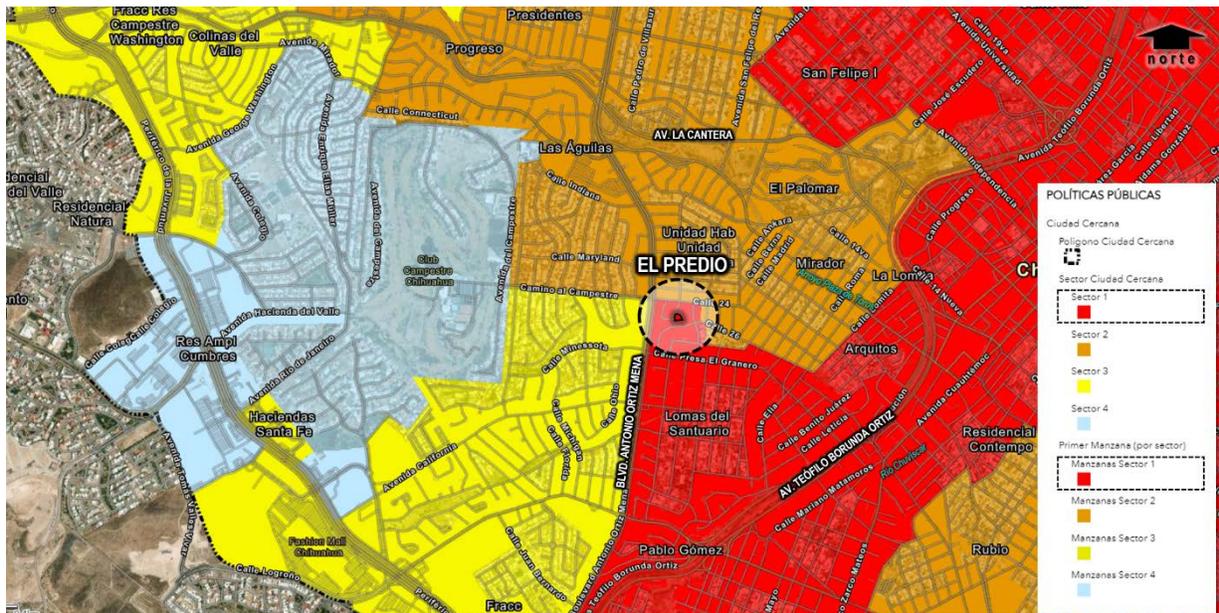


Imagen 64. Polígono Ciudad Cercana y el predio. Fuente: SIGMUN.



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

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

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

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de Comercio y Servicios, según lo indica el PDU; por el cual, donde la normatividad aplicable al predio es el tipo M3 para Mixto Intenso, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

**Mixto Intenso (M3).** Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro Urbano, Subcentros, Corredores Estratégicos y Centros Distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo a condicionado a Estudio de Impacto Urbano ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO														
USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Imagen 65. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Mixto. Fuente: PDU visión 2040.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- La recuperación del Centro Histórico
- La regeneración urbana
- La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- La conservación del patrimonio natural y construido.
- La diversificación y mezcla de usos del suelo
- La mitigación de riesgos
- La sostenibilidad ambiental
- El desarrollo social
- El desarrollo económico y la competitividad

## VI. ESTRATEGIA

### 6.a. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro del **fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa** cercano al centro urbano de la ciudad. Los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación corresponden a usos de suelo comercio y servicios situados en la franja que colinda de manera directa con el predio ya que se ubica sobre la vialidad primaria el Blvd. Antonio Ortiz Mena, así como la vialidad secundaria C. 24ª, con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de restaurantes, bancos y diversos comercios y servicios diversos. Otros usos de suelo con los que cuenta el interior de la zona son los usos habitacionales de diversas densidades incluyendo usos H-12, H-25 y H-35 viv/ha con viviendas unifamiliares y torres departamentales.

El motivo principal de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **transformando el suelo de Habitacional (H-35 viv/ha)** a uso de suelo **a Mixto Intenso (M3)** para un predio con una **superficie total de 542.34 m<sup>2</sup>**, dotando al sector de más opciones de vivienda plurifamiliar cercanas a los equipamientos urbanos, comercios y sobre a la excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona; dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.



*Imagen 66. El predio y sus colindancias, vista desde la C. 24ª.*



*Imagen 67. El predio visto desde la C. Presa El Falcón.*

### 6.a.i. MODELO DE DESARROLLO

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

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

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

La propuesta de ocupación del suelo, sujeto a éste estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo dentro de los límites de la mancha urbana, cercano al centro urbano de la ciudad, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios. El predio cuenta con terreno con la suficiente aptitud física para el desarrollo de vivienda, vialidades, áreas verdes, etc., respetando los atributos naturales del sitio, con acceso directo mediante la C 24ª y la cercanía al Blvd. Antonio Ortiz Mena.

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

### 6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

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

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

**1. El crecimiento integral y continuo de la ciudad.** Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

**2. La diversificación y mezcla de usos del suelo.** La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

La puesta en práctica de esta política debe de acompañarse de la elaboración de mejores reglamentos urbanos-ambientales y la innovación en el sector privado para que los diversos usos absorban los impactos negativos

derivados de su actividad en su propio predio o construcción y hagan posible no tener que separar rigurosamente lugares de trabajo, comercio y estudio en su relación con la vivienda.

### 3. La diversificación y mezcla de usos del suelo

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano lo comercial, residencial, recreativo, escolar y demás con la vivienda, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles a pie o en bicicleta, lo cual genera comunidades llenas de vida y diversidad. Por lo general, la variedad en los usos atrae a la gente para ir de compras, reunirse con los amigos y vivir en barrios intensos de actividad. La combinación de los usos es esencial para crear lugares agradables para vivir, trabajar y divertirse.

La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

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

El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos mixtos en las comunidades como un componente fundamental para crear mejores lugares para vivir.

### 4. El desarrollo económico y la competitividad

Competitividad. El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Algunos de estos retos están relacionados con los factores urbanos de la ciudad, los cuales se abordarán a continuación, definiendo las estrategias generales y específicas que se habrán de seguir para atenderlos.

Cultura empresarial. Reforzar la cultura de colaboración entre los sectores privado y gubernamental, ponderando adecuadamente la interrelación entre desarrollo económico, social y urbano, implica necesariamente el mejoramiento de la calidad de los recursos humanos, sobre todo a partir de una adecuada vinculación entre los sectores productivo y educativo. Por ello es necesaria la creación de centros de investigación que apoyen con estudios aplicados a las actividades económicas actuales y futuras.

## 6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

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

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo actual a **MIXTO INTENSO (M3)** en un área conformada por una figura orgánica situada sobre una vialidad denominada C. J. F. Kennedy en un costado y el Cul de Sac de la vialidad con el mismo nombre, dicha propiedad se ubica a 70 m de distancia de la C. 24ª donde la vialidad cuenta con usos comerciales en su mayoría.

*Ver plano E-01*

La superficie total de la futura construcción busca abrigar departamentos habitacionales en altos, mientras en la parte baja se busca incorporar un área de restaurante hasta el momento el predio no cuenta con un proyecto, pero se deberá de apegar conforme a la normatividad que aplique, además de las recomendaciones que genere la dependencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

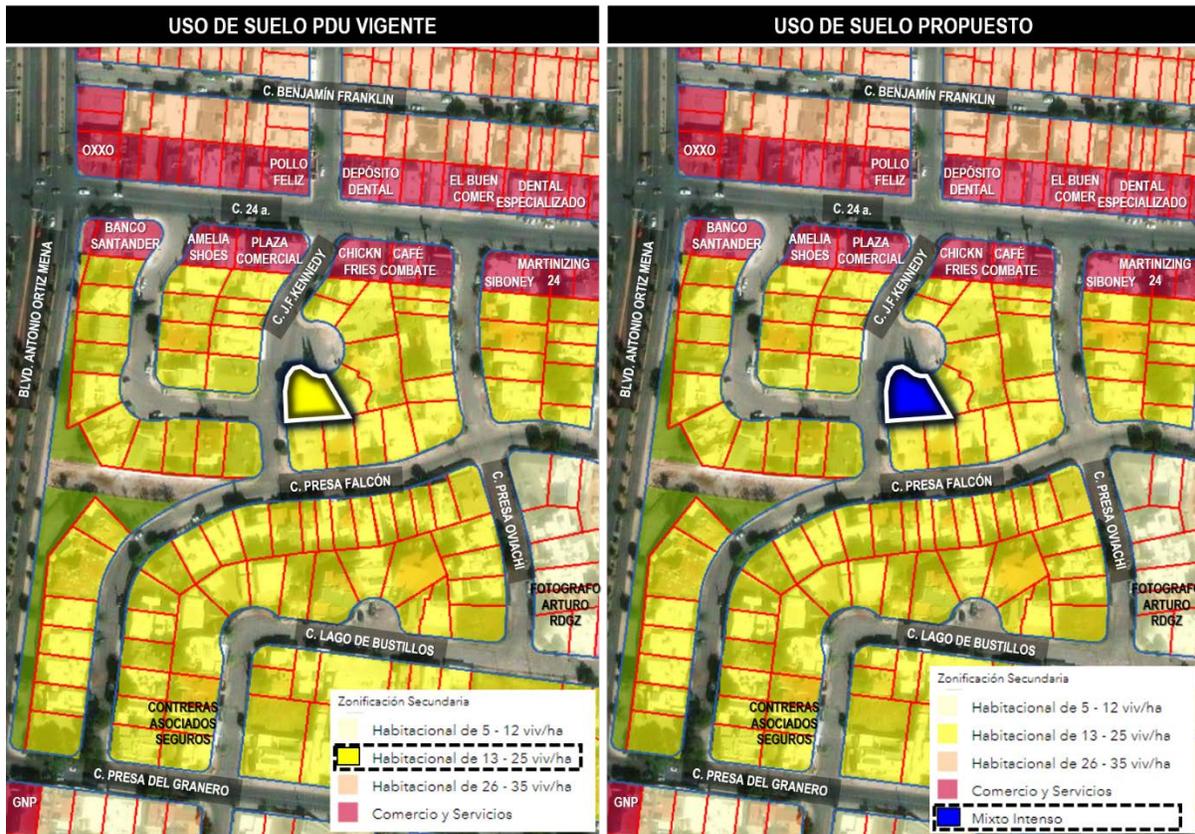


Imagen 68. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia con datos del SIGMUN.

6.c.I. NORMATIVIDAD

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Mixto Intenso (M3), implica un lote mínimo de 120 m2, con un COS de 0.80 y un CUS de 3.00, con las siguientes especificaciones:

NORMATIVIDAD ACTUAL											
USO CLAVE/ TIPO	HAB/HA (MAX)	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie	ALTURA MÁXIMA		MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO LATERAL)	CAJONES ESTACIONAM
						METROS	NIVELES	FRENTE	FONDO		
<b>MIXTO INTENSO</b>	140	120.00	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	SP

Tabla 3. Normatividad para el uso de suelo Mixto Intenso. Fuente: PDU 2040 del Centro de Población de Chihuahua, vigente.

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

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

De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso Mixto Intenso (M3) puede contener diversos giros que se enlistan a continuación, sin embargo, cabe mencionar que se solicitan giros habitacionales y comerciales enfocado a un restaurante.

COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	
Unifamiliar	P
Plurifamiliar	P
Cafés, fondas y restaurantes	P
<b>NOTA:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1,000 M EN TORNO AL PREDIO EN ESTUDIO, LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS PODRÁN SER CONFORME A LOS MÍNIMOS PERMITIDOS POR LA DENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR, CUANDO SE GARANTICE QUE NO SE ALTERA LA DENSIDAD BRUTA DE LA ZONA..</li> <li>• LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.</li> </ul>	
<b>P</b> PERMITIDO	

Imagen 69. Tabla de Compatibilidad Mixto Intenso. Fuente: PDU visión 2040.

El predio y la zona ya cuenta con la infraestructura necesaria en cuanto a servicios, respecto a los equipamientos, servicios públicos, rutas de transportes y fuentes de empleo se han estado consolidando, conforme los desarrollos habitacionales han ido surgiendo.

#### 6.d. POLÍGONO CIUDAD CERCANA

El predio se encuentra dentro del Polígono prioritario definido como Ciudad Cercana<sup>2</sup>, situado dentro de las primeras manzanas en vialidades primarias existentes situada dentro del Sector, buscando el mayor aprovechamiento del predio en relación a la compacidad y conectividad con el Polígono y los Corredores Urbanos Consolidados como la Av. Antonio Ortiz Mena, por lo que, el predio objeto de éste estudio pudiera contar con la Política Pública de Ciudad Cercana y sus beneficios.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

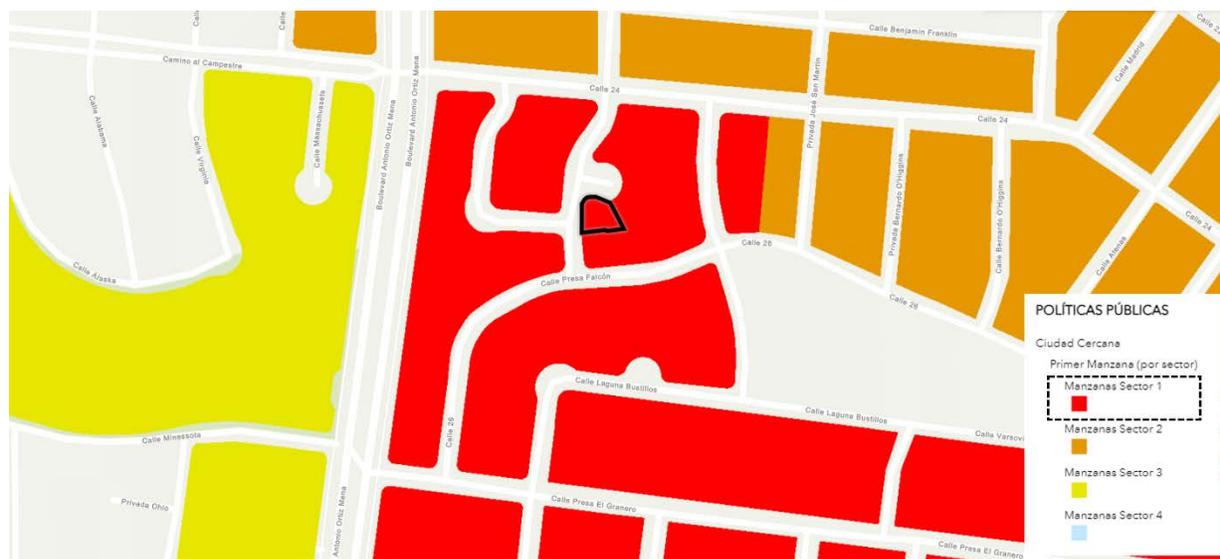


Imagen 70. El predio dentro del Polígono de Ciudad Cercana. Fuente: SIGMUN, junio 2023.

<sup>2</sup> Polígono de Ciudad Cercana, aprobado mediante el Acuerdo 036/2021 con fecha del 29 de diciembre del 2020, dentro del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, en la reforma y adición de diversas fracciones en el artículo cuatro, capítulo décimo cuatro y los artículos 313 y 323.

### 6.e. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros.

El predio motivo de este documento, deberá de realizar las conexiones a los servicios antes señalados, previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias, derivadas de las factibilidades anteriormente mencionadas.

#### AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO

El predio cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, sin embargo, para elaborar el anteproyecto que será sujeto a la elaboración de un proyecto ejecutivo, que se realizará con la finalidad de cubrir los derechos asignados. Por otra parte, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general con dirección hacia la PTAR Norte.

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

La infraestructura inmediata del predio, el abastecimiento del agua potable, será por medio de la red general 8" que circula por el Blvd. Antonio Ortiz Mena donde circula una red de agua potable de 16" de diámetro propiedad de JMAS. El predio cuenta con el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, mediante el No. de Contrato o125138, con No. de Medidor 210407353, propiedad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento del Municipio de Chihuahua.

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

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

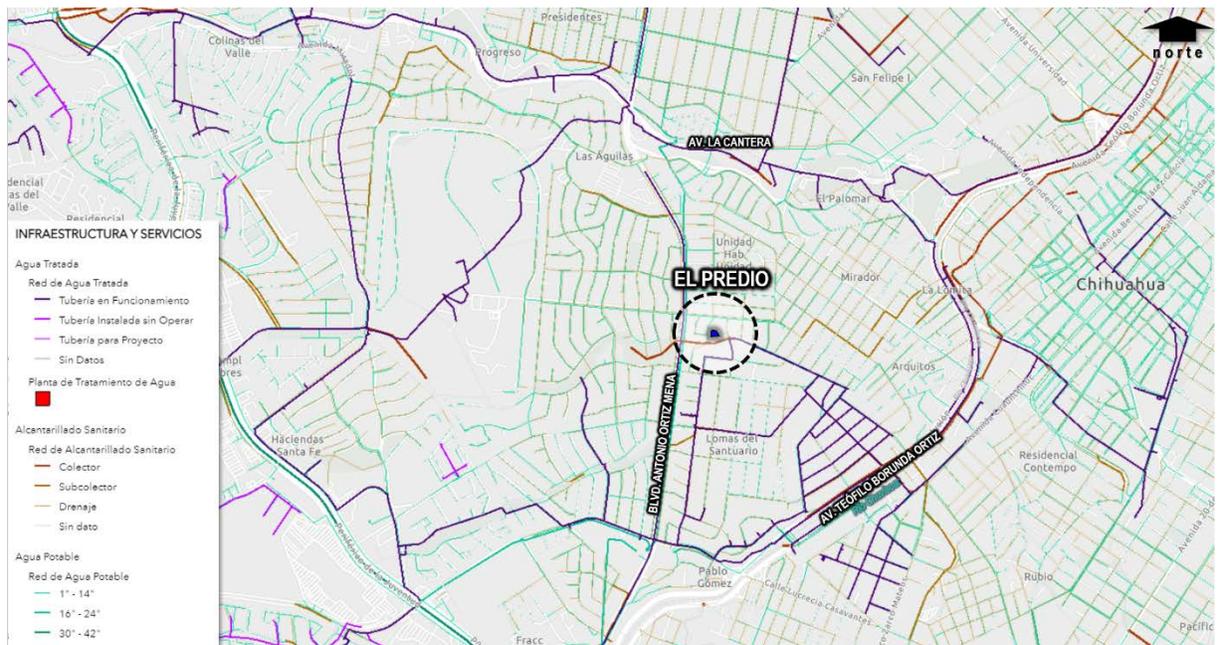


Imagen 71. Plano de agua potable, agua tratada y alcantarillado sanitario. Fuente: SIGMUN

**ENERGÍA ELÉCTRICA**

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

La población estimada podría ser de 2 a 4 habitantes los cuales se tendrán que tomar en cuenta para estimar los gastos para la dotación de los servicios. Actualmente el predio cuenta con el servicio, mediante el No. de Servicio 580170103137 y No. de Medidor DR487G.

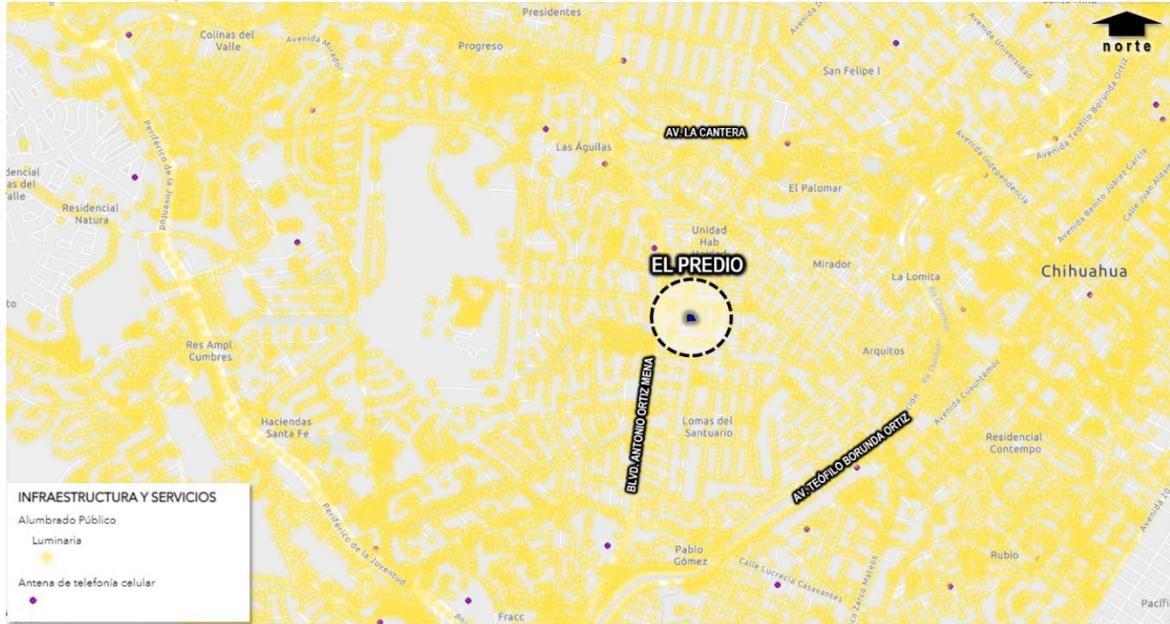


Imagen 72. Plano de alumbrado público y telefonía. Fuente: SIGMUN



Imagen 73. Recibos de pago de CFE y JMAS actuales.

### 6.f. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio se logra gracias a las vialidades que serán descritas las cuales no inciden de manera directa, pero sí dan accesibilidad al predio.

Vialidad	Ubicación del predio	Distancia del predio	Jerarquía	Sección Vial
Blvd. Antonio Ortiz Mena	Poniente	117 m	Primaria	39.50 m
Av. Teófilo Borunda Ortiz	Oriente	1,200 m	Primer Orden	60.00 m
C. Presa El Granero	Sur	176 m	Secundaria	16.00 m
C. 24a	Norte	70 m	Secundaria	17.00 m

Tabla 4. Vialidades que dan acceso al predio.

El predio tiene acceso principal por la vialidad local C. J. F. Kennedy, que desemboca en la C. 24ª. Y la C. Presa El Granero, con una sección vial variable de 12.50 m con 2 carriles por sentido, con banquetas muy estrechas con medidas variables.



Imagen 74. Sección vial actual e imagen de la C. J. F. Kennedy. Fuente PDU 2040.

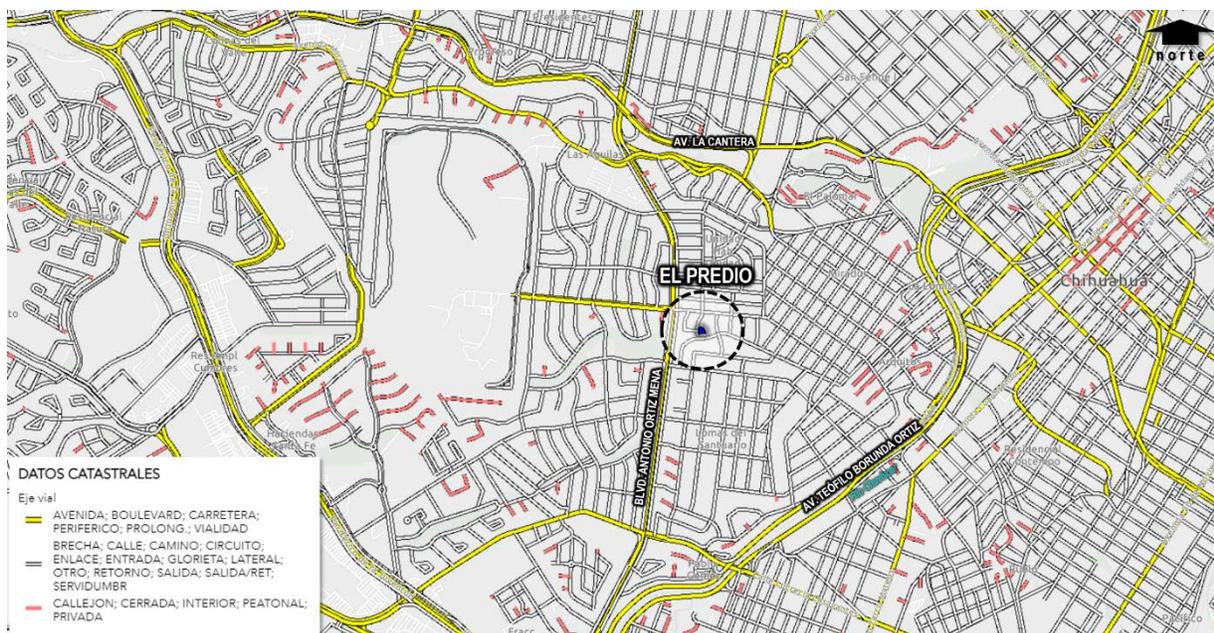


Imagen 75. Accesibilidad al predio. Fuente: SIGMUN



Imagen 76. Accesibilidad al proyecto y sus secciones viales.

**ESTACIONAMIENTO**

Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de viviendas y comercio con enfoque a un restaurante, con acceso directo por la C. J. F. Kennedy.

Respecto a los cajones de estacionamiento aún no se cuenta con un proyecto, sin embargo, se apegará al Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
i.1 Unifamiliar	hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
II.5.0 Alimentos y bebidas	Cafés y fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	1 por 15 m2 construidos

Tabla 5. Cajones de estacionamientos según los departamentos y restaurante, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

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

## VII. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

### Programación de acciones

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

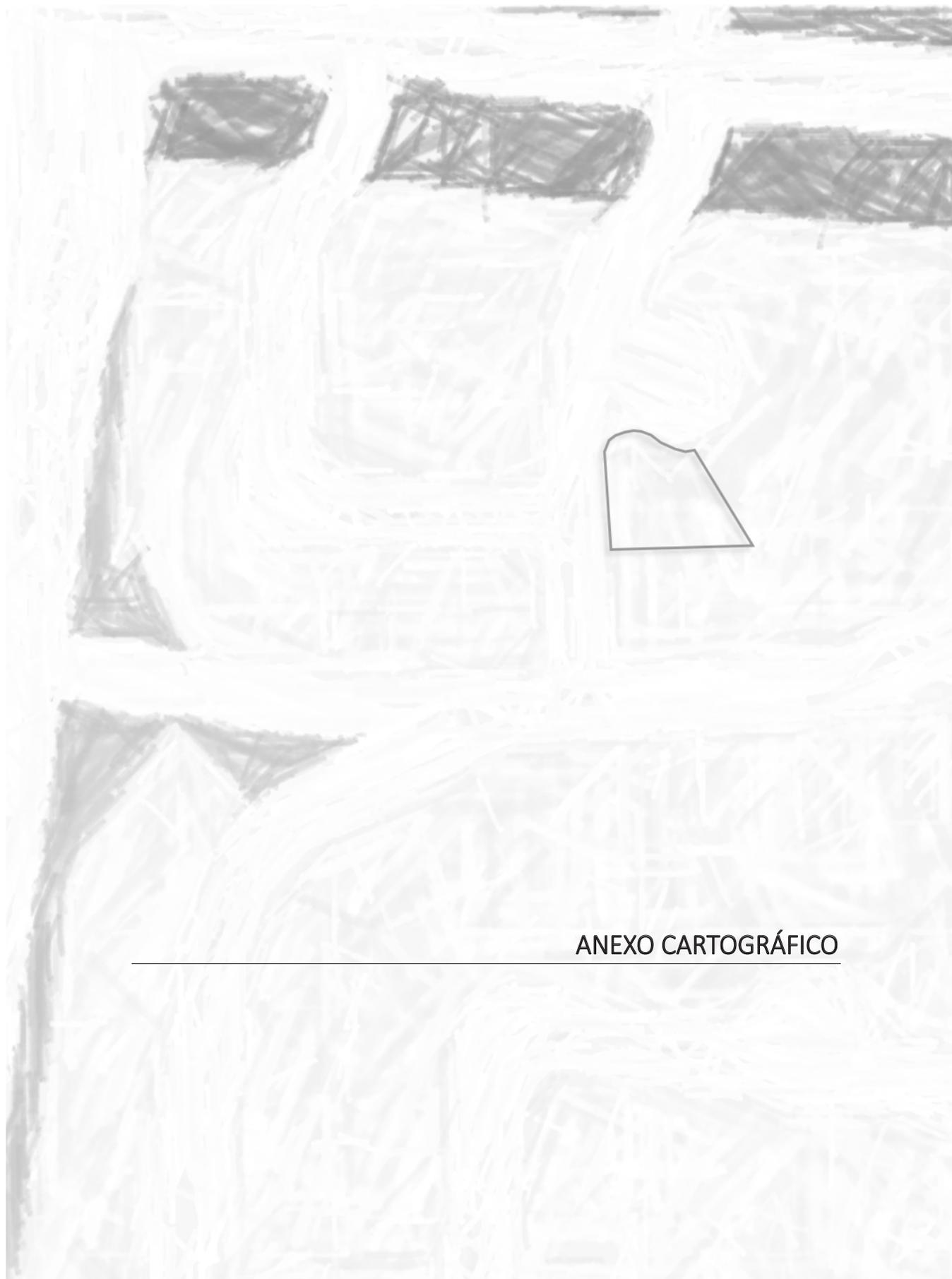
PERIODO 1-2 AÑO 2023-2024	PERIODO 3-4 AÑO 2023-2027
Corto plazo	Mediano plazo

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor (corrección de representación gráfica).	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.	CP-MP		X	X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

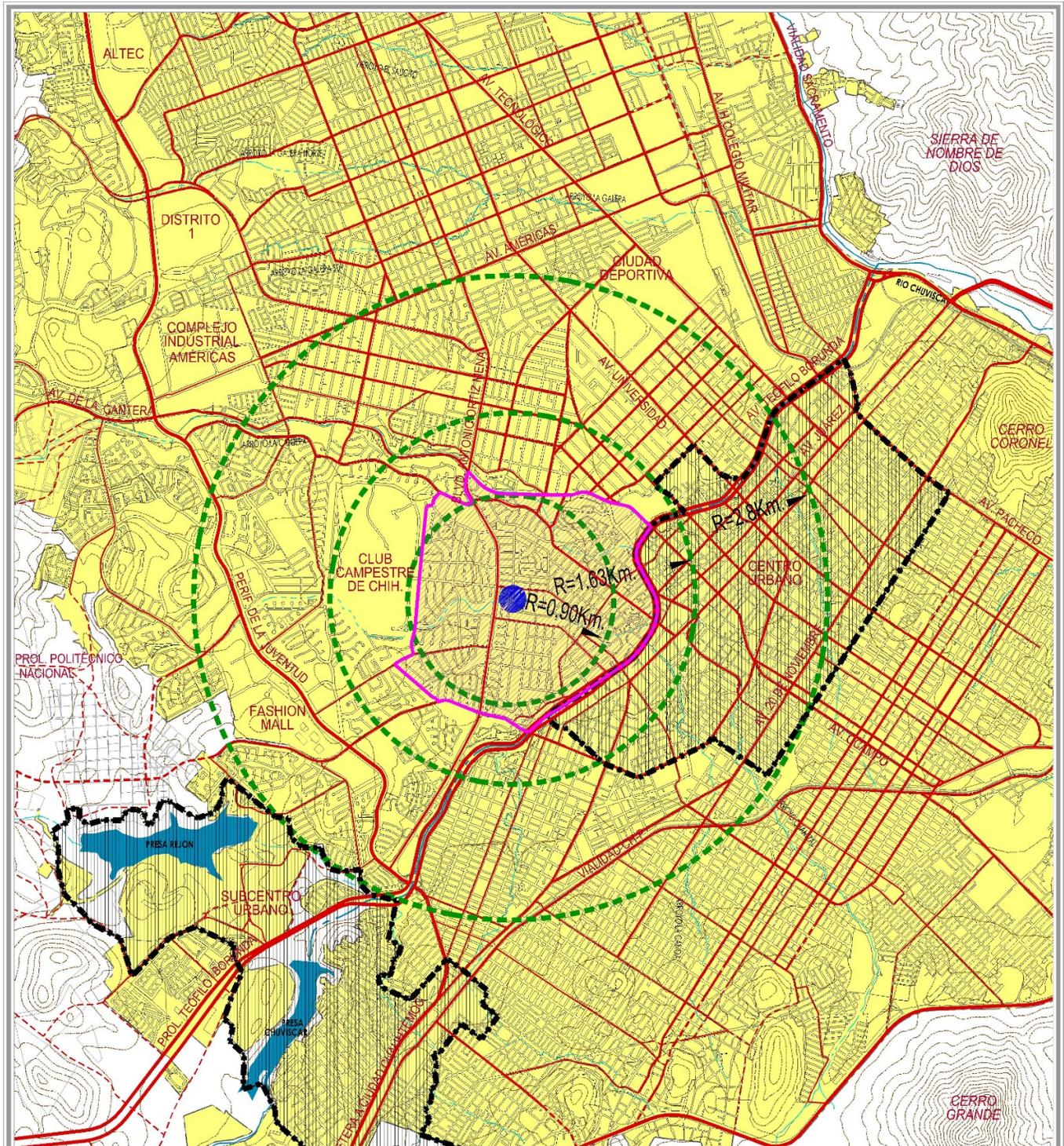
**Corto plazo (CP).** Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de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

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



ANEXO CARTOGRÁFICO

---



**MIXTO**  
**J. F. KENNEDY**

CONSULTOR

**SIMBOLOGÍA BASE**

- ÁREA DE APLICACIÓN 542.34 M<sup>2</sup>
- POLIGONO DE ESTUDIO

**CURVAS DE NIVEL**

- RIOS Y ARROYOS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA

NOMBRE DEL PLANO

**LOCALIZACIÓN**

**SIMBOLOGÍA**

- LÍMITE DEL ÁREA URBANA
- RADIOS REFERENCIA EN LA CIUDAD
- CENTRO Y SUBCENTRO URBANO
- VIALIDAD EXISTENTE
- VIALIDAD PROPUESTA
- VÍAS DE FERROCARRIL

**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

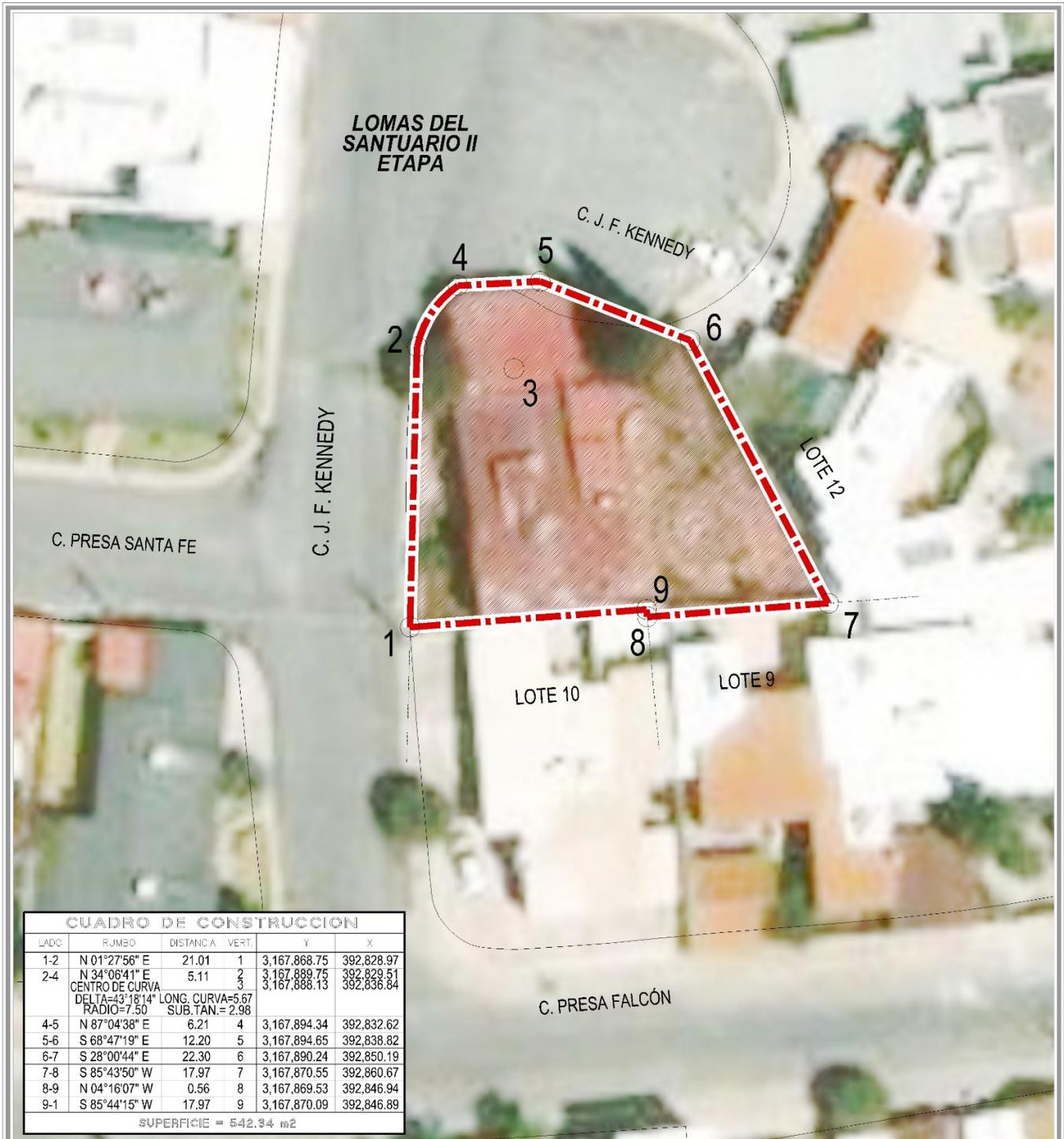
A CIUDAD CUAUHTÉMOC

NORTE

CHIHUAHUA, CHIH. JUNIO 2023

ESCALA 1:50,000

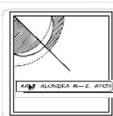
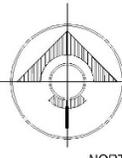
CLAVE 01

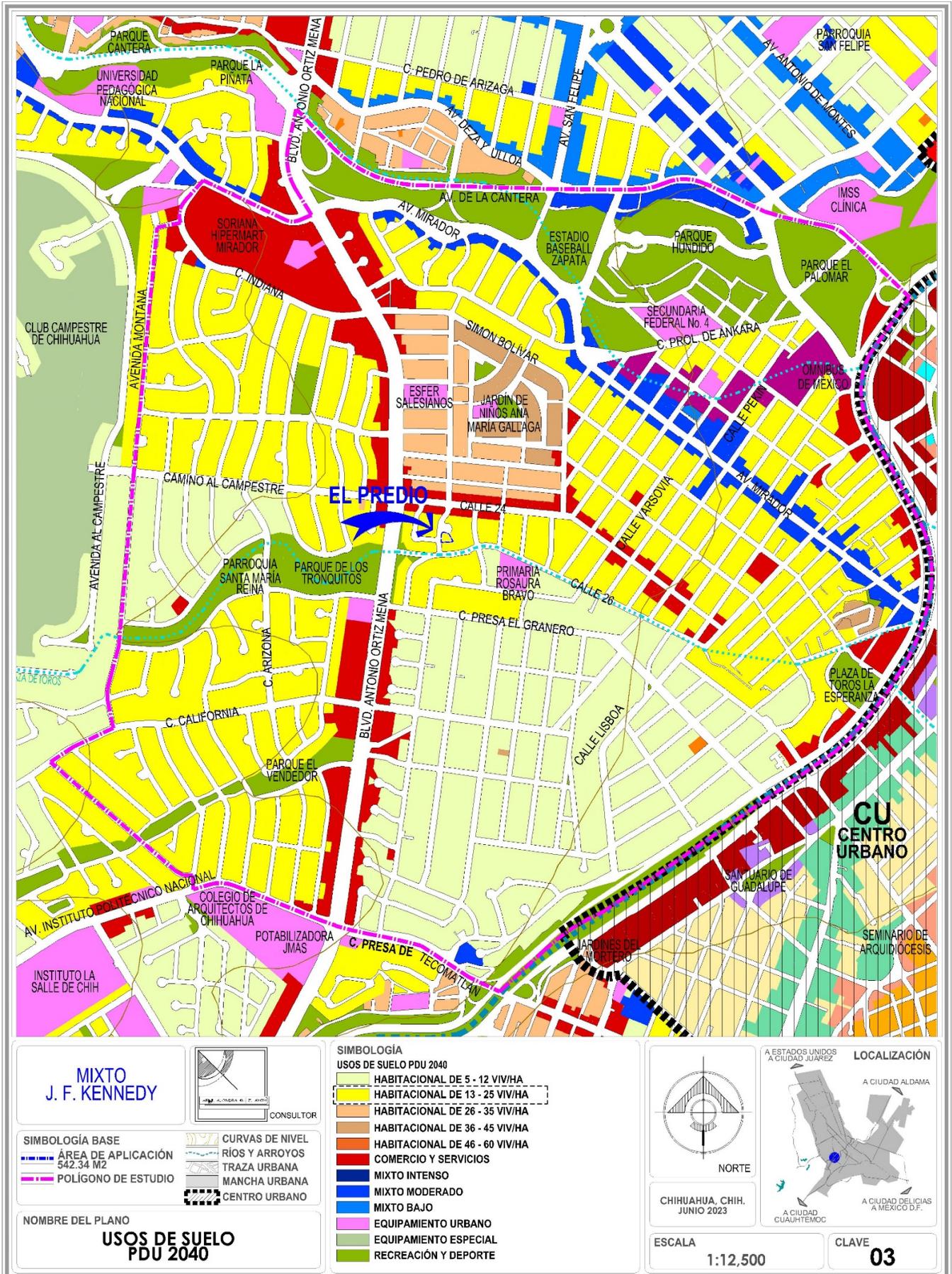


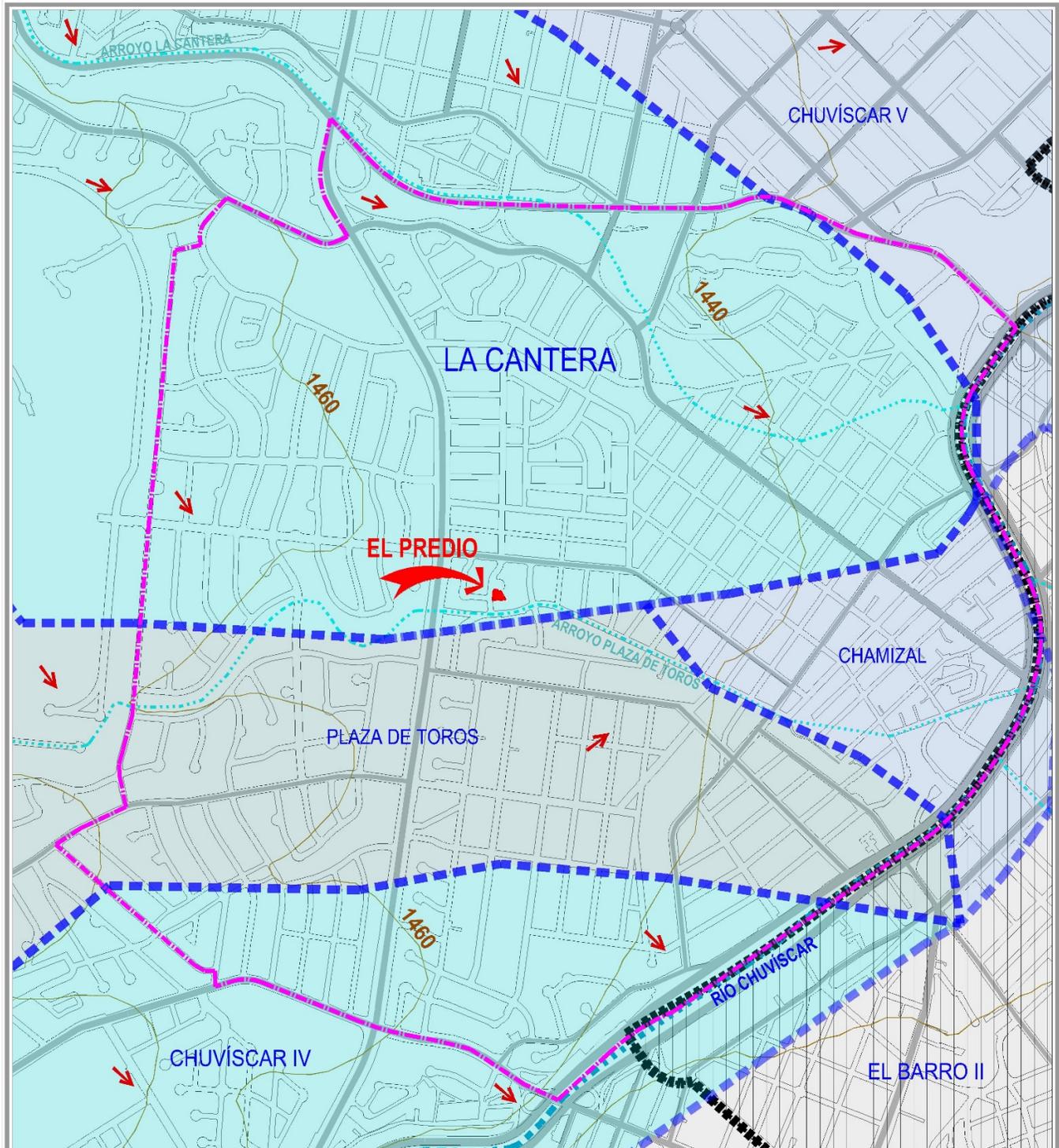
**CUADRO DE CONSTRUCCION**

LADO	RJ.MBO	DISTANCA	VERT.	Y	X
1-2	N 01°27'56" E	21.01	1	3,167,868.75	392,828.97
2-4	N 34°06'41" E	5.11	2	3,167,889.75	392,829.51
CENTRO DE CURVA DELTA=43°18'14" LONG. CURVA=5.67 RADIO=7.50 SUB.TAN.=2.98					
4-5	N 87°04'38" E	6.21	4	3,167,894.34	392,832.62
5-6	S 68°47'19" E	12.20	5	3,167,894.65	392,838.82
6-7	S 28°00'44" E	22.30	6	3,167,890.24	392,850.19
7-8	S 85°43'50" W	17.97	7	3,167,870.55	392,860.67
8-9	N 04°16'07" W	0.56	8	3,167,869.53	392,846.94
9-1	S 85°44'15" W	17.97	9	3,167,870.09	392,846.89

SUPERFICIE = 542.34 m2

<p><b>MIXTO</b> <b>J. F. KENNEDY</b></p>  <p>CONSULTOR</p>	<p><b>SIMBOLOGIA</b></p> <p> <b>TRAZA URBANA</b></p>	 <p>NORTE</p>	<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p> 
<p><b>SIMBOLOGIA BASE</b></p> <p> <b>ÁREA DE APLICACIÓN</b> 542.34 M2</p>	<p><b>CHIHUAHUA, CHIH.</b> <b>JUNIO 2023</b></p>		
<p><b>NOMBRE DEL PLANO</b></p> <p><b>CUADRO DE CONSTRUCCIÓN</b></p>		<p>ESCALA</p> <p><b>1:400</b></p>	<p>CLAVE</p> <p><b>02</b></p>
<p>CLAVE CATASTRAL 121 - 039 - 011</p>			





**MIXTO**  
**J. F. KENNEDY**

CONSULTOR

**SIMBOLOGÍA BASE**  
ÁREA DE APLICACIÓN 542.34 M2  
POLÍGONO DE ESTUDIO

**NOMBRE DEL PLANO**  
**TOPOGRAFÍA E HIDROGRAFÍA**

CURVAS DE NIVEL  
RÍOS Y ARROYOS  
TRAZA URBANA  
MANCHA URBANA  
CENTRO URBANO

**SIMBOLOGÍA**

- VIALIDAD EXISTENTE
- CUENCAS
- LÍMITE DE CUENCAS
- PENDIENTES

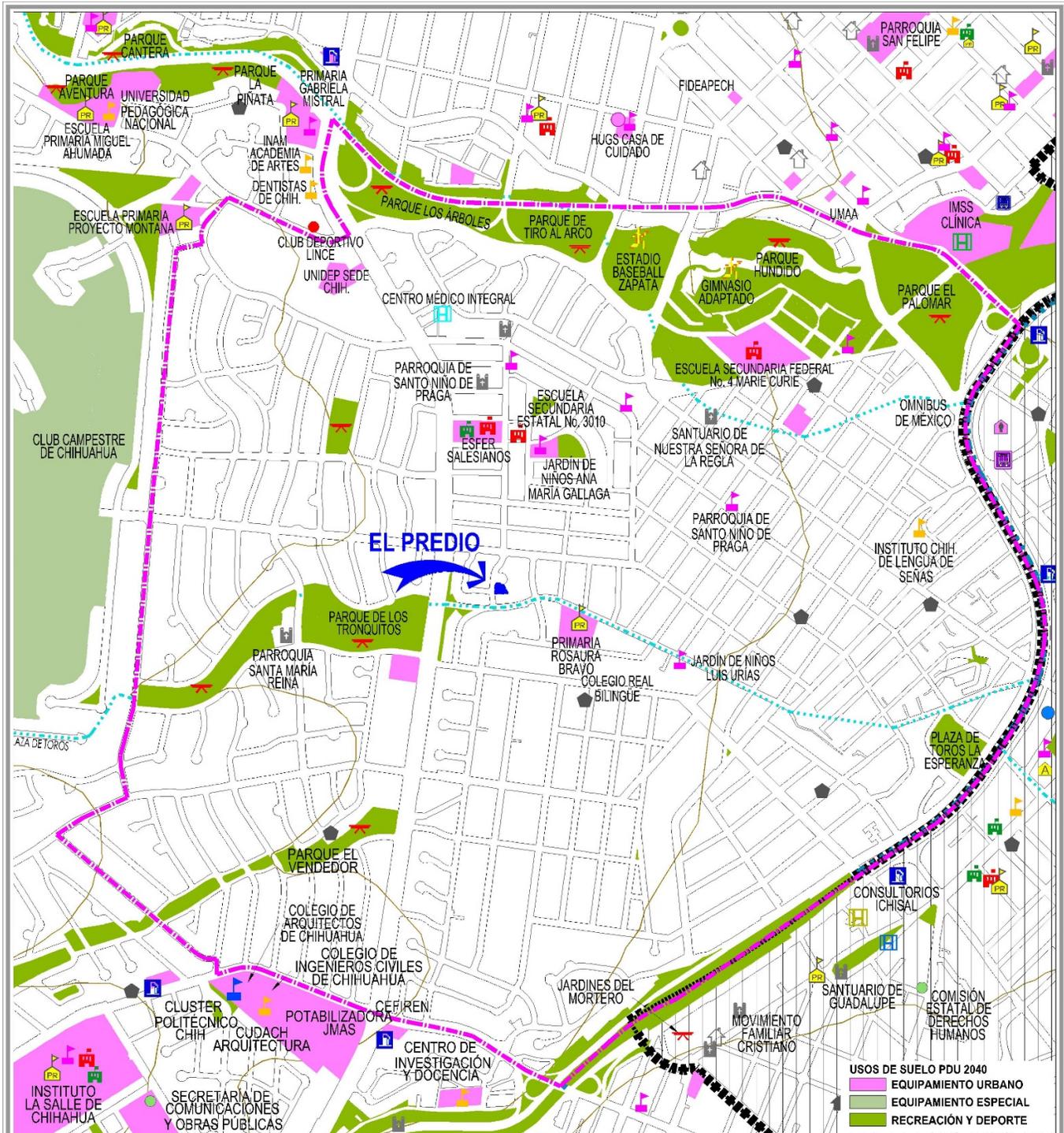
**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ  
A CIUDAD ALDAMA  
A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.  
A CIUDAD CUAUHTEMOC

CHIHUAHUA, CHIH.  
JUNIO 2023

ESCALA  
1:12,500

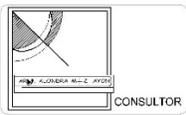
CLAVE  
**04**



**USOS DE SUELO PDU 2040**

- EQUIPAMIENTO URBANO
- EQUIPAMIENTO ESPECIAL
- RECREACIÓN Y DEPORTE

**MIXTO J. F. KENNEDY**



**SIMBOLOGÍA BASE**  
 542.34 M2  
 POLÍGONO DE ESTUDIO

**SIMBOLOGÍA**  
 CURVAS DE NIVEL  
 RÍOS Y ARROYOS  
 TRAZA URBANA  
 MANCHA URBANA  
 CENTRO URBANO

**NOMBRE DEL PLANO**  
**EQUIPAMIENTO URBANO EXISTENTE**

**SIMBOLOGÍA EDUCACIÓN Y CULTURA**

- PREESCOLAR
- PRIMARIA
- SECUNDARIA
- HOSPITAL
- CRUZ ROJA
- CLÍNICA
- MÓDULO DEPORTIVO
- CLUB DEPORTIVO PRIVADO
- GOBIERNO ESTATAL
- GOBIERNO MUNICIPAL
- TERMINAL TRANSPORTE PÚBLICO

**SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL**

- ESFER SALESIANOS
- JARDIN DE NIÑOS ANA MARIA GALLAGA
- COLEGIO REAL BILINGÜE
- JARDIN DE NIÑOS LUIS URÍAS
- CONSULTORIOS ICHISAL
- SANTUARIO DE GUADALUPE
- COMISION ESTATAL DE DERECHOS HUMANOS

**RECREACIÓN Y DEPORTE**

- MÓDULO DEPORTIVO
- CLUB DEPORTIVO PRIVADO
- GOBIERNO ESTATAL
- GOBIERNO MUNICIPAL
- TERMINAL TRANSPORTE PÚBLICO

**ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS**

- GOBIERNO ESTATAL
- GOBIERNO MUNICIPAL
- TERMINAL TRANSPORTE PÚBLICO

**PREPARATORIA**

- PREPARATORIA

**PROFESIONAL**

- PROFESIONAL

**PROFESIONAL TÉCNICO**

- PROFESIONAL TÉCNICO

**MUSEO**

- MUSEO

**GPOS. VULNERABLES**

- GPOS. VULNERABLES

**ASILO**

- ASILO

**IGLESIA**

- IGLESIA

**GUARDERÍA**

- GUARDERÍA

**UNIDAD RECREATIVA**

- UNIDAD RECREATIVA

**GASOLINERA**

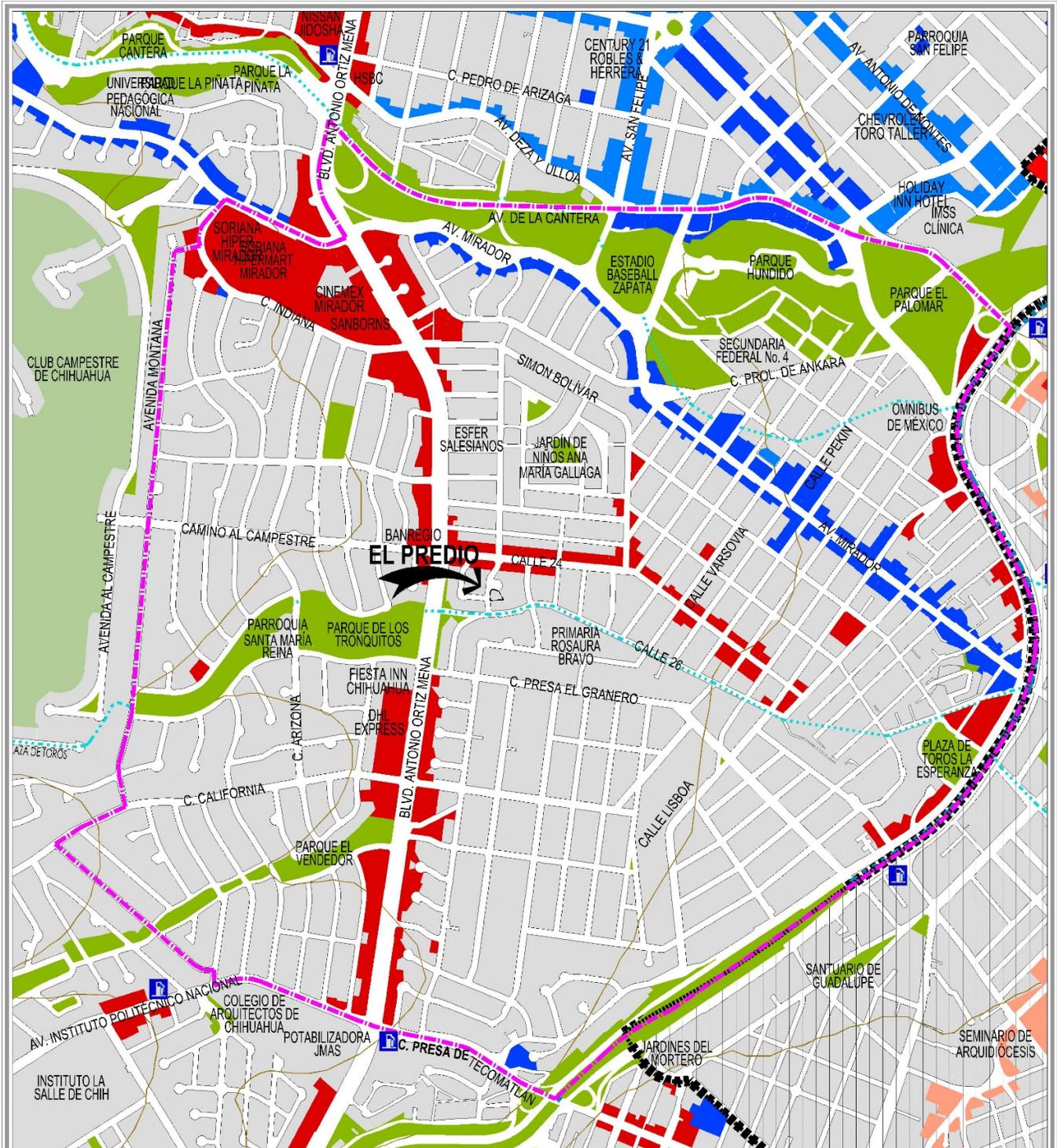
- GASOLINERA



CHIQUAHUA, CHIH. JUNIO 2023

**ESCALA**  
1:12,500





**MIXTO J. F. KENNEDY**

CONSULTOR

**SIMBOLOGÍA BASE**

- ÁREA DE APLICACIÓN 542.34 M2
- POLIGONO DE ESTUDIO

**SIMBOLOGÍA BASE**

- CURVAS DE NIVEL
- RIOS Y ARROYOS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- CENTRO URBANO

NOMBRE DEL PLANO

**COMERCIO Y USOS MIXTOS EXISTENTES**

**SIMBOLOGÍA USOS DE SUELO PDU 2040**

- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO INTENSO
- MIXTO MODERADO
- MIXTO BAJO
- EQUIPAMIENTO ESPECIAL
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- GASOLINERA

**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

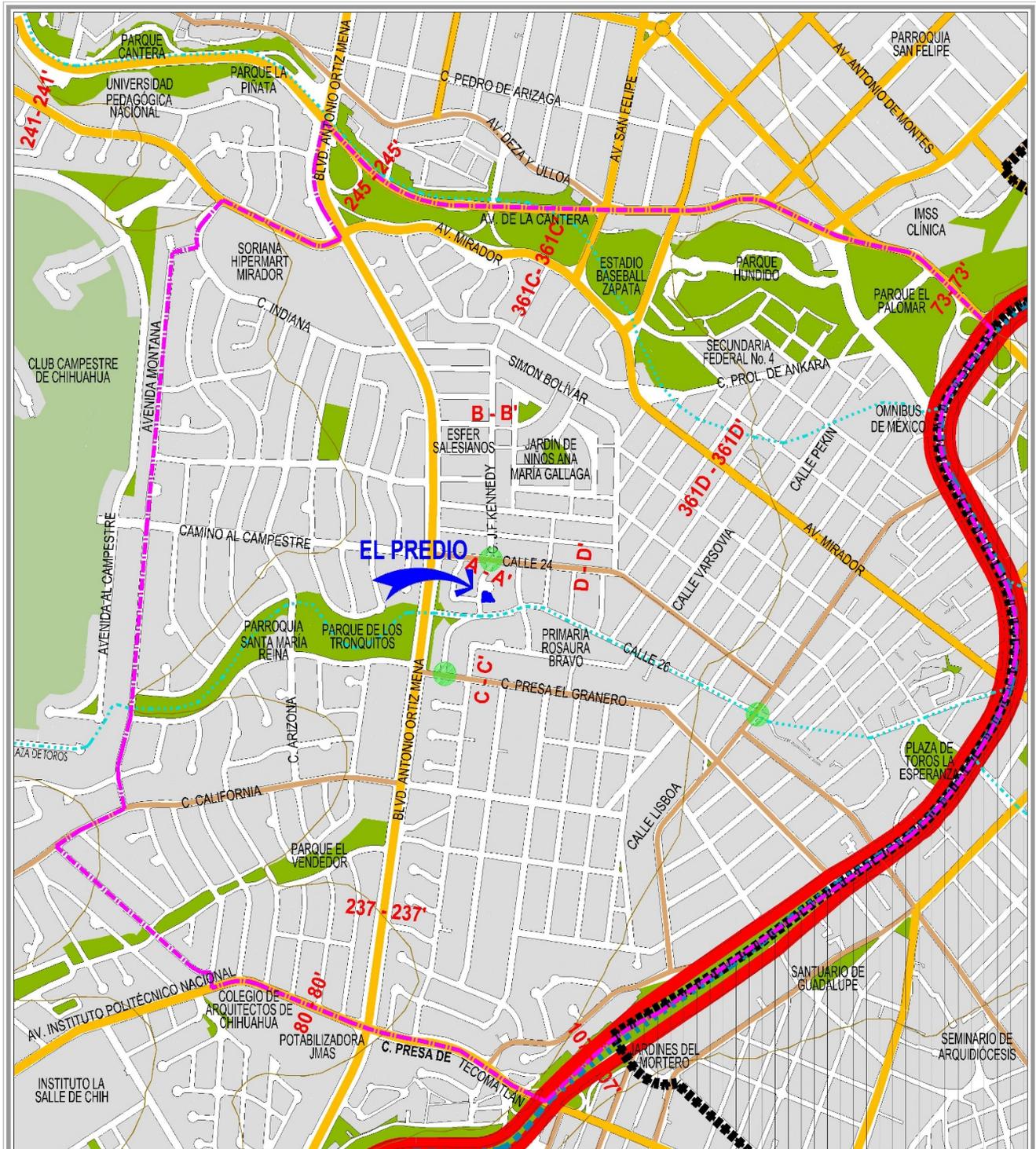
A CIUDAD CUAUHTEMOC

NORTE

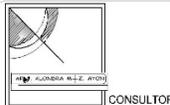
CHIHUAHUA, CHIH. JUNIO 2023

ESCALA 1:12,500

CLAVE 06



**MIXTO**  
**J. F. KENNEDY**

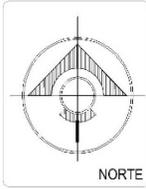


**SIMBOLOGÍA BASE**  
 - Área de aplicación 542.34 M2  
 - Polígono de estudio

**CURVAS DE NIVEL**  
**RÍOS Y ARROYOS**  
**TRAZA URBANA**  
**MANCHA URBANA**  
**CENTRO URBANO**

**NOMBRE DEL PLANO**  
**ESTRUCTURA VIAL**  
**PDU 2040**

**SIMBOLOGÍA**  
**USOS DE SUELO PDU 2040**  
 - EQUIPAMIENTO ESPECIAL  
 - RECREACIÓN Y DEPORTE  
**VIALIDADES PDU 2040**  
 - PRIMER ORDEN  
 - PRIMARIA  
 - SECUNDARIA  
 - X-X' DETALLE DE SECCIÓN  
 - PRINCIPALES ACCESOS EXISTENTES

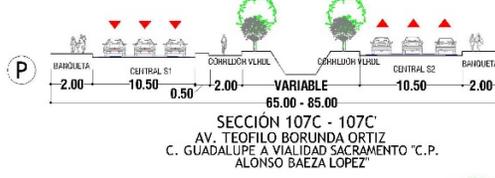
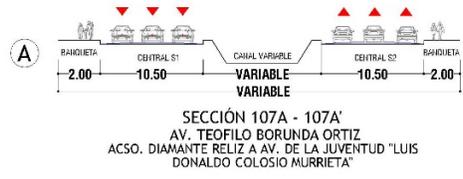


NORTE

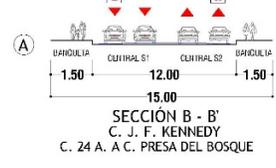
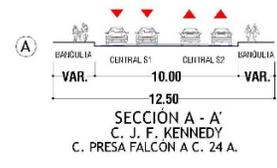
CHIHUAHUA, CHIH.  
 JUNIO 2023



**LOCALIZACIÓN**  
**ESCALA**  
 1:12,500  
**CLAVE**  
 07



**SECCIÓN 237-237'**  
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA  
AV. AMÉRICAS A C. OCEANO PACIFICO



**MIXTO**  
**J. F. KENNEDY**

CONSULTOR

**SIMBOLOGÍA BASE**

NOMBRE DEL PLANO  
**SECCIONES VIALES**  
**PDU 2040**

**SIMBOLOGIA**

CHIHHUAHUA, CHIH.  
JUNIO 2023

ESCALA  
**SIN ESCALA**

LOCALIZACIÓN

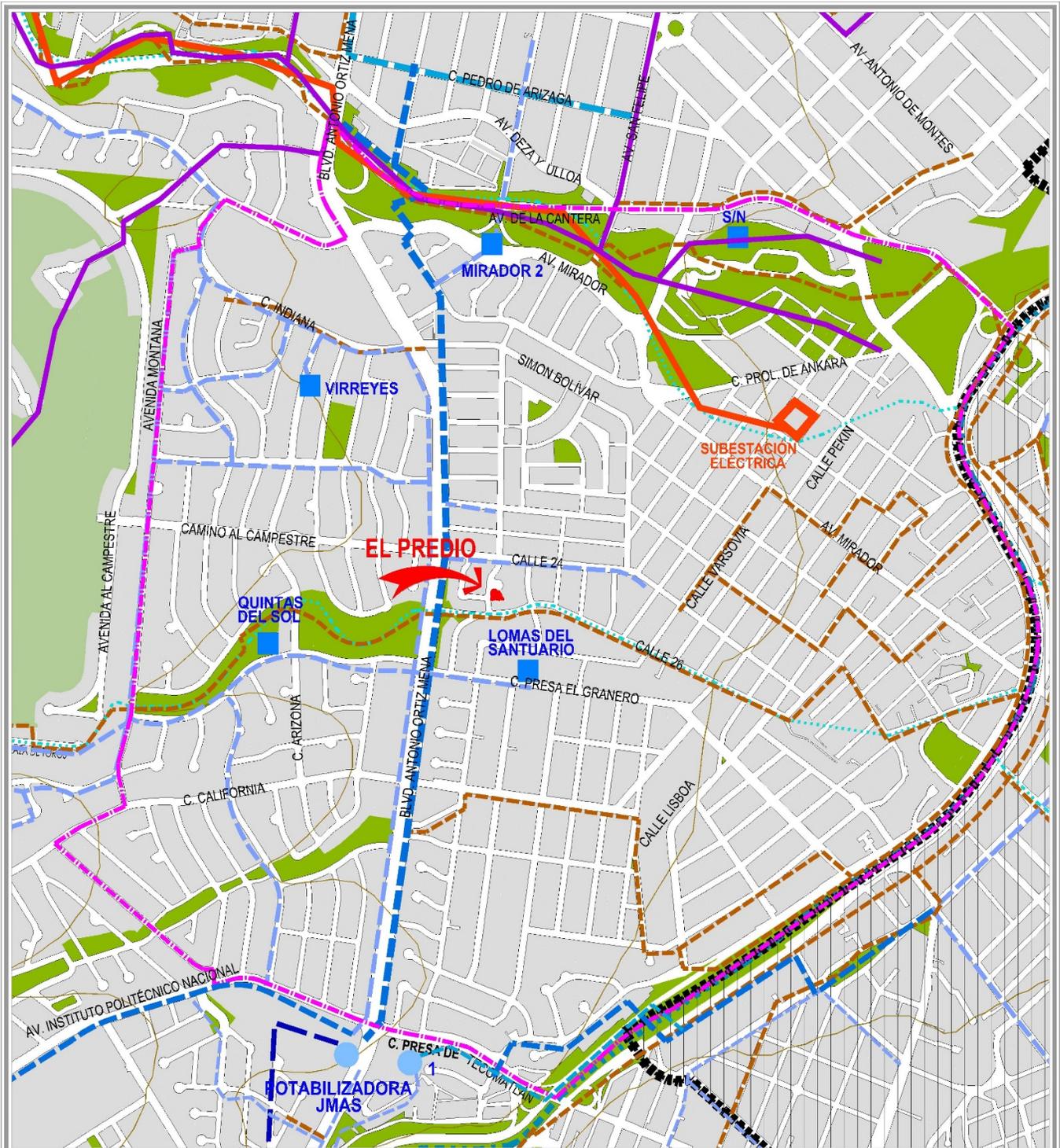
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

A CIUDAD CUAUHTEMOC

CLAVE  
**07.1**



**MIXTO  
J. F. KENNEDY**

CONSULTOR

**SIMBOLOGÍA BASE**

- ÁREA DE APLICACIÓN 542.34 M2
- POLIGONO DE ESTUDIO

**CURVAS DE NIVEL**

- RIOS Y ARROYOS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- CENTRO URBANO

**NOMBRE DEL PLANO**

**INFRAESTRUCTURA EXISTENTE**

**SIMBOLOGÍA**

- EQUIPAMIENTO ESPECIAL
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- ALCANTARILLADO
- LÍNEA ALCANTARILLADO SANITARIO

**HIDRÁULICO**

- LÍNEA AGUA POTABLE 8-10
- LÍNEA AGUA POTABLE 12-14
- LÍNEA AGUA POTABLE 16-18
- LÍNEA AGUA POTABLE 20-42
- LÍNEA AGUA TRATADA

**ELÉCTRICO**

- LÍNEA ELÉCTRICA 115 KVA.
- SUBESTACIÓN ELÉCTRICA

**TANQUE**

**POZO**

**LOCALIZACIÓN**

A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ

A CIUDAD ALDAMA

A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.

A CIUDAD CUAUHTEMOC

**ESCALA**

1:12,500

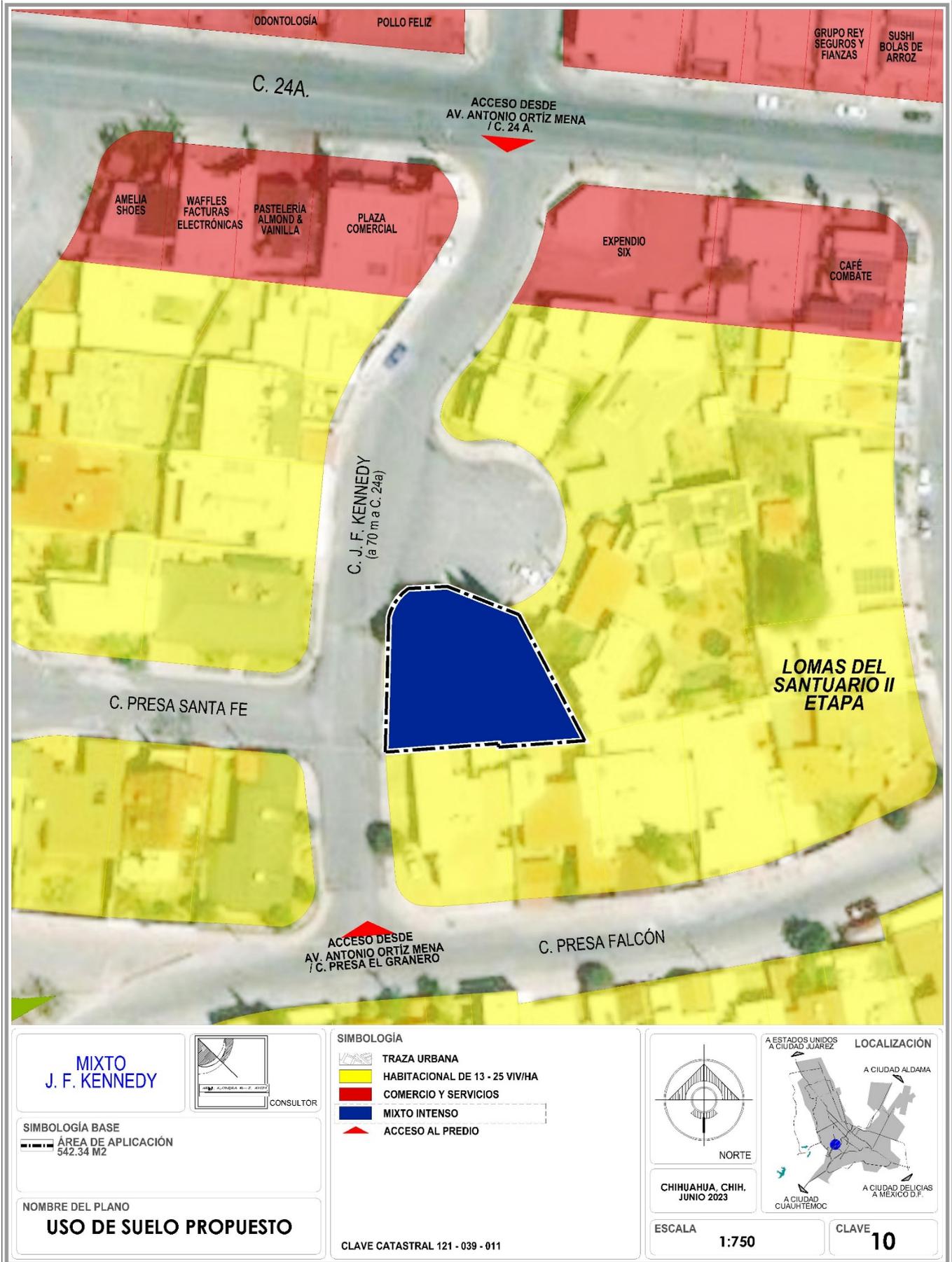
**CLAVE**

**08**

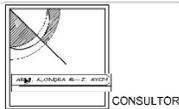
CHIHUAHUA, CHIH. JUNIO 2023

NORTE





MIXTO  
J. F. KENNEDY



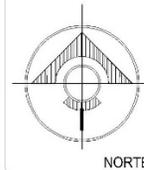
SIMBOLOGÍA BASE  
ÁREA DE APLICACIÓN  
542.34 M2

NOMBRE DEL PLANO  
**USO DE SUELO PROPUESTO**

SIMBOLOGÍA

- TRAZA URBANA
- HABITACIONAL DE 13 - 25 VIV/HA
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO INTENSO
- ACCESO AL PREDIO

CLAVE CATASTRAL 121 - 039 - 011



CHIHUAHUA, CHIH.  
JUNIO 2023

ESCALA  
**1:750**



CLAVE  
**10**

---

## VIII. BIBLIOGRAFÍA

---

### FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos  
Ley de Planeación  
Ley General de Asentamientos Humanos  
Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

### ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua  
Código Municipal para el Estado de Chihuahua  
Ley de Planeación del Estado de Chihuahua  
Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua  
Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua  
Plan Estatal de Desarrollo 2022 - 2027

### MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua  
Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2016-2018  
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua  
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.  
Censo General de Población y Vivienda 2020.  
Cartografía Digital de México

## XI. CREDITOS

---

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

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN  
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO  
Director

---

RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN:

ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN

D.R.U. 037

Celular. (614) 198-6674

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**