

*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° 041/2024

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
PANAMERICANA 304**

SIN TEXTO

MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 041/2024

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 "**Panamericana 304**", en el predio identificado como lote 7, de la cuadra N-31, ubicado en la calle República de Guatemala número 304 de la Colonia Panamericana, con superficie de **350.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**.

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 siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Ricardo Sáenz Reyes, representante legal de Tochi Capital de Negocios, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Panamericana 304", en el predio identificado como lote 7 de la cuadra N-31, ubicado en la calle República de Guatemala número 304 de la Colonia Panamericana, con superficie de 350.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado... 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. Ricardo Sáenz Reyes, en su carácter de representante legal de Tochi Capital de Negocios, S.A. de C.V, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Panamericana 304", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 de la cuadra N-31, ubicado en la calle República de Guatemala número 304 de la Colonia Panamericana con superficie de 350.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado.

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

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**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PANAMERICANA 304"

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

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. Ricardo Sáenz Reyes, en su carácter de representante legal de **Tochi Capital de Negocios, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Panamericana 304**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 de la cuadra N-31, ubicado en la calle República de Guatemala número 304 de la Colonia Panamericana, con superficie de 350.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito del mes de junio del año 2023, signado por el C. Ricardo Sáenz Reyes, en su carácter de representante legal de **Tochi Capital de Negocios, S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Panamericana 304**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 de la cuadra N-31, ubicado en la calle República de Guatemala número 304 de la Colonia Panamericana con superficie de 350.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Panamericana 304**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** del mes de junio del año 2023, signada por el C. Ricardo Sáenz Reyes, en su carácter de representante legal de **Tochi Capital de Negocios, S.A. de C.V.**;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ricardo Sáenz Reyes;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,664** de fecha 15 de abril del año 2011, otorgada ante el Lic. Manuel O'Reilly Vargas, Notario Público número 1 del Distrito Judicial Morelos, donde se hace constar que compareció el señor Ricardo Sáenz Reyes e Irma Arisela Reyes Badillo con el objeto de constituir una sociedad anónima denominada **Tochi Capital de Negocios, S.A. de C.V.**, nombrando como administradora única a la señora Irma Arisela Reyes Badillo;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 18,835** de fecha 29 de julio de 2015, otorgada ante la Lic. Mónica Esnayra Pereyra, Notaria Pública número 21 del Distrito Judicial Morelos, donde compareció el señor ingeniero Ricardo Sáenz Reyes en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionista de la persona moral denominada Tochi Capital de Negocios, S.A. de C.V., donde se acepta la renuncia de la señora Irma Arisela Reyes Badillo como administradora única y la revocación de poderes, así como la designación como nuevo administrador único al señor Ricardo Sáenz Reyes, otorgándole poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 33,597** de fecha 24 de enero del año 2023, otorgada ante la Lic. Mónica Esnayra Pereyra, Notario Público número 21 del Distrito Judicial Morelos, donde se hace constar el contrato de compraventa que celebran Kim Chong Mendoza como la parte vendedora y el señor Ricardo Sáenz Reyes, en representación de la persona moral denominada Tochi Capital de Negocios, S.A. de C.V., como la parte compradora, sobre el lote de terreno marcada con el número 304, ubicada en la calle República de Guatemala de la colonia Panamericana sobre el lote 7 de la cuadra N-31, con superficie de 350.00 metros cuadrados, obrando bajo la inscripción 91 del libro 7037 de la sección primera con folio real 1118946 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-463357** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 25 de octubre de 2023;
7. **Oficio DASDDU/473/2023** de fecha 7 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 dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 395/2023** de fecha 18 de agosto de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se



PRESIDENTE
CHIHUAHUA

Handwritten signature: Ricardo Sáenz Reyes



ESTUDIO DE PLAN
"PAN"



determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

- El uso de suelo actual Habitacional H25 comprende las zonas de uso habitacional unifamiliar y plurifamiliar, variable acorde con la densidad de viviendas por hectárea que represente el uso. Mientras que el uso de suelo propuesto Mixto Moderado comprende las zonas que puede integrar usos comerciales, servicios, taller de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción, este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Conforme al PDU2040.

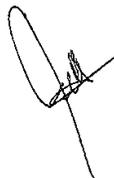
- Para el giro uso propuesto de "Salón de fiestas infantiles", corresponde al índice de Comercio y Servicios Distrital, la compatibilidad con el Uso de Suelo Mixto Moderado es permitida. Conforme a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo PDU2040.

- Se identifica que dicho predio se ubica en una primera Manzana dentro de la zona 3 o sector 3, conforme a los artículos 8 y 9 del Reglamento de Política Pública de ciudad cercana y podría ser sujeto a la aplicación de los incentivos publicados en la Ley de Ingresos para el Ejercicio Fiscal 2023 del Municipio de Chihuahua, (Gaceta Municipal de 31 de diciembre de 2022), y el Reglamento de la Política Pública de ciudad Cercana (Gaceta Municipal del 6 de marzo de 2023).



IA MUNICIPAL
HUA, CHIH.

Se recomienda a la DDUE se solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente y de acuerdo con las características del proyecto, los análisis sobre el Impacto Vial;



9. **Oficio DASDDU/474/2023** de fecha 7 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;

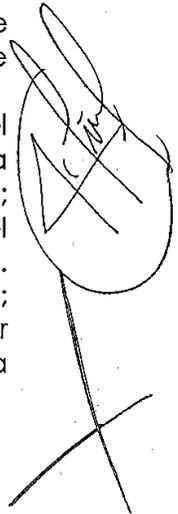
10. **Oficio DDHE/1231/2023** de fecha 11 de agosto del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos registrados en la zona, siendo las presidentas de los mismos las ciudadanas María de Lourdes Perales Ramos y Jaqueline Arellano Muñoz;

11. **Oficio DASDDU/645/2023** de fecha 24 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. María de Lourdes Perales Ramos, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;

12. **Oficio DASDDU/646/2023** de fecha 24 de agosto del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Jaqueline Arellano Muñoz, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;

13. **Oficio DASDDU/644/2022** de fecha 24 de agosto del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la

Handwritten signature



Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

- 14. **Oficio SJ/939/2023** de fecha 29 de agosto de 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua, por un lapso de diez días hábiles y retirado el día 12 de septiembre del presente año en curso;
- 15. **Copia del Acta de la Sesión número 44 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 16 de octubre de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Juan Pablo Campos López y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
- 16. **Oficio DASDDU/1043/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 17 de noviembre de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Mixto Moderado.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/1043/2023 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 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.



PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Panamericana 304", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 de la cuadra N-31, ubicado en la calle República de Guatemala número 304 de la Colonia Panamericana con superficie de 350.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso

Handwritten signature/initials on the left side of the page.



ESTUDIO DE PLAN
"PAN"

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Ricardo Sáenz Reyes, en su carácter de representante legal de **Tochi Capital de Negocios, S.A. de C.V.**, en su carácter de propietaria del predio

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Panamericana 304", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7 de la cuadra N-31, ubicado en la calle República de Guatemala número 304 de la Colonia Panamericana con superficie de 350.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Mixto Moderado**.

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

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

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

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

Handwritten signature: Ricardo Sáenz Reyes

Handwritten signature

Handwritten signature

JOCELINE VEGA VARGAS

**JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA**

ISSAC DÍAZ GURROLA

**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ

**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL**

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA

**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL**

NADIA HANOI ÁGUILAR GIL

**NADIA HANOI ÁGUILAR 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. RICARDO SÁENZ REYES, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE TOCHI CAPITAL DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PANAMERICANA 304", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 7 DE LA CUADRA N-31, UBICADO EN LA CALLE REPÚBLICA DE GUATEMALA NÚMERO 304 DE LA COLONIA PANAMERICANA, CON SUPERFICIE DE 350.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A MIXTO MODERADO.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/1043/2023

Chihuahua, Chih., 17 de noviembre del 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 **Toch Capital de Negocios S.A de C.V**, en su carácter de **propietario del predio identificado como Lote 7, De La Cuadra N-31, ubicado en la calle República de Guatemala no. 304, de la Colonia Panamericana**, con una superficie total de **350.00m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado **"Panamericana 304"** 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 **Habitacional H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Moderado**.

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:



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/473/2023 de fecha 07 de agosto de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Panamericana 304"** 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. 395/2023 de fecha 18 de agosto de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Panamericana 304"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/474/2023 de fecha 07 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/1231/2023 de fecha 11 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.

Por medio de Oficio **DASDDU/645/2023 y DASDDU/646/2023 de fecha 24 de agosto de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de cerrada Republica del Salvador, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/644/2023 de fecha 24 de agosto de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/939/2023 de fecha 29 de agosto de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace 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 **"Panamericana 304"** 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 de votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a análisis de Impacto Vial** el cambio de uso de suelo **Habitacional H25 a Mixto Moderado**, 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 representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.

6. Oficios No. DASDDU/473/2023 de fecha 7 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.
7. Oficio No. 395/2023 de fecha 18 de agosto de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/474/2023 de fecha 07 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.
9. Oficio No. DDHE/1231/2023 de fecha 11 de agosto de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/645/2023 y DASDDU/646/2023 de fecha 24 de agosto del 2023 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos donde informa del alcance del estudio.
11. Oficio No. DASDDU/644/2023 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.
12. Oficio No. SJ/939/2023 de fecha 07 de julio de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Cuadragésima Cuarta Sesión Ordinaria del día 16 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Panamericana 304".

ATENTAMENTE

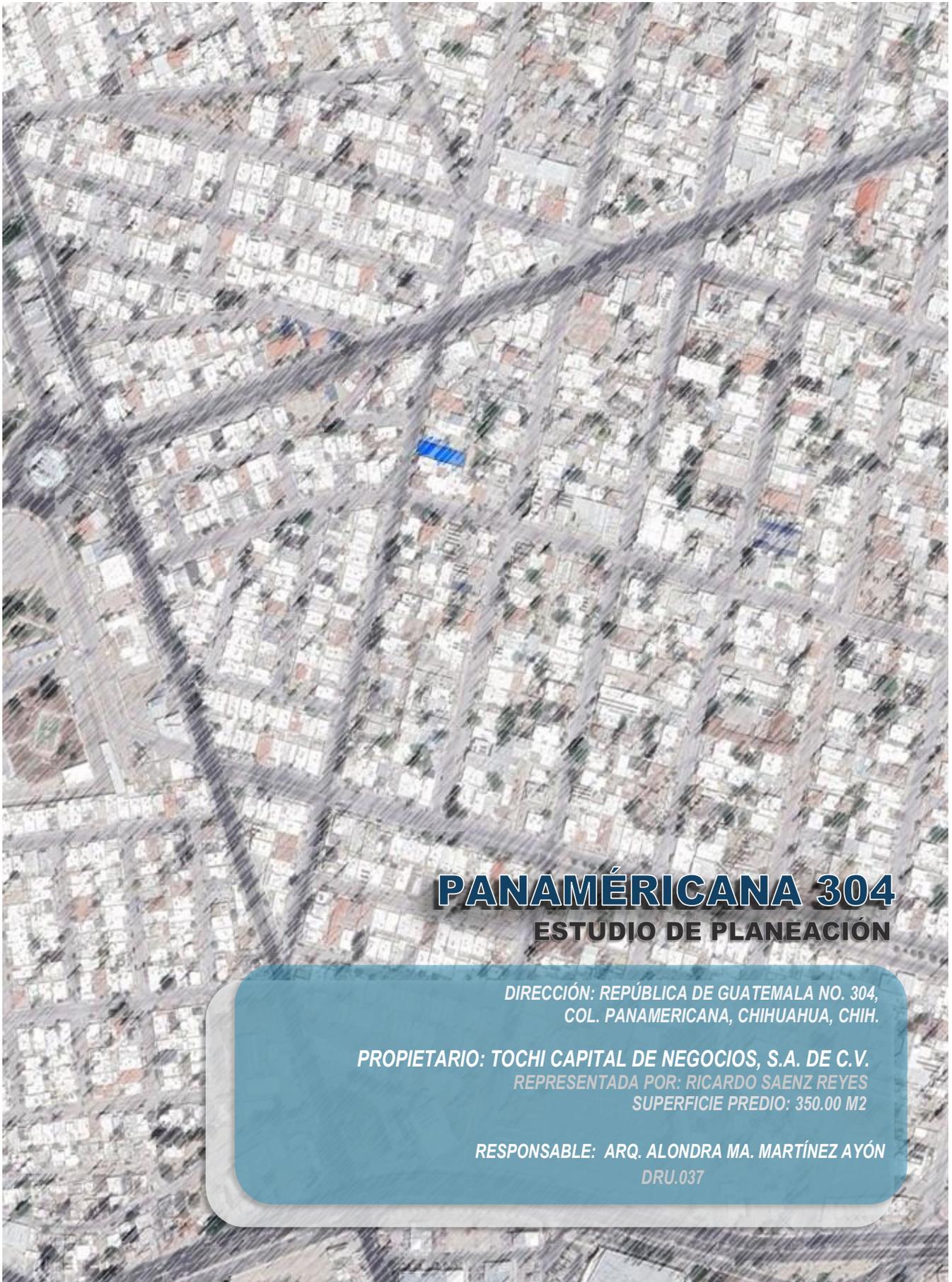
ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA



OFICIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBSECRETARIA DE PROGRAMACION URBANA





PANAMÉRICANA 304

ESTUDIO DE PLANEACIÓN

*DIRECCIÓN: REPÚBLICA DE GUATEMALA NO. 304,
COL. PANAMERICANA, CHIHUAHUA, CHIH.*

*PROPIETARIO: TOCHI CAPITAL DE NEGOCIOS, S.A. DE C.V.
REPRESENTADA POR: RICARDO SAENZ REYES
SUPERFICIE PREDIO: 350.00 M2*

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

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN.....	
II.	FUNDAMENTACION JURIDICA	
2.a.	PROCESO DE APROBACIÓN	
2.b.	ÁMBITO FEDERAL	
2.c.	AMBITO ESTATAL	
III.	ANTECEDENTES.....	
3.a.	ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN	
	Definición de Área de Estudio.	
	Definición del Área de Aplicación	
3. b.	DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO.....	
IV.	DIAGNÓSTICO	
4.a.	CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA.....	
4.b.	TENENCIA DE LA TIERRA	
4.c.	ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	
4.d.	ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....	
4.e.	VALORES DEL SUELO	
4.f.	ANÁLISIS SOCIO ECONÓMICO	
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.	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.c.	ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....	
6.d.	ESTRATEGIA DE VIALIDAD	
VII.	INSTRUMENTACIÓN	
VIII.	BIBLIOGRAFÍA	
X.	CREDITOS	

I. INTRODUCCIÓN

La ciudad de Chihuahua cuenta con varias zonas habitacionales que a lo largo de los años han sufrido una serie de cambios de uso de suelo, diversificando los usos implementados y combinando usos comerciales y de servicios, lo que ha potenciado y revitalizado estas zonas habitacionales, tal es el caso de la colonia Panamericana, que se ha dado bajo un esquema donde el surgimiento de cambios al uso de suelo en áreas habitacionales y vialidades importantes que cruzan por la zona han impactado su condición de homogeneidad, buscando ordenar el territorio de una manera más racional y efectiva.

La propuesta busca desarrollar un salón de fiestas infantiles, motivo por el cual se busca la transformación del uso de suelo en búsqueda de un mejor aprovechamiento del predio con una modificación de uso de suelo a **Mixto Moderado**, en un ubicado dentro de la colonia Panamericana, inserto en una zona habitacional, que poco a poco ha sufrido una mixtura de usos de suelo, integrando mucho comercio y servicios. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano Sostenible del Centro de población Chihuahua Visión 2040 en su sexta actualización el área de aplicación cuenta con un uso de suelo de **Habitacional H-25 viv/ha.**, con acceso directo a la vialidad local C. Republica de Guatemala que se conecta directamente con avenidas de gran importancia en la ciudad, como son, la Av. De las Américas y Av. Antonio de Montes.

El presente estudio es una iniciativa del particular, el documento integra información de medio natural y construido de acuerdo con el Plan vigente, ofreciendo un diagnóstico del contexto del proyecto, desde el punto de vista ambiental, social y urbano, así como la estrategia a desarrollar.



Imagen 1. El Sitio, localización urbana. Fuente: Google Earth, captura junio 2023.

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.0

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

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

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

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO UNDÉCIMO. DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

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

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

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

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

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

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

2.b. ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

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

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

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

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

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

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- II.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- III.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;
- IV.- 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;
- V.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;
- VI.- 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;
- VII.- 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).
- VIII.- 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
- IX.- 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 20.- 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.

Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación cuenta con una superficie de 350.00 m², que posteriormente contaba con una construcción de tipo habitacional, la cual fue demolida, y actualmente se encuentra sin construcción, ubicado sobre la C. Republica de Guatemala No. 304, Lote 7, de la cuadra N-31, dentro de la Colonia Panamericana. El predio se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al norte colinda con el Lote No. 8, propiedad privada de uso habitacional.
- ✓ Al sur linda con los Lotes No. 4,5 y 6, propiedad privada destinada a comercio y servicios.
- ✓ Al Este se ubica con el Lote 9, propiedad privada habitacional.
- ✓ Y al oeste con la Calle Republica de Guatemala.

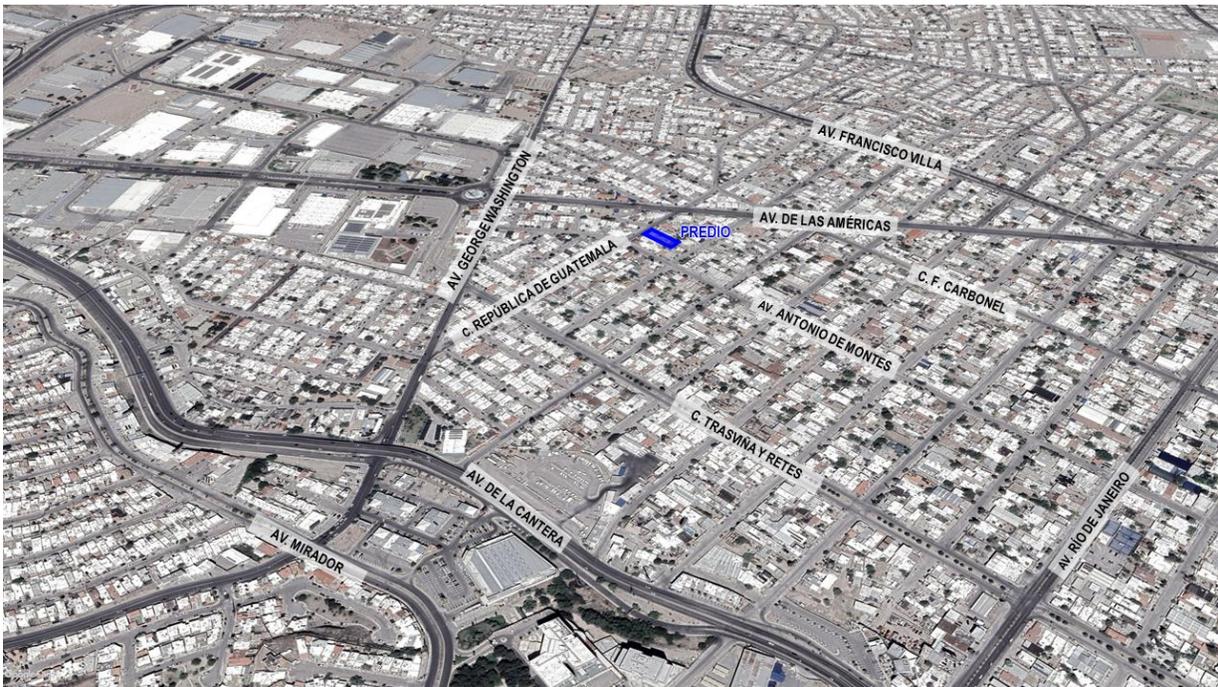


Imagen 3. Vista del predio.

Ver plano D-02

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

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente publicado en el mes de diciembre del 2009 y su sexta actualización del 04 de septiembre del 2021 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 71.

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

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

El Plan de Desarrollo Urbano vigente establece en su zonificación primaria las áreas que integran y delimitan un Centro de Población, estas áreas se dividen en Zonas No Urbanizables (Zona E), Zona de Reserva para el Crecimiento (Zona R) y la **Zona Urbana (Zona U)**, en esta última es donde se ubica el predio, y se considera apta para el desarrollo, ya que actualmente cuenta con infraestructura, vialidades y servicios consolidados.

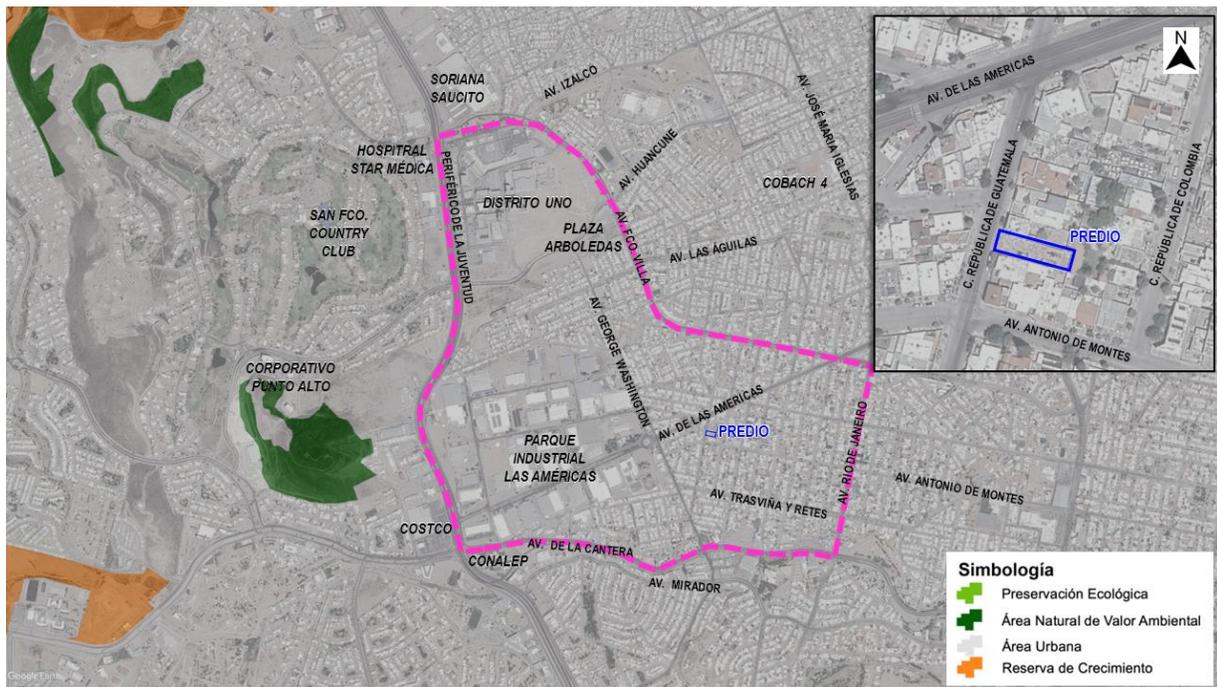


Imagen 4. El predio y la Zonificación Primaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Con respecto a la Zonificación Secundaria el PDU 2040 vigente, determina que el polígono de aplicación se encuentra ubicado en la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, en una zona habitacional, específicamente con uso de suelo Habitacional 13 – 25 Viv/Ha, se localiza una vialidad terciaria o local frente al predio, a menos de 30 metros se encuentra la vialidad primaria Av. Antonio de Montes y a 84 metros la Av. De las Américas, las cuales se intersectan con la C. Republica de Guatemala que da acceso directo al predio.

Los usos de suelo colindantes son muy variados, desde vivienda con densidades de H25 y H45, y se encuentra alrededor de varios corredores con usos mixto moderado, que albergan una serie de comercios y oficinas de diferente índole, a menos de 300 metros se encuentra el Parque Industrial Américas con uso de suelo industrial de bajo impacto, donde se localizan industrias principalmente manufactureras, así como unos de equipamiento urbano y recreación y deporte.

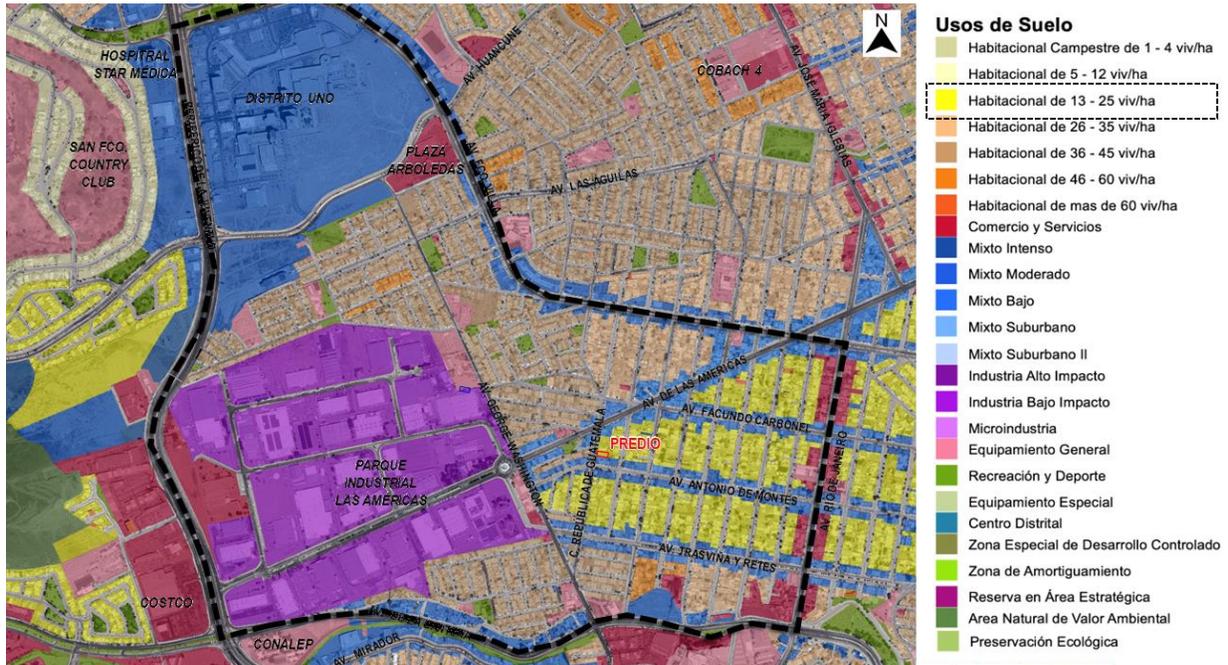


Imagen 5. El predio y sus usos de suelo, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver plano D-03

ESTRUCTURA VIAL

Dentro del Plan de Desarrollo Urbano 2040, la única vialidad de acceso inmediato es la Calle Republica de Guatemala, que se conecta directamente con la vialidad de primaria Av. Antonio de Montes, con una sección vial de 17.50 m de ancho, y que actualmente alberga cuatro carriles vehiculares, dos en cada sentido, asimismo el predio se encuentra colindante al norte con una vialidad primaria denominada Av. De las Américas, que cuenta con una sección actual de 26.00 metros y seis carriles, tres en cada sentido.

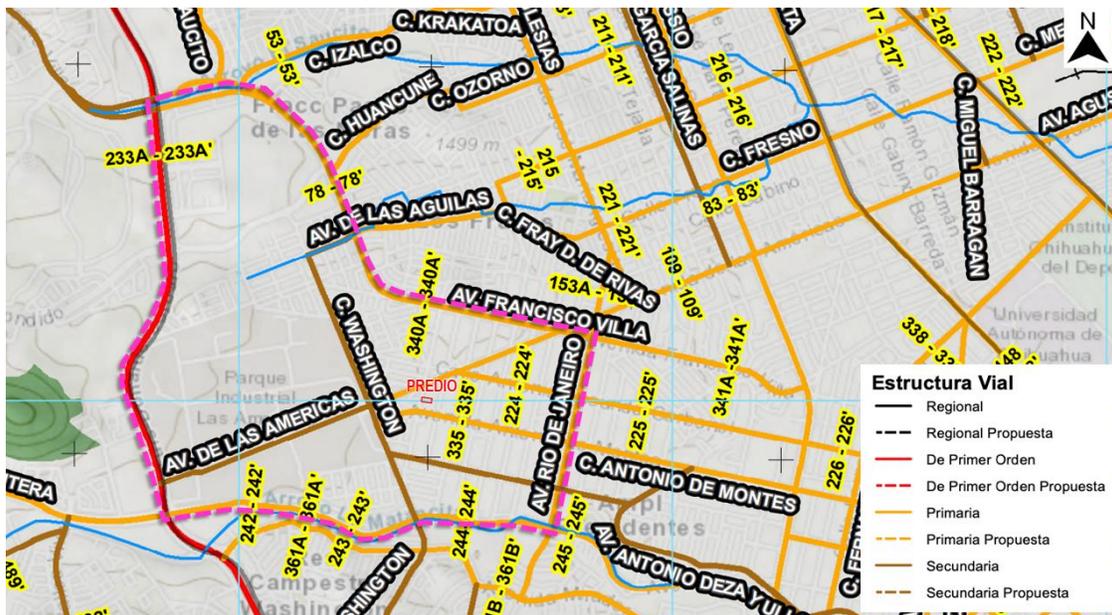


Imagen 6. El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

Ver plano D-07, D-08 y D-08.1



Imagen 7. Vialidad de acceso directo al predio. Fuente: Elaboración propia.

TRANSPORTE NO MOTORIZADO

Dentro del transporte no motorizado se prevé dentro de la visión del PDU visión 2040, sobre la Av. De las Américas circula una red de ciclovia (situada a 84 m de distancia) que actualmente no se ha construido; asimismo, por la Av. George Washington y Av. De la Cantera se plantea un circuito de la ciclovia que dará servicio principalmente a la zona. Cabe mencionar, que el predio se encuentra a 1.5 km de la Troncal 1 de Transporte, y la estación más cercana es la denominada ISSSTE.

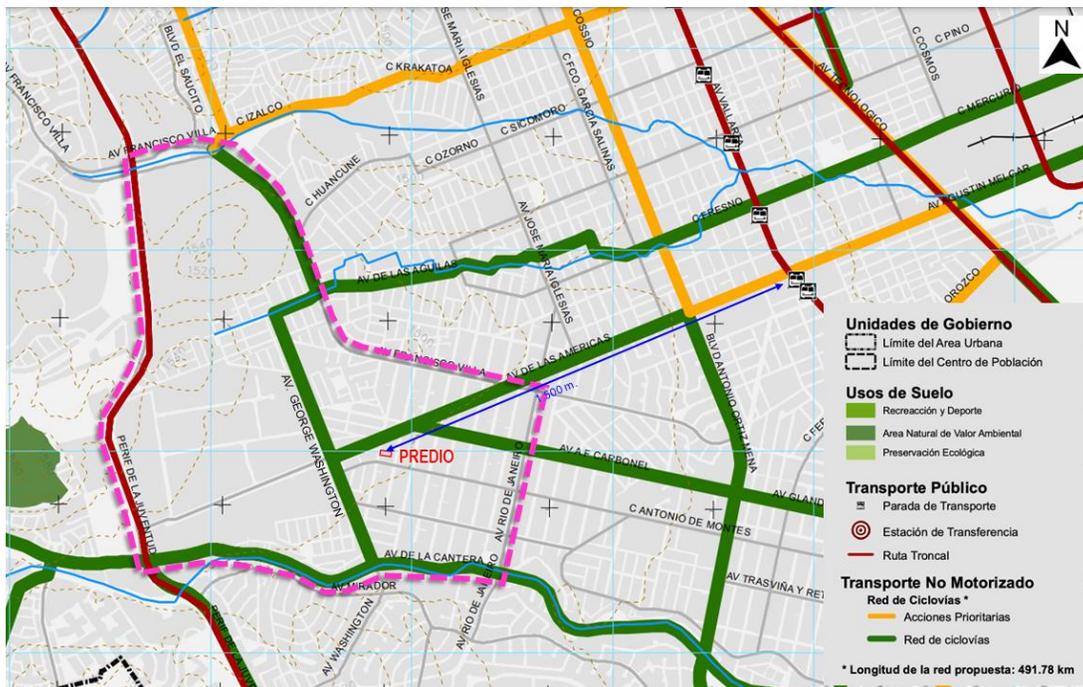


Imagen 8. El predio y transporte motorizado. Fuente: PDU 2040 vigente.

IV. DIAGNÓSTICO

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

En este 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 este capítulo. En el ámbito regional, la ciudad de Chihuahua tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

ÁMBITO REGIONAL

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

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

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

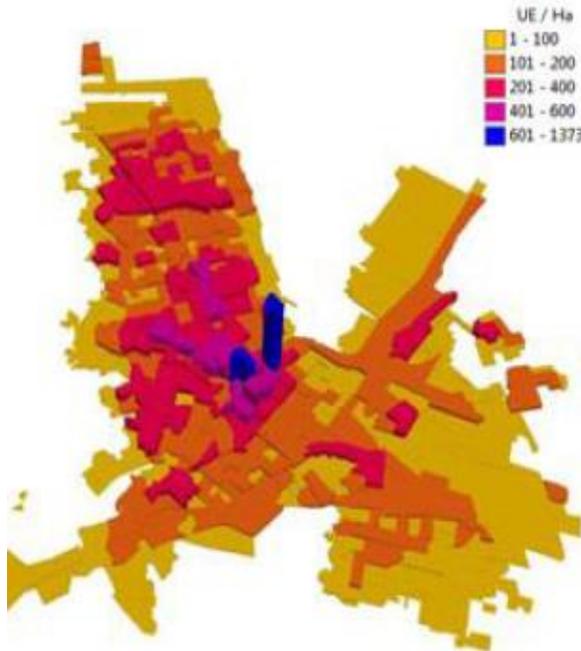
ÁMBITO URBANO

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

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

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

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



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

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

ÁMBITO DE INFLUENCIA

El polígono de estudio se localiza al poniente de la ciudad de Chihuahua, encontrándose relativamente cercano al centro urbano de la ciudad, es una zona urbana consolidada que fue concebida como zona habitacional, y actualmente con el paso de los años los usos de suelo circundantes se han diversificado, siendo uno de los espacios de la ciudad que cuenta corredores comerciales sobre la mayor parte de sus vialidades.

Se considera una zona altamente atractiva como resultado de la mixtura de los usos de suelo, contiene elementos importantes como el Parque Industrial Américas, recientemente se construyó Distrito Uno que alberga vivienda vertical, comercio y servicios y también se pueden observar diversos equipamientos urbanos.

Los principales ejes viales que estructuran la son la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, es la vialidad de primer orden más cercana al predio y que lo conecta con el norte y el sur de la ciudad, así mismo permite la movilidad de la población hacia las zonas habitacionales, equipamiento urbano, corredores comerciales y de servicios que asientan a lo largo de este eje vial. Otra vialidad importante es la Av. De la Cantera, que conecta en sentido horizontal, así como la Av. De las Américas que permiten la accesibilidad directa al predio.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El predio urbano sujeto al presente estudio es propiedad del señor Tochi Capital de Negocios S.A. de C.V, representada por Ricardo Sáenz Reyes, el polígono de estudio se identifica como Lote No. 7, de la Cuadra N-31, ubicado en la Calle República de Guatemala No. 304, en la Colonia Panamericana, conformándose por una superficie de 350.00 m2, actualmente sin superficie de construcción.

El predio se encuentra dentro de la Escritura Pública No. 33,597, volumen 1,782 dentro de la Notaría No.21 del Distrito Morelos a cargo de la Lic. Mónica Esnayra Pereyra del municipio y estado de Chihuahua, a los 24 días del mes de enero del 2023. Se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad, Inscripción 91, Libro 7037, Sección Primera.

Clave Catastral 130-001-013

Clave Catastral Estándar 08-001-019-00-0001-130-001-00013-00-0000.



Imagen 10. Plano Catastral y cuadro de construcción.

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



Imagen 11. El Polígono. Fuente: Captura propia, junio 2023.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

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

Con respecto a la estructura urbana se encuentra dentro del radio de influencia del Centro Urbano, siendo el núcleo concentrador de actividad más importante de la ciudad, el cual concentra equipamientos urbanos y servicios variados, así como corredores urbanos importantes.

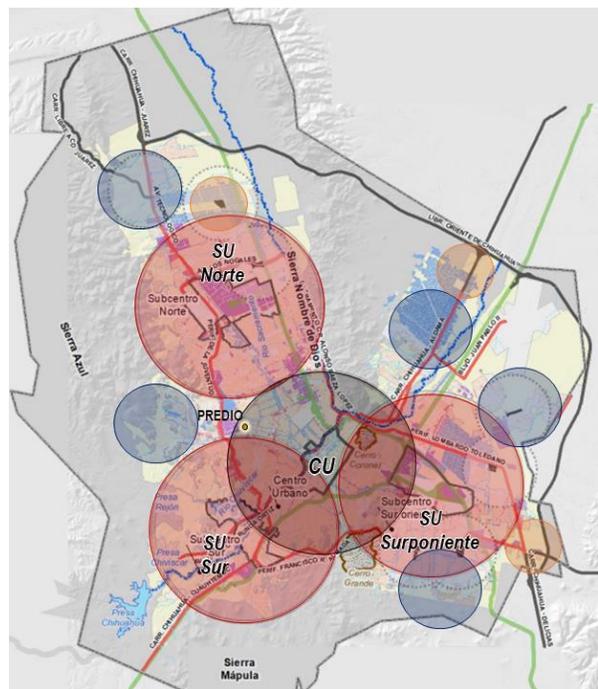


Imagen 12. Estructura urbana de la ciudad. Fuente: PDU 2040.

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

Zonas Habitacionales. Dentro de la zona de estudio se encuentran zonas habitacionales de nivel medio a medio-alto, destacando la colindancia al norte con desarrollos habitacional como Colinas del Sol, San Andrés y Lomas del Sol, al poniente

colinda con la Col. Fidel Velázquez y Charros, mientras que al sur colinda con Residencial Campestre en sus diferentes etapas y con el Campanario.

Los fraccionamientos se caracterizan por ser de traza ortogonal y regular, con manzanas rectangulares y lotes que van de los 120 a 160 m², aunque se pueden localizar en menor proporción zonas habitacionales con lotes de 90 m². Los sistemas constructivos empleados para las viviendas son ladrillo, block y concreto.

Zonas Comerciales. La zona está caracterizada por albergar gran cantidad de usos comerciales y de servicios, principalmente localizadas en como corredores en las vialidades principales y cercanas al predio, como son: Av. De las Americas, Av. Antonio de Montes, Av. Trasviña y Retes, Av. Facundo Carbonel, en las cuales podemos identificar pequeños y medianos negocios y pequeñas plazas comerciales, a su vez se encuentran corredores con negocios de jerarquía mayor como es la Av. De la Cantera, en la que podemos encontrar tiendas de autoservicio como Alsuper en Plaza Tres Vías y en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta plazas comerciales con restaurantes, gimnasios, salones de eventos, agencias automotrices, entre otros.

Zonas Industriales. Al poniente del predio podemos encontrar el Parque Industrial Las Américas, sin duda una de las principales fuentes de empleo de la industria manufacturera en la ciudad, este complejo industrial es accesible por medio de la Av. De las Américas y de la Av. Luis Donaldo Colosio Murrieta, albergando industria como Sofi de Chihuahua, Alphabet de México S.A de C.V. Avance y Tecnología de Plásticos, entre otras.

Zonas de Equipamiento. La zona se encuentra dotada de equipamiento público y privado, principalmente de equipamiento básico en el ámbito educativo, desde guarderías hasta secundarias. También se encuentran varios hospitales y centros médicos del sector privado como la Clínica Panamericana, así como una estación de bomberos. Se pueden observar también jardines vecinales dentro de las zonas habitacionales, y algunas iglesias.

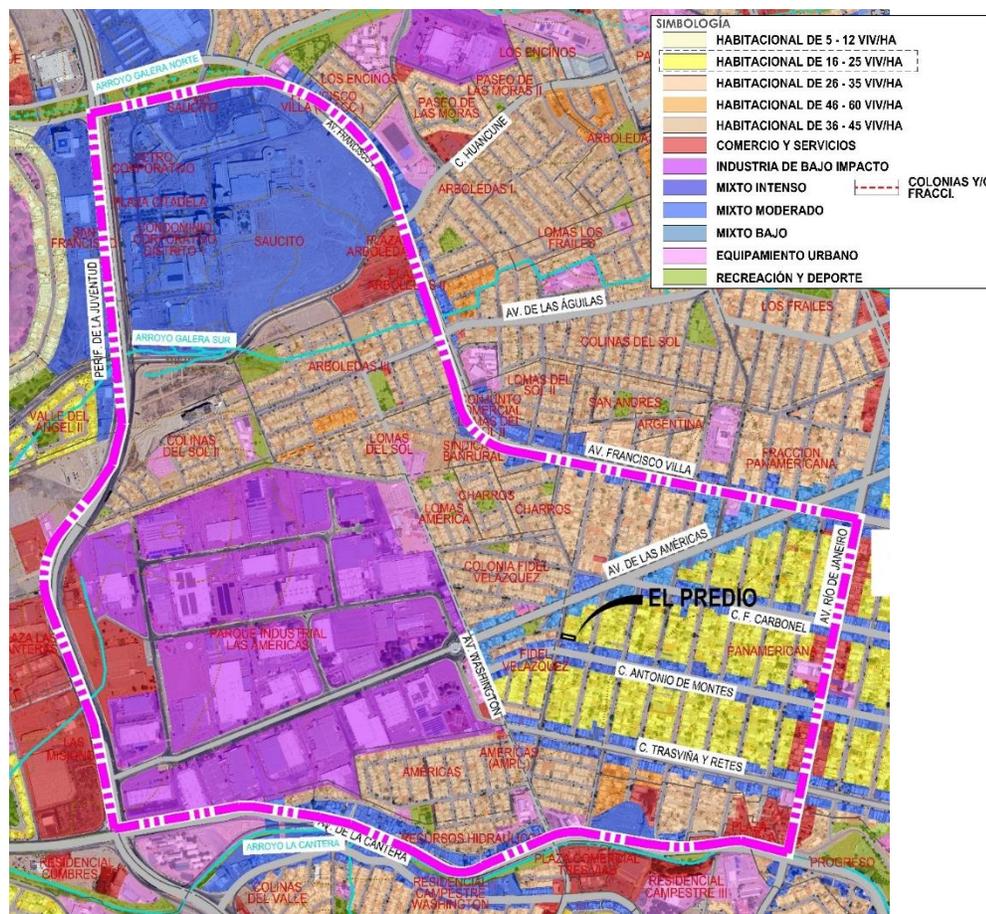


Imagen 13. Asentamientos existentes. Fuente: Elaboración propia, con datos del PDU 2040.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial se fundamentan en la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.

La zona está vinculada por la existencia de los corredores comerciales a lo largo de las vialidades inmediatas al predio, como son Av. De las Américas, Av. Antonio de Montes, Av. Facundo Carbonel, Av. Trasviña y Redes, siendo una zona consolidada en la ciudad y considerada con diversidad de usos de suelo, donde conviven tanto viviendas como comercios pequeños y medianos.

Atractores. Su localización céntrica lo vuelve un de sector atractor importante de la ciudad, donde se encuentran varias fuentes de empleo y negocios de la ciudad, así como estar dotado de equipamientos educativos y de salud.

Núcleos de Actividad. Esta zona concentra uno de los complejos de industria de la ciudad, generador de empleos y contiene gran variedad de industria manufacturera.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, el predio se encuentra en una zona central que se encuentra dentro de la mancha urbana, por lo que cuenta con todos los servicios básicos, infraestructura y diversos usos de suelo.

El valor del suelo del predio es de hasta \$2,000.00 el m2, y los valores de la zona aledaña oscilan entre \$1,000.00 hasta \$2,000.00 el metro cuadrado, en la zona poniente podemos observar un incremento del valor del suelo que llega hasta los 2,500.00 el metro cuadrado. Sin embargo, el predio se adquirió en el presente año, con un valor de 6,500 el m2.

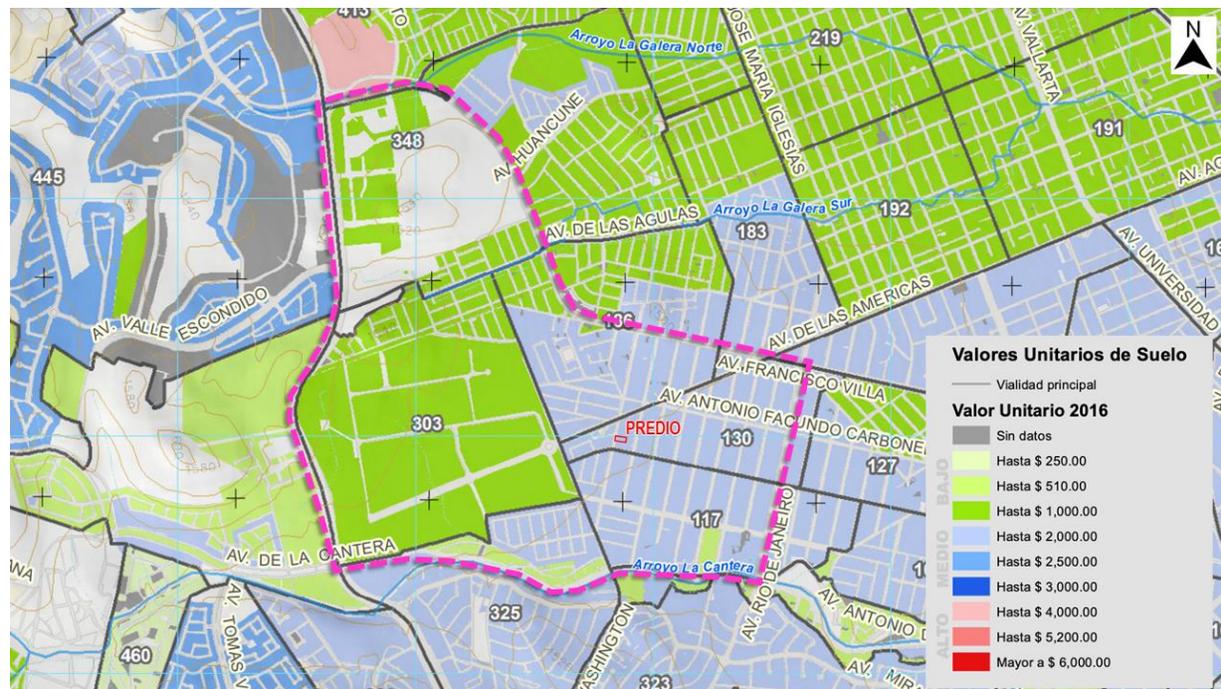


Imagen 14. Valores del Suelo PDU 2016. Fuente: PDU 2040.

4.f. ANALISIS SOCIO ECONÓMICO

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

Nivel Municipal

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

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

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

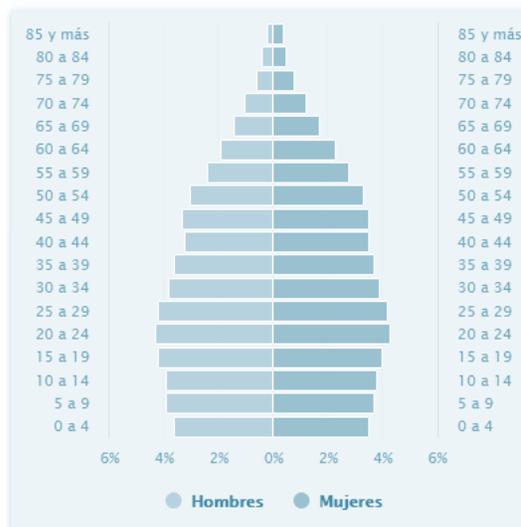


Imagen 16. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

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 6 Áreas Geoestadísticas Básicas.



Imagen 17. Mapa mancha urbana de Chihuahua y área de estudio, Inegi, Censo de Población y Vivienda 2020.

Población

Dentro del área de estudio se cuantifica una población total de 11,129 habitantes, de los cuales 53.35% representa la población femenina, con 5,937 mujeres, mientras que la población masculina representa un 46.65%, con un absoluto de 5,192, siendo esta última la población minoritaria en cuanto a género.

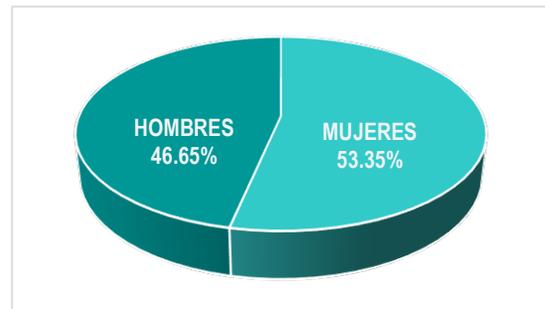


Imagen 18 Distribución de la población por género, Censo INEGI, 2020.

Vivienda

En la zona de estudio se encuentran 4,445 viviendas, de las cuales el 80.18% son viviendas particulares habitadas (3,564 viviendas particulares habitadas), mientras que el índice de viviendas particulares deshabitadas es de 9.57%, con 341 viviendas. Cabe mencionar que la zona está cubierta por todos los servicios básicos, energía eléctrica, agua potable entubada, drenaje y servicios sanitarios. Particularmente, el índice de viviendas deshabitadas más alto se da en el AGEB perteneciente al área de Distrito Uno, donde las mayoría de las viviendas particulares se encuentran deshabitadas.

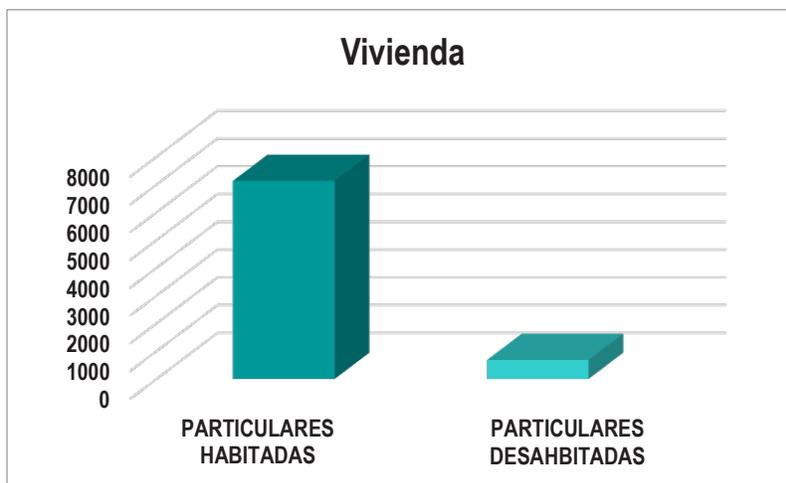
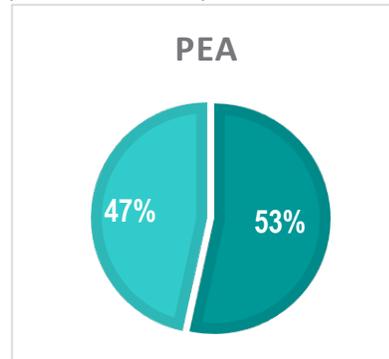


Imagen 19. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Discapacidad. Dentro de la población con limitaciones se detectaron 1,172 personas con poca dificultad respecto a sus condiciones físicas o mentales, siendo el 10.53% del total de la población. Respecto a las personas con discapacidad se contabilizaron 490 personas, representando el 4.40%, donde mayor parte de la población con discapacidad.

Población Económicamente Activa. De acuerdo con el Censo del INEGI 2020, la población de 12 años o más económicamente activa es de 5,944 habitantes, representando un 53.41% de la población total, mientras que la población ocupada es de 5,829 habitantes, concluyendo que solo 1.03% de la población económicamente activa no cuenta con un empleo.



Salud. La población con afiliación a algún tipo de salud es de 9,977 derechohabientes, representando el 89.65% de la población, mientras que el restante no cuenta con ningún servicio de salud (1,152 personas).

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

- ✓ IMMS 6,487
- ✓ ISSSTE 1,114
- ✓ ISSSTE ESTATAL 161
- ✓ Instituto de Salud para el Bienestar 671

El resto pertenece a otros servicios médicos.

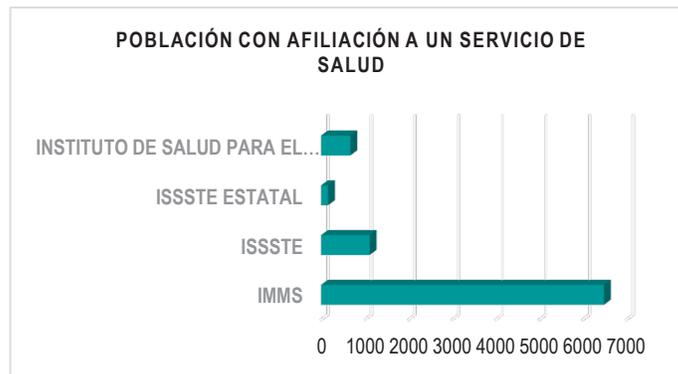


Imagen 21. Servicios de Salud. Fuente: Inegi, Censo 2010, información por Ageb.

4.g. MEDIO NATURAL

CLIMA

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



Imagen 22. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

El predio se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada y con la infraestructura necesaria, sin embargo, la topografía en esa zona es variable. Específicamente en el sector donde se ubica el predio detecta pendientes suaves, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el oeste que es donde se localiza el río Sacramento, donde la zona determina topografía "pendiente muy suave que fluctúa entre el 2 al 5%, según lo dictamina el PDU 2040. Dentro del predio la topografía es suave, con pendiente del 0.0%, en la cota de 1482 MSNM.

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

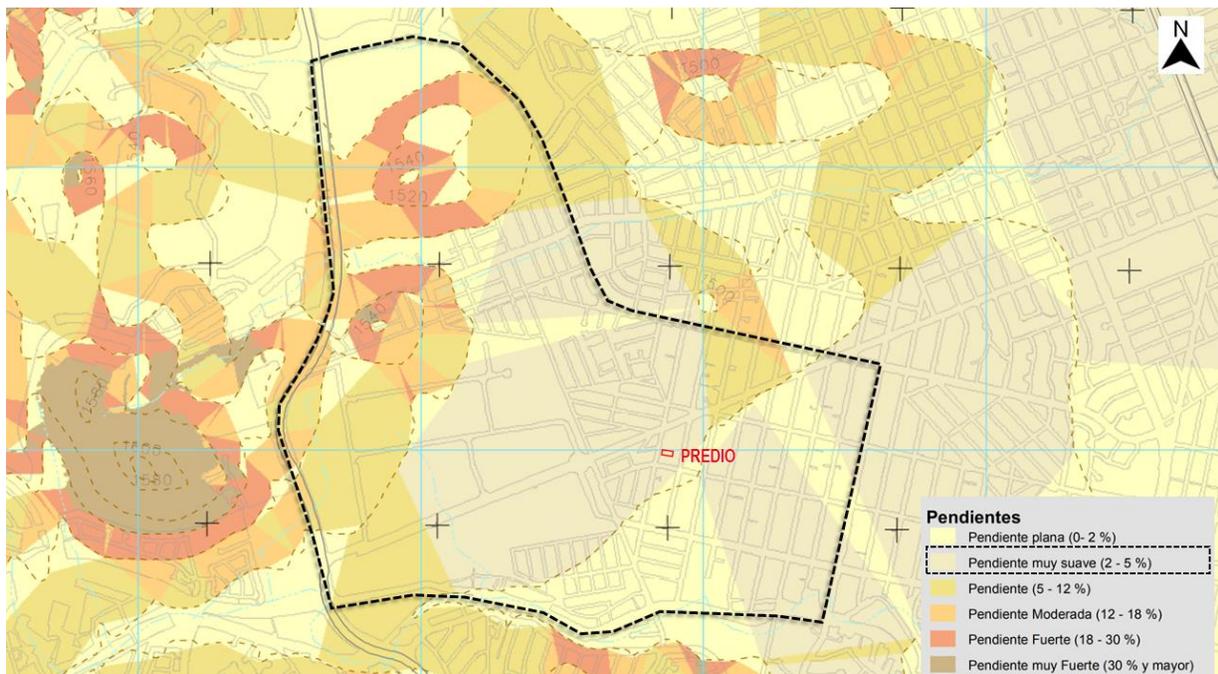


Imagen 23. Topografía y pendientes de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

En las siguientes ilustraciones se muestran perfiles topográficos del predio, perfil longitudinal (Imagen 30) y perfil transversal (Imagen 31), donde la podemos observar que no existe pendiente topográfica, ya que el terreno es plano, derivado de que posteriormente ya había sido desarrollado como casa habitación.



HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El predio se encuentra en la subcuenca hidrológica de Chuvíscar V, cercano a este se encuentran dos arroyos, hacia el norte el Arroyo La Galera Sur a 915 metros, y el sur el Arroyo La Canter a 570 m, dichos arroyos no afectan el predio ya que los dos se encuentran tratados y canalizados en sus puntos más críticos, y su pendiente tiene dirección hacia la zona oriente desembocando en el Río Sacramento.

En el área de estudio podemos encontrar zonas habitacionales de diversas tipologías, sin embargo, en su mayoría podemos ubicar viviendas de tipo unifamiliar, es decir, lotes individuales que van de los 90 a 160 m² de lote mínimo, en densidades de H-25, H-35 y H-45 viviendas por hectárea. Actualmente se ha incorporado la vivienda tipo plurifamiliar, ya sea en lotes disponibles o con potencial de desarrollo, mezclando usos de suelo, e implementando vivienda en plantas altas y comercio en planta baja, generando nueva oferta de vivienda en la zona.

Características de las viviendas particulares habitadas	
🏠 Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
🏠 Con piso de material diferente de tierra	3,070
🏠 Con energía eléctrica	3,081
🏠 Con servicio sanitario	3,082
🏠 Con drenaje	3,082

Fecha de actualización: 2020

Imagen 28 Características de viviendas habitadas. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2020.

Dentro de las características particulares de las viviendas habitadas el 99.9% de las viviendas particulares habitadas cuentan con servicios básicos, dentro de una cuantificación de 3,448 viviendas particulares.

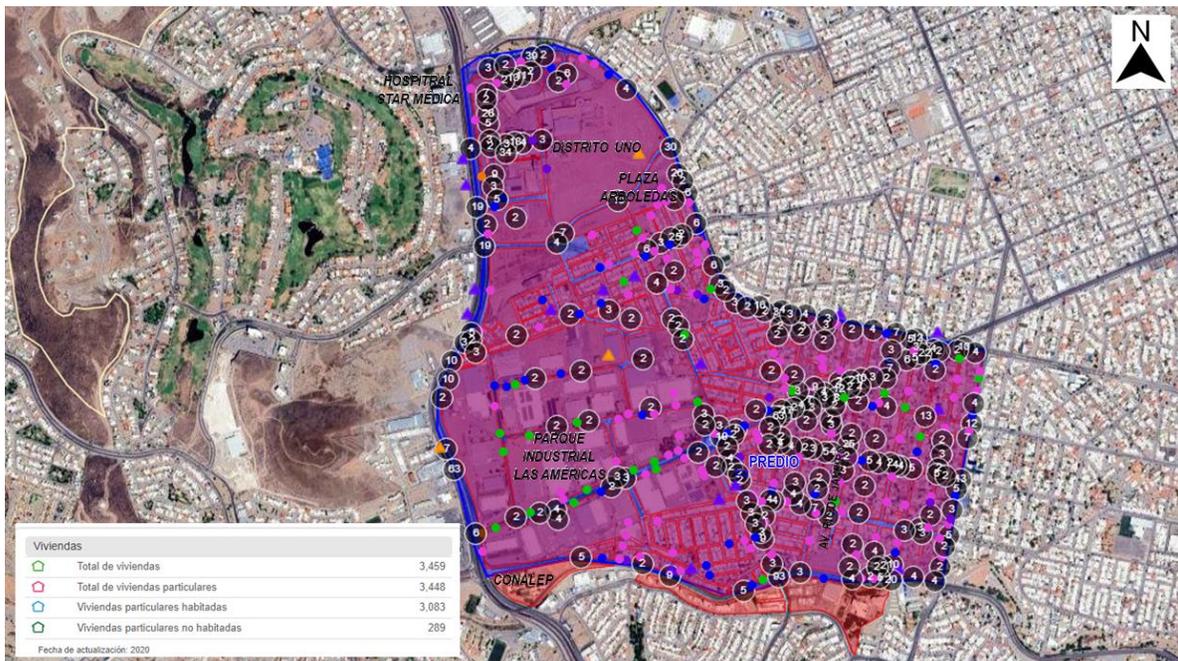


Imagen 29. Manzanas cuantificadas dentro del polígono de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Viviendas 2020.

El polígono que encierra nuestra área de estudio contiene un porcentaje alto de colonias medianamente viejas en edad, siendo una zona consolidada en cuanto a vivienda, muchas de estas con el paso de los años han pasado a ser utilizadas como comercios. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Chihuahua 2040 el predio se localiza en una zona habitacional con una densidad de 25 y 45 viv/ha., pero colinda con otras zonas habitacionales entre H25, H35, H45, e incluso H60 viv/ha., en la zona se encuentran algunas urbanizaciones que cuentan con acceso controlado y en su mayoría fraccionamientos abiertos.

Ver plano D-05

Al nor-poniente del predio se localizan, para población con nivel socio económico medio y medio-bajo, destacado las colonias Fidel Velázquez, Arboledas III, Colinas del Sol II y Lomas del Sol, entre otras, contando con lotificaciones a partir de los 90.00 m², diversas fachadas y construidas a base de ladrillo. La mayoría de los fraccionamientos cuenta con vialidades pavimentadas y con todos los servicios básicos.



Imagen 30. Viviendas de la colonia Fidel Velázquez, Arboledas III y Colinas del Sol II. Fuente: Captura propia en campo, junio 2023.

En la zona se encuentran fraccionamientos de tipo cerradas, los cuales no se concibieron desde su construcción de esa forma, sino que se adaptaron con el paso de los años, derivado de la ola de inseguridad que vivió la ciudad, ante tal problemática, se cerraron calles e improvisaron rejas para controlar el acceso a dichos conjuntos habitacionales, tal es el caso del fraccionamiento Los Charros, en el que podemos ver viviendas y Lomas de América.

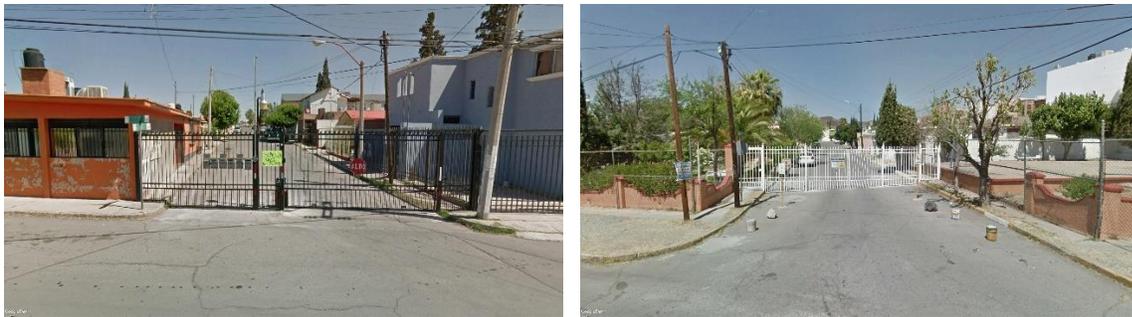


Imagen 31. Acceso controlado a colonias Lomas de América y Los Charros. Fuente: Google Earth, junio 2023.

Al sur del polígono de aplicación encontramos viviendas de tipología más amplias, dirigidas a un sector socio económico medio-alto, como Residencial Campestre Washington en sus diferentes etapas y el Campanario, los lotes de estas viviendas son de más de 120 m², las viviendas se caracterizan por ser de dos pisos y amplias, en cuanto a sistemas constructivo, se maneja el ladrillo, block y concreto. Igualmente, estos fraccionamientos se encuentran en su mayoría en tipología de cerrada, restringiendo el acceso a los mismos.



Imagen 32. Viviendas de la colonia Residencial Campestre Washington. Fuente: Captura propia en campo, julio 2022.

Los valores de las viviendas de la zona rondan desde 1,068,000 hasta los 6,250,000 pesos, de 1 a 2 niveles de altura.

Con respecto a la vivienda plurifamiliar se detecta una tendencia por desarrollar este tipo de vivienda en los últimos años, derivado de la demanda que generan los comercios, negocios e industrias en la zona, se destaca que varios propietarios de casas habitación en la zona, han optado por generar departamentos informales o aprovechar predios baldíos para desarrollar vivienda plurifamiliar. Otro caso, es el del conjunto urbano Distrito 1, en el cual se construyeron torres departamentales con uso comercial en planta baja, caracterizándose por ser vivienda para un sector socio económico alto.



Imagen 33. Edificios departamentales, izquierda Metro Loft D1, derecha vivienda plurifamiliar en la Cantera. Fuente: Google Earth, junio 2023.

COMERCIO Y SERVICIOS

La actividad comercial y de servicios se localiza principalmente a lo largo de vialidades primarias en forma de corredores comerciales, como son: Av. De las Américas, Av. Antonio de Montes, Av. Facundo Carbonel y Av. Trasviña y Retes, Av. Río de Janeiro donde encontramos pequeños y medianos negocios, y en menor cantidad otros comercios locales se detectan al interior de colonias o fraccionamientos.

Otros corredores de mayor importancia se dan sobre la Av. De la Cantera y la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, donde podemos encontrar comercios de mayor escala.

Se localizan tres tiendas de auto servicio dentro del área de estudio, dos de ellas Alsuper y una de ellas Smart, todas ellas a menos de 1 km del polígono de aplicación, y cabe destacar que se encuentran localizadas contiguas a plazas comerciales grandes y con variedad de comercios, tal es el caso de Alsuper ubicado al lado de Plaza Tres Vías, o Alsuper Arboledas dentro de Plaza Arboledas, o Smart ubicado en la Av. Francisco Villa, que se localiza dentro de Plaza Saucito.

Como se mencionó anteriormente, podemos encontrar diferentes plazas comerciales, desde pequeñas a grandes, donde se ubican una gran variedad de comercios locales y extranjeros, como restaurantes, ferreterías, paletterías, entre otros negocios.



Imagen 34. Tienda de autoservicio Smart Saucito y Alsuper Arboledas. Fuente: Google Earth, captura junio 2023.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), dentro del predio de estudio se detectan 854 unidades, dentro de las cuales destacan 46 unidades económicas de *comercio al por menor* como tiendas de abarrotes, ferreterías, gasolineras, papelerías; además de 81 unidades de servicios excepto actividades gubernamentales, 72 de servicio e alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas, entre otros.

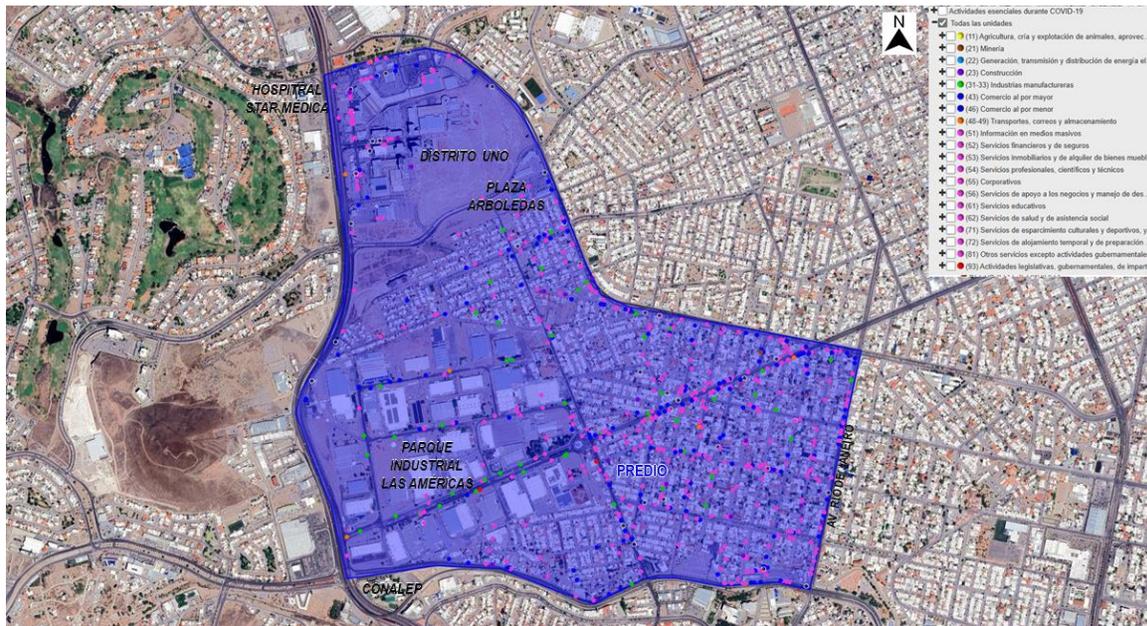


Imagen 35. Unidades Económicas dentro del polígono de estudio. Fuente: Deneue 2023.

Ver plano D-04

En el área de estudio se pueden localizar también, salones de eventos, ya sea para fiestas o eventos infantiles, tal es el caso de Salón Kids Chihuahua, ubicado en la Calle Republica de Argentina, Terraza Velara ubicado en la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta en la Plaza Comercial Velara, Ballys en Av. Río de Janeiro, y Villaalto en la Av. Francisco Villa.

INDUSTRIA

Dentro del área de estudio se encuentra una zona industrial de gran relevancia para la ciudad denominada Parque Industrial Américas situado a una distancia de 265 m de distancia del predio, constituyendo una superficie disponible en la ciudad con una superficie total de 70 has, el acceso al parque industrial se da por la Av. De las Américas y por la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta.

El parque industrial alberga industria principalmente del sector manufacturero, de almacenamiento o embalaje, y se establecen empresas como: Planta 1 Alphabet de México, Comercializadora Zaro (Jumex), Textron Aviation, Telefez, Electrocomponentes, Avance y Tecnología en plásticos, Safran Electrical, American Industries, Lear, entre otras.



Imagen 36. Área de aplicación y su cercanía con la zona industrial. Fuente: Google Earth, captura junio 2023.

EQUIPAMIENTO

La zona dentro del polígono de estudio cuenta con equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, predominando al interior de los desarrollos habitacionales, donde se ubican equipamientos locales.

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

ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	SALUD, CULTURA Y ASISTENCIA SOCIAL	EDUCACIÓN
1 Gobierno Estatal	1 Grupos Vulnerables 14 Guardería 4 Iglesias 1 Hospital	5 Jardines de Niños 7 Primarias 1 Media superior
SERVICIOS URBANOS	RECREACIÓN Y DEPORTE	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
1 Gasolinera	1 Módulo Deportivo	1 Estación de Bomberos

Tabla 1. Inventario de equipamiento.

Dentro del DENU del Inegi 2020, se contabilizaron alrededor de 246 establecimientos de equipamiento, donde predominan los servicios educativos, seguidos de los servicios de salud y de asistencia social.

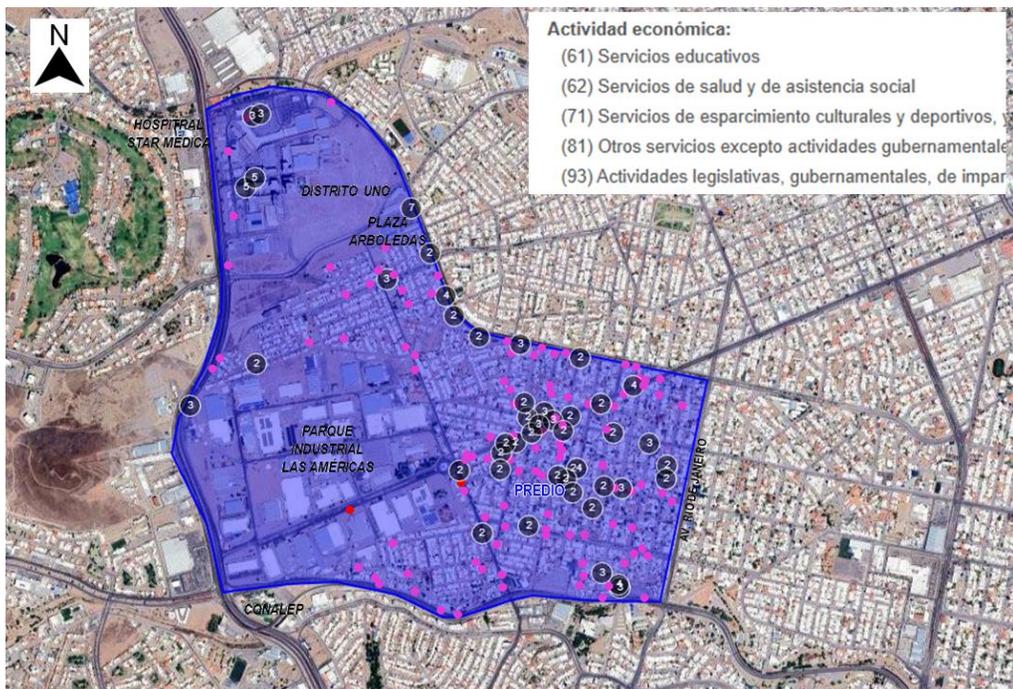


Imagen 37. Unidades Económicas de Equipamiento dentro del polígono de estudio. Fuente: Denué 2022.

Ver plano D-03

Dentro del polígono de estudio los usos de equipamiento educativo importantes se componen principalmente en la educación básica, se encuentran 5 jardines de niños, 7 primarias, 1 Conalep, a pesar de contar con pocos equipamientos, fuera del polígono y cercano al predio también se encuentran secundarias, preparatorias y universidades, principalmente privadas y en menor cantidad públicas.



Imagen 38. Jardín de niños Estefanía Castañeda y Primaria Netzahualcóyotl. Fuente: Captura google earth, junio 2023.

La zona cuenta con algunas iglesias y guarderías ubicadas dentro de los desarrollos habitacionales pero la necesidad de las mismas aún no ha sido resuelta, también se encuentra carente de espacios que privilegian las actividades deportivas, el espacio comunitario o la convivencia social dentro de las colonias o fraccionamientos.

Con respecto a Sector salud, se ubica un hospital, la Clínica Panamericana, la cual es equipamiento privado, que aparte de realizar procedimientos quirúrgicos en sus instalaciones, también cuenta con área de urgencias y de rayos x.



Imagen 39. Clínica Panamericana. Fuente: Google Earth, Fuente: Captura junio 2023.

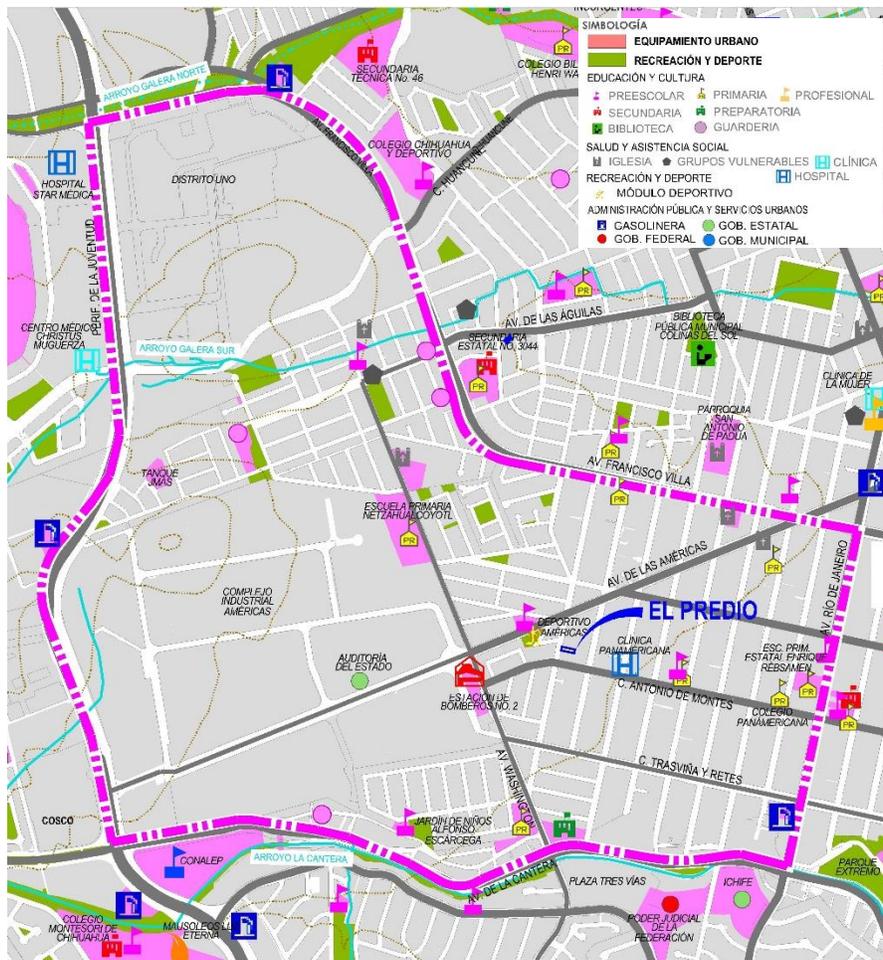


Imagen 40. Equipamientos Urbanos existentes. Fuente: Elaboración propia.

Ver plano D-05

En este rubro de servicios urbanos y administración pública, se encuentra la Estación de Bomberos, ubicada sobre la Av. George Washington y la Auditoria Superior del Estado, la cual se encuentra localizada dentro del Parque Industrial Américas.

En el tema de recreación y deporte, se encuentran algunos parques al interior de las colonias, y dentro del Parque Industrial Américas, sin embargo, faltan espacios deportivos.



Imagen 41 Canchas sobre la Av. De las Américas y Parque sobre la Calle República de Cuba. Fuente: Captura Google Earth, junio 2023.

ESTRUCTURA VIAL

El predio se encuentra localizado en una zona donde existen muchas vialidades con gran jerarquía y de conexión a diferentes puntos de la ciudad, la vialidad local **C. República de Guatemala** da acceso directo al predio, y es principalmente accesible por la **Av. De las Américas** que conecta la ciudad en sentido horizontal, dicha vialidad se conecta directamente con la Av. Francisco Villa o Av. Tecnológico, la cual conecta a la ciudad en sentido vertical, de norte a sur y viceversa, a su vez la Av. Antonio de Montes se encuentra cercana al predio, y que va en sentido horizontal. Otra vialidad de acceso es la **Av. De la Cantera**, la cual conecta directamente al poniente con la **Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta** y por otro lado con el centro de la ciudad.

Ver planos D-07, D-08 y D-08.1

» **Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta**

Vialidad de primer orden altamente accesible desde la Av. Fco. Villa y Av. De la Cantera, que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta la zona norte con el sur de la ciudad. Dicha avenida, cuenta con una longitud aproximada de 11 km y actualmente cuenta con 5 carriles por sentido, con camellón central de 4.00 m de ancho cuya sección en general es de aproximadamente de 57.10 m, de la Av. Juan Escutia a Av. De la Cantera.



Imagen 42. Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y su sección vial actual. Fuente PDU 2040.



» **Av. De las Américas**

Vialidad primaria que da acceso al predio directamente mediante la C. Republica de Guatemala, que conecta de manera perpendicular con dicha vialidad, está situada a 83 m del predio; y cuenta con una sección vial de 26.00 m, con 3 carriles por sentido y banquetas de 2.50 a 3.50 en ambos lados.

» **C. Republica de Guatemala**

Vialidad terciaria o local que da acceso directo al predio, con una sección de 16.00 m, con un carril por sentido y estacionamiento y banqueta en ambos extremos

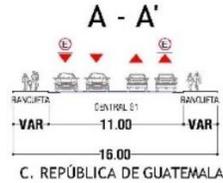


Imagen 46. C. Republica de Guatemala. y su sección actual. Fuente: Elaboración propia.

Según el Inventario Nacional de Vivienda 2020, en cuestión de vialidades se observa que en la mayoría de las zonas cercanas al predio cuentan con todas las vialidades..

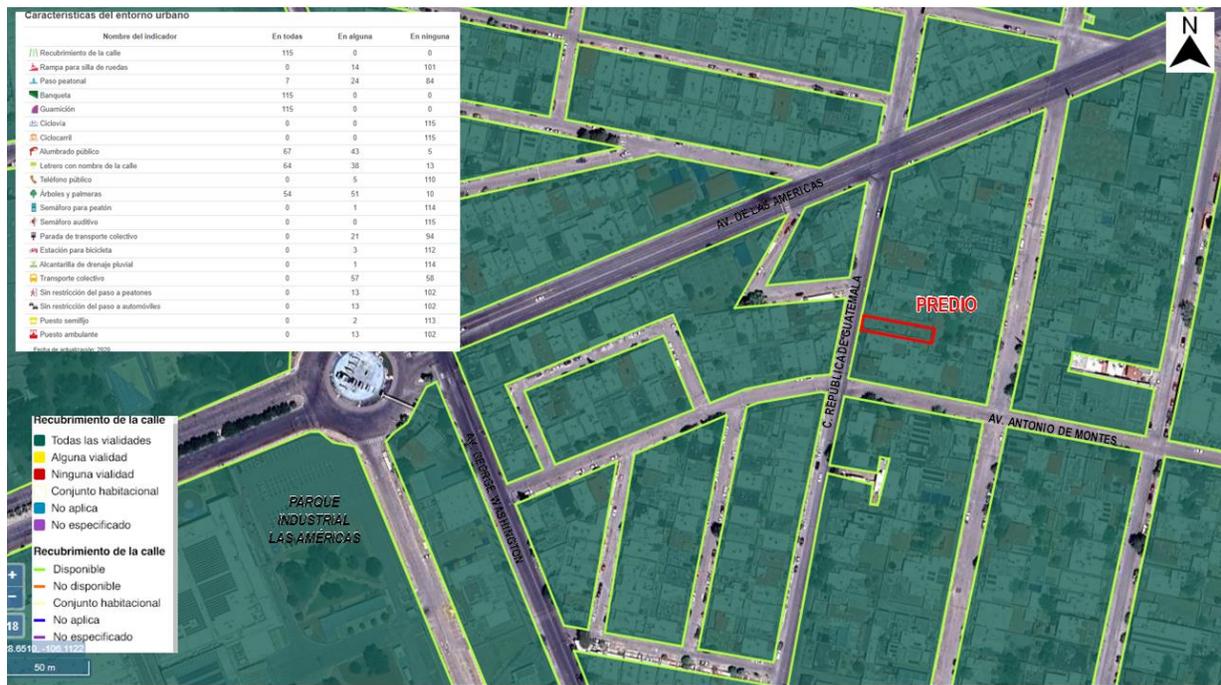


Imagen 47. Disponibilidad de recubrimiento de la calle en la zona. Fuente INV 2020.

De las 115 banquetas sólo existen 14 rampas para silla de ruedas y 7 pasos peatonales, por lo que representa un déficit para la movilidad inclusiva, respecto al alumbrado público y banquetas se encuentra casi cubierto.

TRANSPORTE PÚBLICO

El sistema de transporte público principal es un sistema de autobús de tránsito rápido (BRT), que cuenta con una línea Troncal que recorre la ciudad desde hasta la "Terminal Norte" ubicada en la Av. Tecnológico esquina con Av. Homero, con destino a la "Terminal Sur" ubicada en el Blvd. Juan Pablo II esquina con Av. Pacheco. La estación más cercana es la ubicada en la Av. Vallarta y Av. Universidad, que corresponde a la Estación ISSSTE, situándose a una distancia de 2.2 km del predio.

Según se observa dentro del transporte público manejada por la página de buscuu, se visualiza que la zona de estudio está cubierta por medio de varias rutas alimentadoras, en la vialidad frente al predio pasa la **Ruta Circunvalación 1 Sube Zarco**,

con una frecuencia de paso de 8 minutos, y los domingos cada 18 minutos, cuenta con 20 autobuses, con costos de 12.00 y 6.00 preferencial, también la ruta **Circunvalación 1 Baja Zarco**, pasa a 30 metros del predio, sobre la Antonio de Montes y cuenta con la misma frecuencia de paso y costo que la primera mencionada. También Circunvalación 2, Salle y Mirador, circulan cerca del predio, sobre la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, y cuentan con las mismas características que las rutas anteriormente mencionadas.

La otra ruta que circula por la Av. Antonio de Montes es la **Ruta Panamericana**, en sus dos modalidades San Felipe y Mirador, con frecuencia de paso cada 15 minutos, y los domingos cada 30 y 25 minutos respectivamente, ambas rutas cuentan con 5 autobuses, ambos con costos de \$12.00 y preferencial de \$6.00.

Sobre la Av. De las Américas, a 83 m del predio, circulan la **Ruta 3 Granjas**, en doble modalidad, inverso o directo, ambas con una frecuencia de paso de 40 minutos, cuentan con 6 autobuses para cada ruta, y ambos costos son de \$12.00 y preferencial de \$6.00.

Por último, sobre la Av. Francisco Villa a 480 metros del predio, circulan las rutas Didi Plus Juan Escutia Directo y Didi Plus Juan Escutia Inverso, ambas con una frecuencia de paso de 15 minutos, contando con 4 autobuses para cada ruta y los costos son de \$16.00 pesos en general para cada ruta, manteniendo el mismo costo en preferencial.

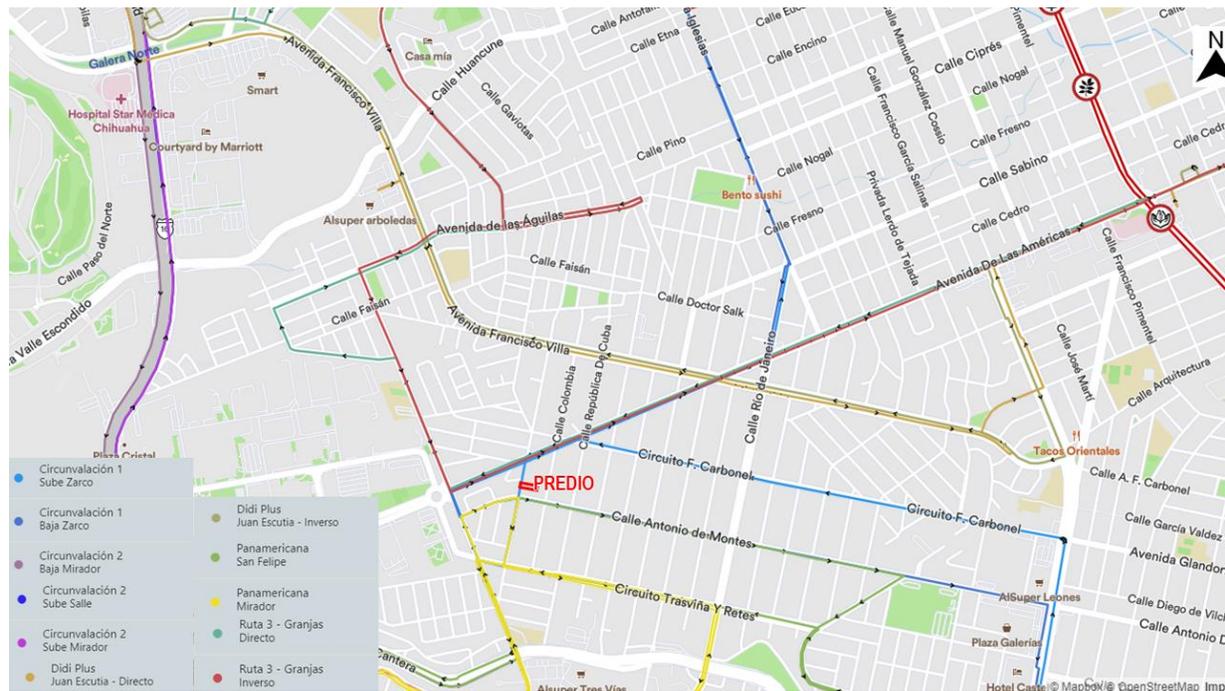


Imagen 48. Transporte público en la zona. Fuente: BUSCUU, julio 2022.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

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

El predio actualmente se encuentra sin construcción, pero ya cuenta con todos los servicios, ya que, hasta hace poco, en estaba construida una casa habitación, la cual estaba dotada de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y energía eléctrica.

Según el Inventario Nacional de Vivienda del número de viviendas particulares habitadas, el 95% de las casas, cuentan con todos los servicios como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, servicio sanitario.

SERVICIOS PÚBLICOS	COBERTURA PORCENTUAL
Agua Potable	99.96%
Energía eléctrica	99.94%
Drenaje Urbano	99.96%
Recolección de Basura	100%
Seguridad Publica	100%
Servicios Sanitarios	85.96%

Tabla 2. Estado físico de Infraestructura en la zona de estudio.
Fuente: Inventario Nacional de Vivienda, 2020

Agua potable, alcantarillado sanitario y agua tratada

La zona se encuentra abastecida por agua potable mediante algunos pozos donde el pozo más cercano es el llamado “Panamericana 6” situado al norponiente del predio, donde la línea de conducción que abastece al predio cuenta con un diámetro de 10.

Respecto al drenaje sanitario, cuenta con una disponibilidad de drenaje dentro de la vivienda de 76 a 100%, el desalojo de las aguas negras será por el colector que circula por el arroyo de la cantera con dirección hacia el río Sacramento que conduce las aguas negras mediante una línea e 30”.

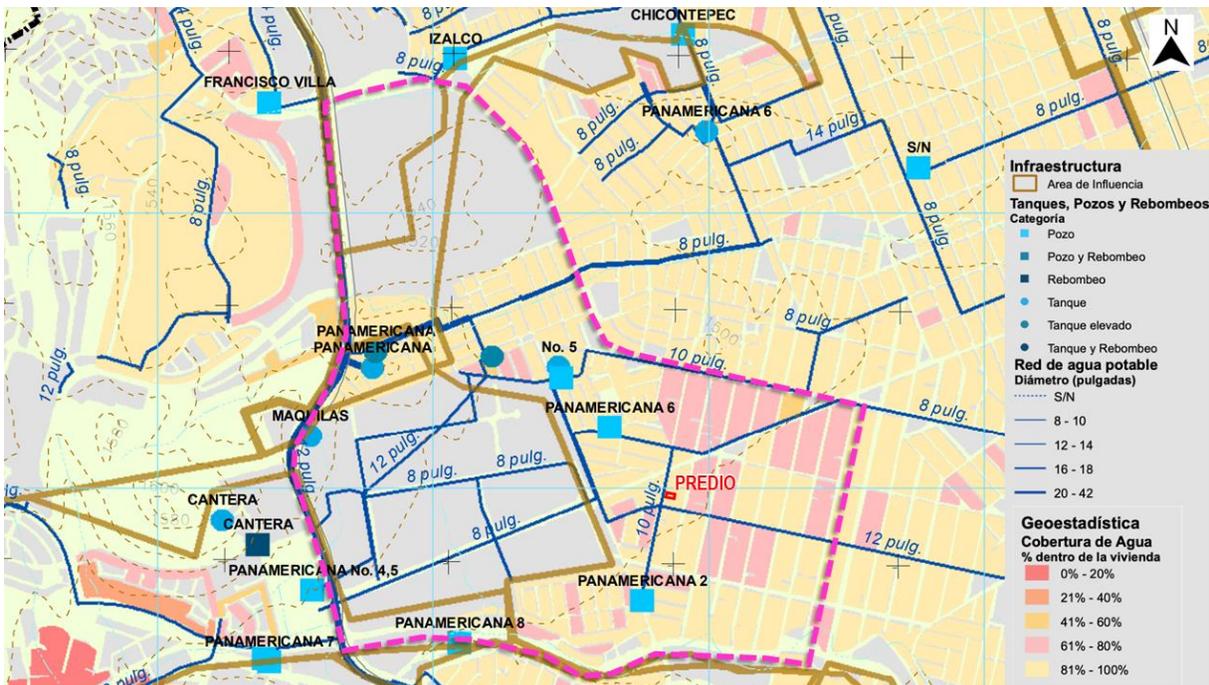


Imagen 49. Servicio de agua potable. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

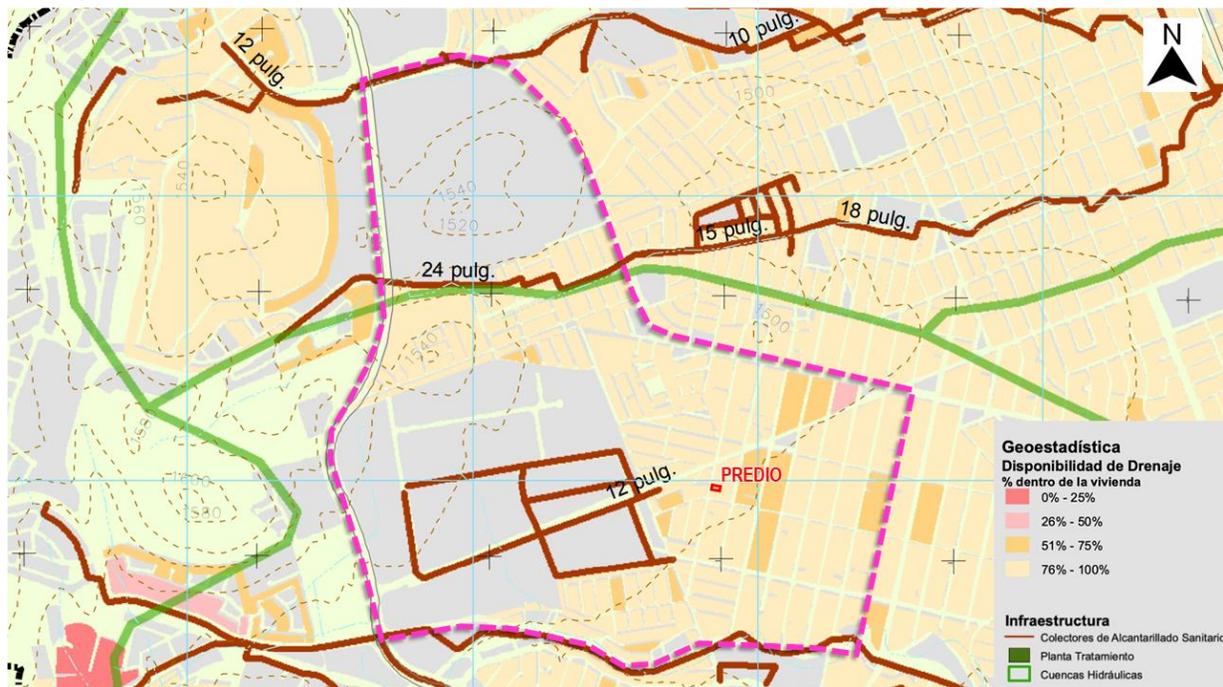


Imagen 50. Servicio de alcantarillado sanitario. Fuente: Elaboración propia y PDU2040.

Respecto al agua tratada las aguas provienen de la Planta de Tratamiento Norte situada en la colonia Nombre de Dios, sin embargo, la ciudad no se encuentra cubierta por el servicio en su totalidad. Sin embargo, en la Av. De la Cantera, existe una fuente de suministro de agua tratada localizada cercana al Parque Extremo, principalmente utilizada por las autoridades municipales para riego de áreas verdes de la zona.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público

La zona cuenta con infraestructura eléctrica que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se asienten en el sector, la cual será proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE),

Telefonía

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

Ver plano D-09

4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

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

RIESGOS NATURALES

Riesgos Hidrometeorológicos

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo con el PDU vigente, el predio se encuentra lejano a este tipo de vulnerabilidad, en este caso se encuentra a hacia el norte el Arroyo La Galera Sur a 915 metros del predio, y el sur el Arroyo La Cantera a 570 m del predio, siendo estos los cuerpos hídricos más cercanos y que no generan ninguna afectación, en el caso del Arroyo la Galera Sur, dentro del área de estudio su escurrimiento pluvial va por calle en dirección al Río Sacramento, mientras que el Arroyo de la Cantera, su escurrimiento pluvial sobre canal y lanza su escurrimiento hacia el Río Sacramento.

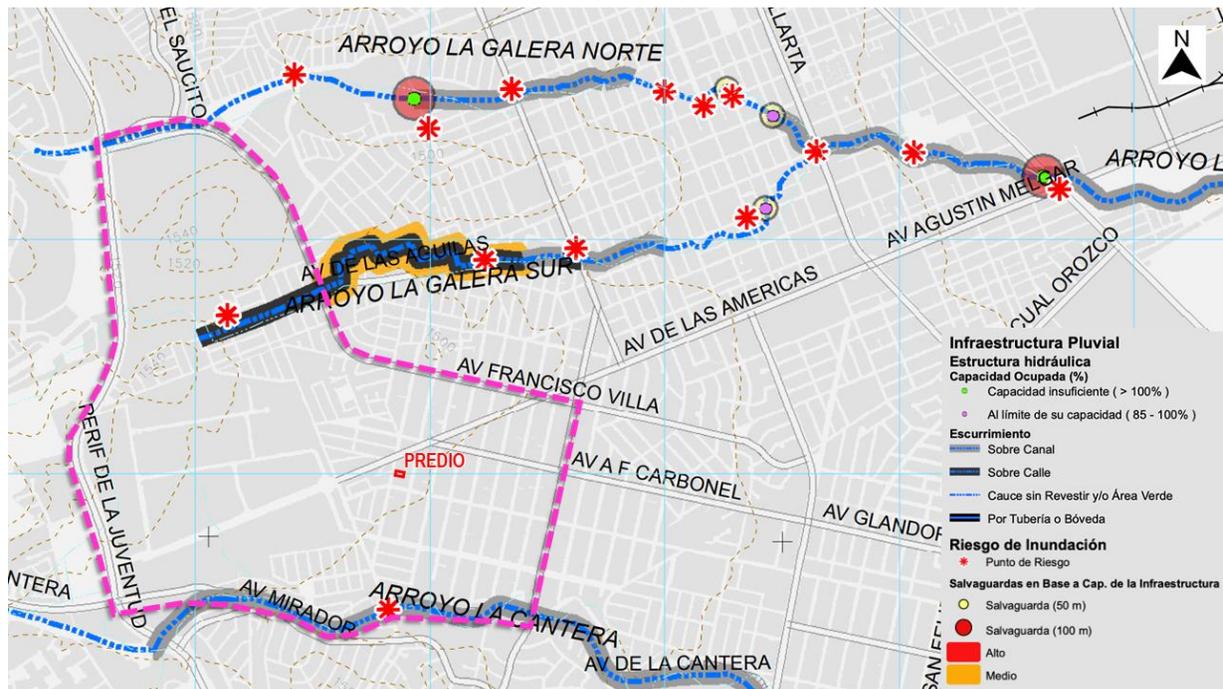


Imagen 51. Riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

Según la carta de riesgos hidrometeorológicos, según el PDU 2040, se marca dos puntos de riesgos por inundación en la zona, en el Arroyo la Galera Sur se localiza sobre la Av. Vía Sicilia y C. Mirlo, el cual se establece en el PDU con uso de recreación y deporte, donde el cauce del arroyo se le dará tratamiento de manera natural, permitiendo la infiltración pluvial hacia los mantos acuíferos. Otro de los puntos de riesgo se encuentra en avenidas De la Canterera y George Washington, este punto se encuentra canalizado y no representa riesgo para el polígono de estudio.

Riesgos Geológicos

El área de aplicación se encuentra cercana algunas fallas, sin embargo, el predio, se encuentra en un punto de riesgo, donde la falla geológica al denominada Falla el Porvenir es la más cercana al predio se ubica al poniente a una distancia aproximada de 1.5 km del predio, las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole.

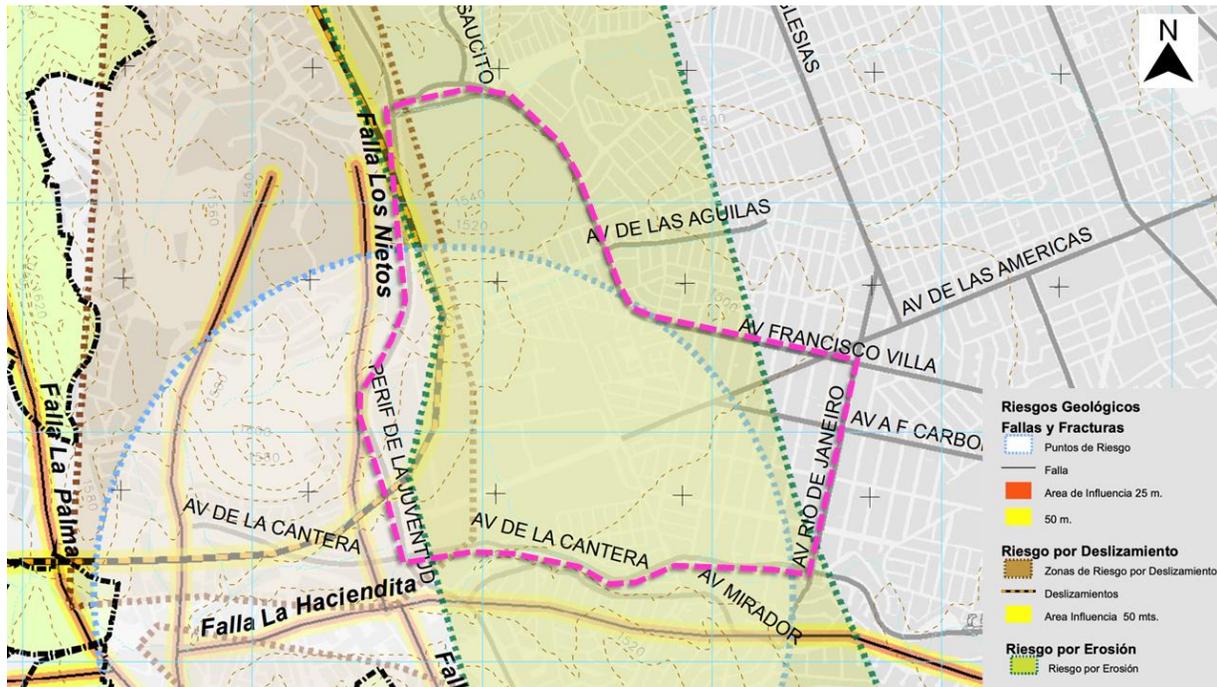


Imagen 52. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

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

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Se localizan dos gasolineras cercanas al predio, una localizada en la Av. Fco. Villa a unos 1,700 metros del predio y la otra ubicada en la Av. Trasviña y Retes y Río de Janeiro a 700 m del predio, las cuales no influyen de manera directa en el predio, donde cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias, que cuentan con salvaguardas de 50 m y 100 m respectivamente.

Hacia el poniente del predio se localiza el Parque Industrial Américas, donde se ubican diversas industrias con diferentes niveles de riesgo, específicamente se localizan dos industrias catalogadas con alto riesgo, ubicadas a 900 y 1,000 metros del predio, por lo que ninguno de estos elementos, interfiere o ponen en riesgo las operaciones al interior del predio.

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular por la cercanía con la Av. De la Juventud Luis Donald Colosio Murrieta (a 1,294 m de distancia del predio).

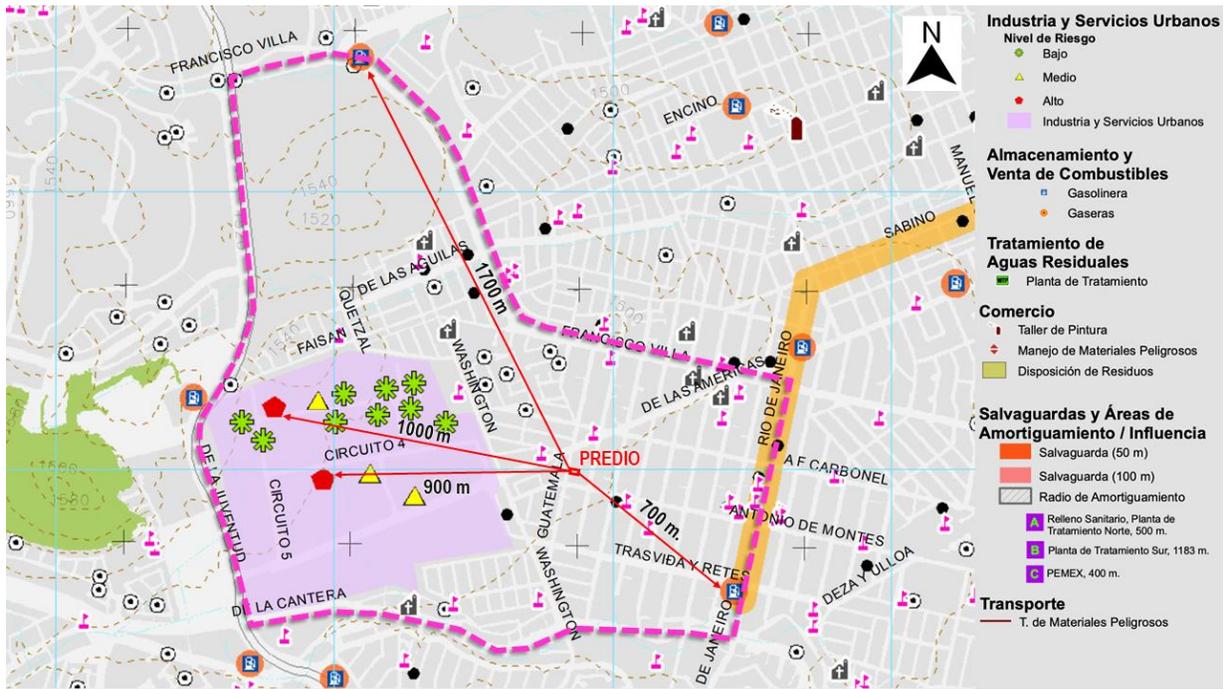


Imagen 53. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.



Imagen 54. Gasolinera y gasera más cercana del predio. Fuente: Google Earth, Captura junio 2023.

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1. El polígono de aplicación es propiedad de Tochi Capital de Negocios S.A. de C.V, representada por Ricardo Sáenz Reyes, el polígono de estudio se identifica como Lote No. 7, de la Cuadra N-31, ubicado en la Calle República de Guatemala No. 304, en la Colonia Panamericana, conformándose por una superficie de 350.00 m², actualmente sin superficie de construcción. Claves Catastrales 130-001-013 y 08-001-019-00-0001-130-001-00013-00-0000.
2. El predio se ubica en Zona U ya urbanizada, respecto a la Zonificación Primaria.
3. La zonificación secundaria establecida por este Plan Director vigente, contando con uso de suelo Habitacional 13 – 25 Viv/Ha.
4. El entorno del predio está conformado predominantemente por usos de suelo Habitacionales, Mixto Moderado, Intenso, Equipamiento Urbano, Comercio, y Servicio, Recreación-Deporte e Industriales principalmente.
5. En cuanto a la estructura urbana, el polígono de aplicación se encuentra dentro del radio de influencia del Centro Urbano, siendo el núcleo concentrador de actividad más importante de la ciudad, el cual concentra equipamientos urbanos y servicios variados, así como corredores urbanos importantes.
6. El valor del suelo del predio es de hasta \$2,000.00 el m², y los valores de la zona aledaña oscilan entre \$1,000.00 hasta \$2,000.00 el metro cuadrado, en la zona poniente podemos observar un incremento del valor del suelo que llega hasta los 2,5000.00 el metro cuadrado. Sin embargo, el predio se adquirió en el presente año, con un valor de 6,500 el m².
7. Se analizaron 6 AGEB's (INEGI del censo año 2020), dentro de la zona de estudio contabilizando una población total de 11,129 habitantes y 4,445 viviendas.
8. El predio se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada y con la infraestructura necesaria, sin embargo, la topografía en esa zona es variable. Específicamente en el sector donde se ubica el predio detecta pendientes suaves, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el oeste que es donde se localiza el río Sacramento, donde la zona determina topografía "pendiente muy suave que fluctúa entre el 2 al 5%, según lo dictamina el PDU 2040. Dentro del predio la topografía es suave, con pendiente del 0.0%, en la cota de 1482 MSNM.
9. El predio se encuentra en la subcuenca hidrológica de Chuvíscar V, cercano a este se encuentran dos arroyos, hacia el norte el Arroyo La Galera Sur a 915 metros, y el sur el Arroyo La Cantero a 570 m, dichos arroyos no afectan el predio ya que los dos se encuentran tratados y canalizados en sus puntos más críticos, y su pendiente tiene dirección hacia la zona oriente desembocando en el Río Sacramento.
10. La tipología de vivienda predominante en la zona es diversa, sin embargo, en su mayoría podemos ubicar viviendas de tipo unifamiliar, es decir, lotes individuales que van de los 90 a 160 m² de lote mínimo, en densidades de H-25, H-35 y H-45 viviendas por hectárea.
11. Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), dentro del predio de estudio se detectan 854 unidades, dentro de las cuales destacan 46 unidades económicas de comercio al por menor como tiendas de abarrotes, ferreterías, gasolineras, papelerías; además de 81 unidades de servicios excepto actividades gubernamentales, 72 de servicio y alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas, entre otros.
12. Dentro del área de estudio se encuentra una zona industrial de gran relevancia para la ciudad denominada Parque Industrial Chihuahua situado a una distancia de 265 m de distancia del predio, constituyendo una superficie disponible en la ciudad con una superficie total de 70 has.
13. Dentro del DENUE del INEGI 2020, se contabilizaron alrededor de 246 establecimientos de equipamiento, donde predominan los servicios educativos, seguidos de los servicios de salud y de asistencia social.

14. El predio se encuentra localizado en una zona donde existen muchas vialidades con gran jerarquía y de conexión a diferentes puntos de la ciudad, la vialidad local C. República de Guatemala da acceso directo al predio, y es principalmente accesible por la Av. De las Américas que conecta la ciudad en sentido horizontal, dicha vialidad se conecta directamente con la Av. Francisco Villa o Av. Tecnológico, la cual conecta a la ciudad en sentido vertical, de norte a sur y viceversa, a su vez la Av. Antonio de Montes se encuentra cercana al predio, y que va en sentido horizontal. Otra vialidad de acceso es la Av. De la Cantera, la cual conecta directamente al poniente con el Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y por otro lado con el centro de la ciudad.
15. La zona de estudio es cubierta mediante ruta alimentadora por varias rutas alimentadoras, como son, Circunvalación 1 Baja y Sube Zarco, Ruta Panamericana San Felipe y Mirador, Ruta 3 Granjas inversa y directa, Didi Plus Juan Escutia Directo e inverso.
16. El predio actualmente se encuentra sin construcción, pero ya cuenta con todos los servicios, ya que, hasta hace poco, en estaba construida una casa habitación, la cual estaba dotada de agua potable, servicio de alcantarillado sanitario y energía eléctrica.
17. El polígono de aplicación no presenta riesgos considerables en la zona donde se encuentra.

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 05 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020., en cuestión de **MIXTO MODERADO**, menciona:

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

J. Centros de reunión: teatros, cines, clubes, auditorios, salones de baile y fiestas.

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 con su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios.

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Unifamiliar	hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
Recreación Social	Clubes sociales, Salones de fiestas infantiles.	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;

- X. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros² en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- XI. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

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

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

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

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo Mixto Moderado, según el PDU; donde la normatividad aplicable al predio es el tipo M2, sobre el predio que se ubica sobre la vialidad C. Republica de Guatemala, por tanto, al momento de proyectar el diseño, deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso:

Mixto Moderado (M2). Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso será localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel.

Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia con las vialidades mencionadas. Así mismo estará condicionado a un Estudio de Impacto Urbano y 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 55. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar.

Dentro de los objetivos generales del PDU 2040 son:

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

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b) La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c) La recuperación del Centro Histórico
- d) La regeneración urbana
- e) La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f) La conservación del patrimonio natural y construido.
- g) La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h) La mitigación de riesgos
- i) La sostenibilidad ambiental
- j) El desarrollo social
- k) El desarrollo económico y la competitividad

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

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

- ✓ La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- ✓ Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.
- ✓ La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.

El principal objetivo de este estudio propone transformar el uso de suelo **Habitacional H-25 VIV/HA**, según se visualiza dentro del PDU vigente, **buscando un uso de suelo MIXTO MODERADO**, que se pretende modificar, para un mayor aprovechamiento del predio y su futura utilización con respecto al sitio.



Imagen 56. El Predio. Fuente: Google Earth, Captura julio 2022.

La propuesta propone incorporar en el predio un salón para eventos infantiles, al momento de que se autorice el cambio de uso de suelo, se deberá de presentar un proyecto arquitectónico, el cual, cumpla con toda la normativa vigente.

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

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

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

- 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. Esta política tiene como finalidad

 - Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada
 - Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.
 - Dotar de suelo y vivienda, fundamentados en la comprensión de la importancia y trascendencia de la producción social y la autoconstrucción, en localizaciones accesibles a empleo y los equipamientos sociales.
 - Conectar e integrar la periferia con el casco urbano para homogeneizar la estructura urbana y promover la equidad de oportunidades evitando el crecimiento discontinuo y disperso.
- 2. La diversificación y mezcla de usos del suelo.** La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

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

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

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

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

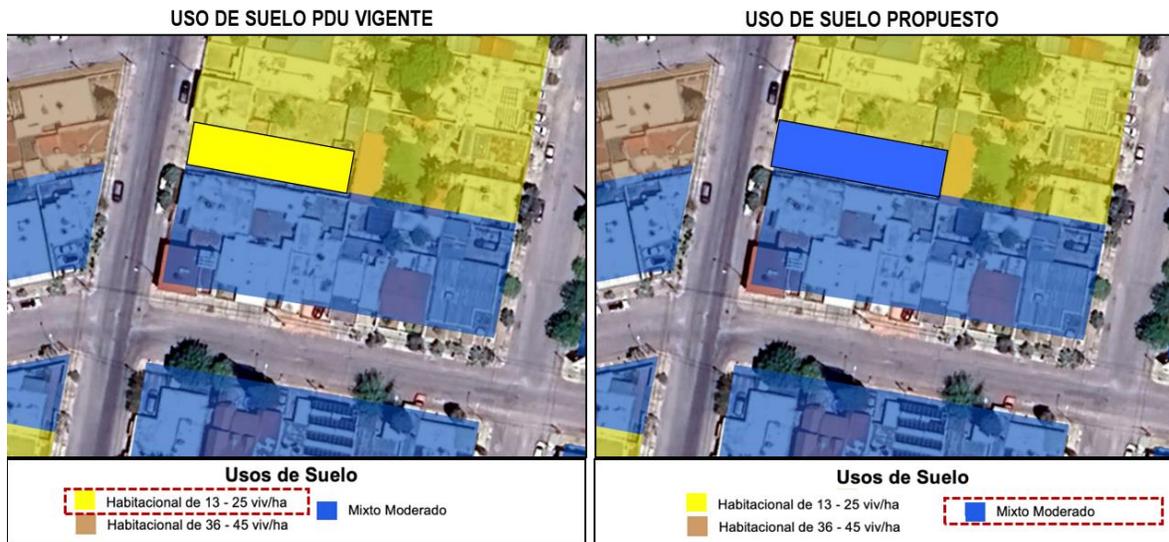


Imagen 57. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

El objetivo principal objeto de este estudio de planeación propone modificar el uso de suelo de Habitacional H-25 viv/ha., al uso de suelo **mixto moderado**, buscando el aprovechamiento del predio y su relación con el contexto.

Ver plano E-01

Como se muestra en la Imagen 58, esta propuesta obedece a que actualmente la zona ha sido modificada, encontrándose varios locales comerciales, cafeterías, tintorerías, oficinas, tiendas de abarrotes, talleres mecánicos, gimnasios, spas, no solo en los corredores comerciales de las principales avenidas, si no al interior de las manzanas, dentro de los usos habitacionales, por lo que se piensa factible el cambio de uso de suelo.

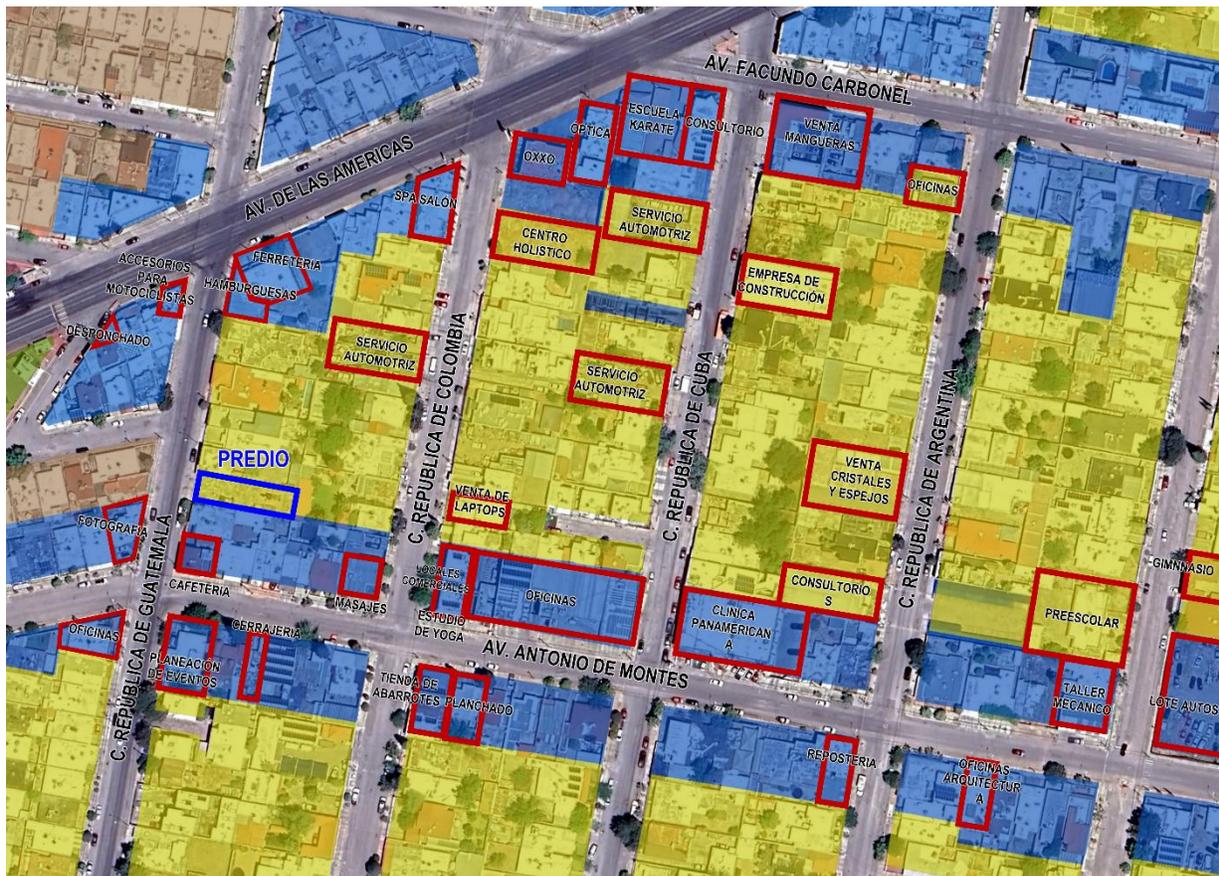


Imagen 58 Comercios y servicios existentes en la zona. Fuente: Elaboración propia.

NORMATIVIDAD

El PDU establece para el predio situado sobre una vialidad local C. República de Guatemala, con uso de suelo **Mixto Moderado** la siguiente normatividad, la cual, será parte de los lineamientos a considerar dentro del proyecto, objeto de éste estudio:

USO CLAVE/ TIPO	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie libre	ALTURA MÁXIMA		MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO LATERAL)	CAJONES ESTACIONAM
					METROS	NIVELES	FRENTE	FONDO		
Mixto Moderado (M2)	250	0.70	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP

Tabla 3. Normatividad para el uso de suelo Habitacional.

NOTA 2. SR=Sin Restricción SP= Según proyecto. NO ESP.= No Especificado

De acuerdo con la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU vigente, el uso de suelo Mixto Moderado., menciona que es **permitido** el uso de club social y por ende la vivienda.

No.	USOS	"M2", MIXTO MODERADO
VIII	COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL	
20	CLUB SOCIAL Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES	P

Imagen 59. Compatibilidad de usos de suelo. Fuente: PDU visión 2040.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como la diversificación y mezcla de usos del suelo. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que el predio se encuentra contiguo a un corredor comercial con uso de suelo mixto Moderado, donde se encuentran varios comercios, además de ser compatible con el uso específico de salones de eventos infantiles, por lo que el cambio de uso a **Mixto Moderado (M2)** es posible.

ANTEPROYECTO

El anteproyecto que se describe en este estudio consiste en dos niveles, la planta baja alberga el área de estacionamiento con seis cajones con acceso directo hacia la Calle República de Guatemala, así mismo la zona de salón y terraza con alberca, mientras que la planta alta consta de una recámara y alberca.

El anteproyecto del programa arquitectónico corresponde a lo siguiente:

Planta baja (Superficie total construida 83.79)

- ✓ Estacionamiento sin techar: 6 cajones.
- ✓ Zona de salón: Área de mesas y sillas, barra de servicio
- ✓ Servicios sanitarios y pasillo: Baños para hombres y baños para mujeres.
- ✓ Área de escaleras
- ✓ Área de Terraza: Alberca y áreas jardinadas y zona de mesas y sillas.
- ✓ Cocina: Estufa, lavamanos y barra.
- ✓ Bodega o cuarto de lavar.
- ✓ Cuarto de máquinas alberca.

Planta Alta (Superficie total construida 72.88 m2)

- ✓ Departamento: recámara: área de closet, servicio sanitario, bodega y pasillo de circulación.

La ocupación del predio se pretende realizar de la siguiente manera:

El proyecto cumple con el COS del uso de suelo Mixto Moderado, logrando una ocupación del suelo, menor al 70%, teniendo una superficie construida en planta baja de 83.79 m² y dando cumplimiento al CUS, que resulta menor del 2.5, con una superficie construida en planta alta de 72.88 m², dando una sumatoria total de construcción es de 156.67 m².

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo a su género de salón de fiestas infantiles en la parte baja y departamento en parte alta, menciona lo siguiente:

TIPOLOGÍA	NUMERO MINIMO DE CAJONES
Vivienda de hasta 120 m ²	1 por cada vivienda
Salones de fiestas infantiles	1 por 15 m ² construidos

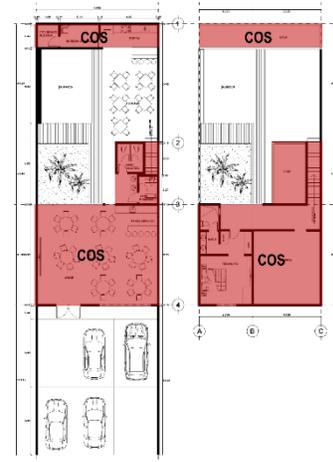
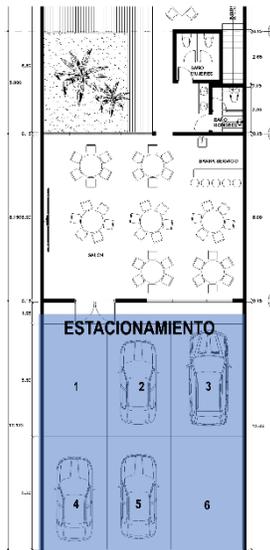


Imagen 61. Ocupación del suelo en el proyecto.



La propuesta contempla seis cajones de estacionamiento como se observa en la Imagen 62, de acuerdo con el requerimiento de la normatividad, con una construcción en planta baja de 83.79 requiere 5 para cajones para el salón de eventos y con una superficie construida en planta alta para departamento de 72.88, requiriéndose 1 cajón de estacionamiento, por al considerarse una vivienda de hasta 120 m².

El estacionamiento tendrá acceso por la Calle Republica de Guatemala, cuenta con seis cajones y el espacio se prevé como un área libre sin techumbre, cabe señalar que la sección vial de la Calle Republica de Guatemala, permite estacionamiento en sus extremos, por lo que existe posibilidad de hacer uso de este estacionamiento en la vía pública, en caso de requerirse.

Imagen 62. Cajones de estacionamiento propuestos.

6.c. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona se encuentra prácticamente cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros. El predio motivo de este documento, deberá de realizar las conexiones a los servicios antes señalados.

Una vez que se defina el proyecto arquitectónico y posteriormente se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para la operación del salón de eventos infantiles.

6.d. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La estrategia vial que se plantea no modifica la estructura existente, y se conservará el acceso directo será por la calle Republica de Guatemala.



Imagen 63. Accesibilidad al predio.

La Calle Republica de Guatemala actualmente cuenta con una sección actual de 16.00 m los cuales no se modifican en esta propuesta, contando con 1 carriles por sentido de circulación siendo en total 2, y estacionamiento, sus banquetas se encuentran bien consolidadas y se cree que dicha sección será suficiente para dar servicio al predio.

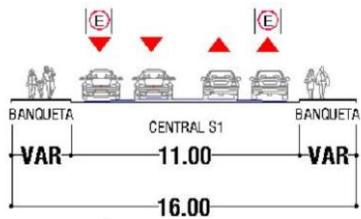


Imagen 64 Sección actual de C. Republica de Guatemala.

VII. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

Programación de acciones

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

PERIODO 1-2 AÑO 2022-2023	PERIODO 3-4 AÑO 2022-2025
Corto plazo	Mediano plazo

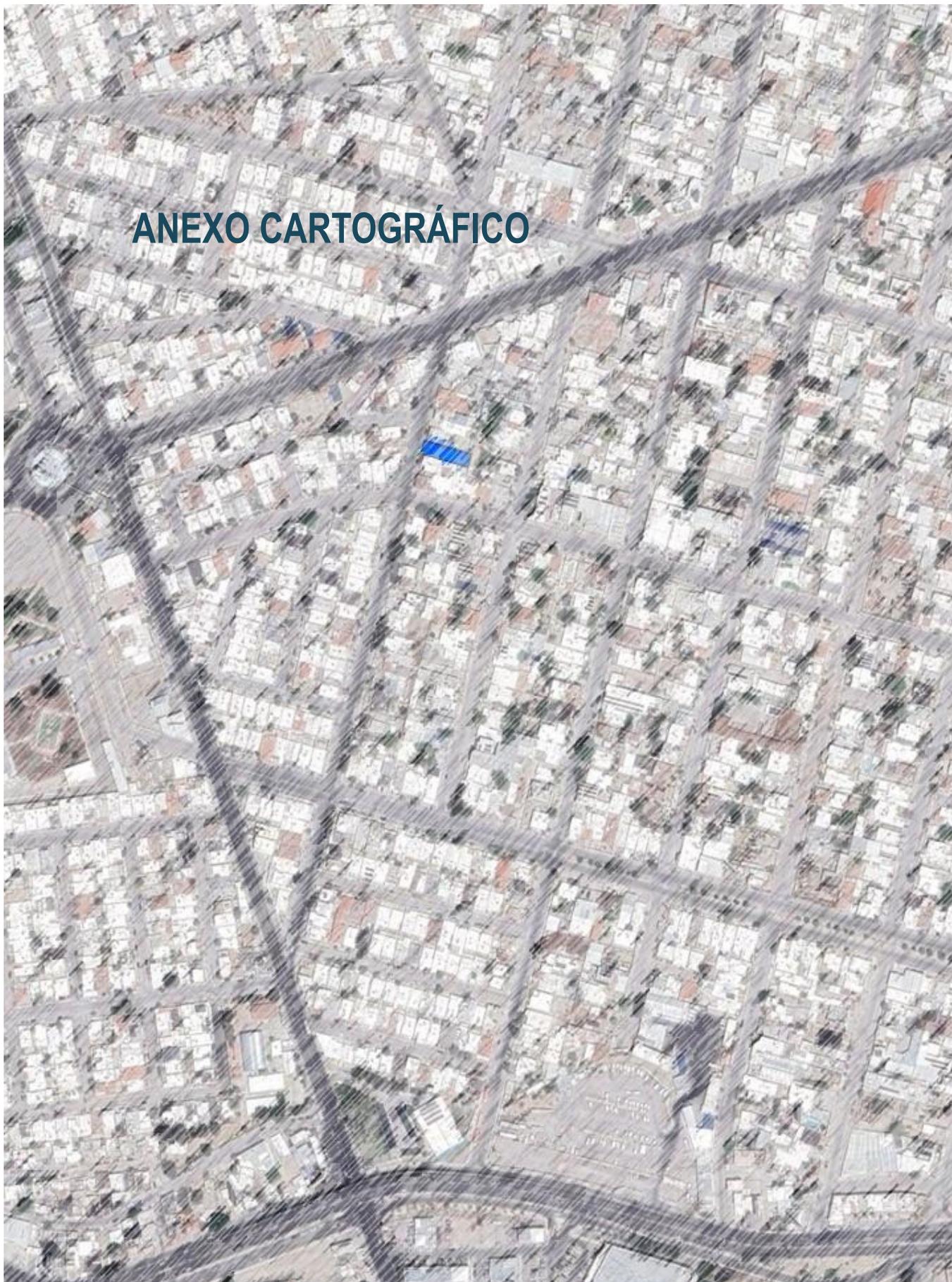
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso de suelo	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, planeación y anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la obra.	CP-MP		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a las redes hidro sanitarias	MP			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje sanitario	MP		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a red de servicio eléctrico y alumbrado público	MP			X
10. Elaboración de proyecto y construcción del manejo de agua pluvial.	MP			X

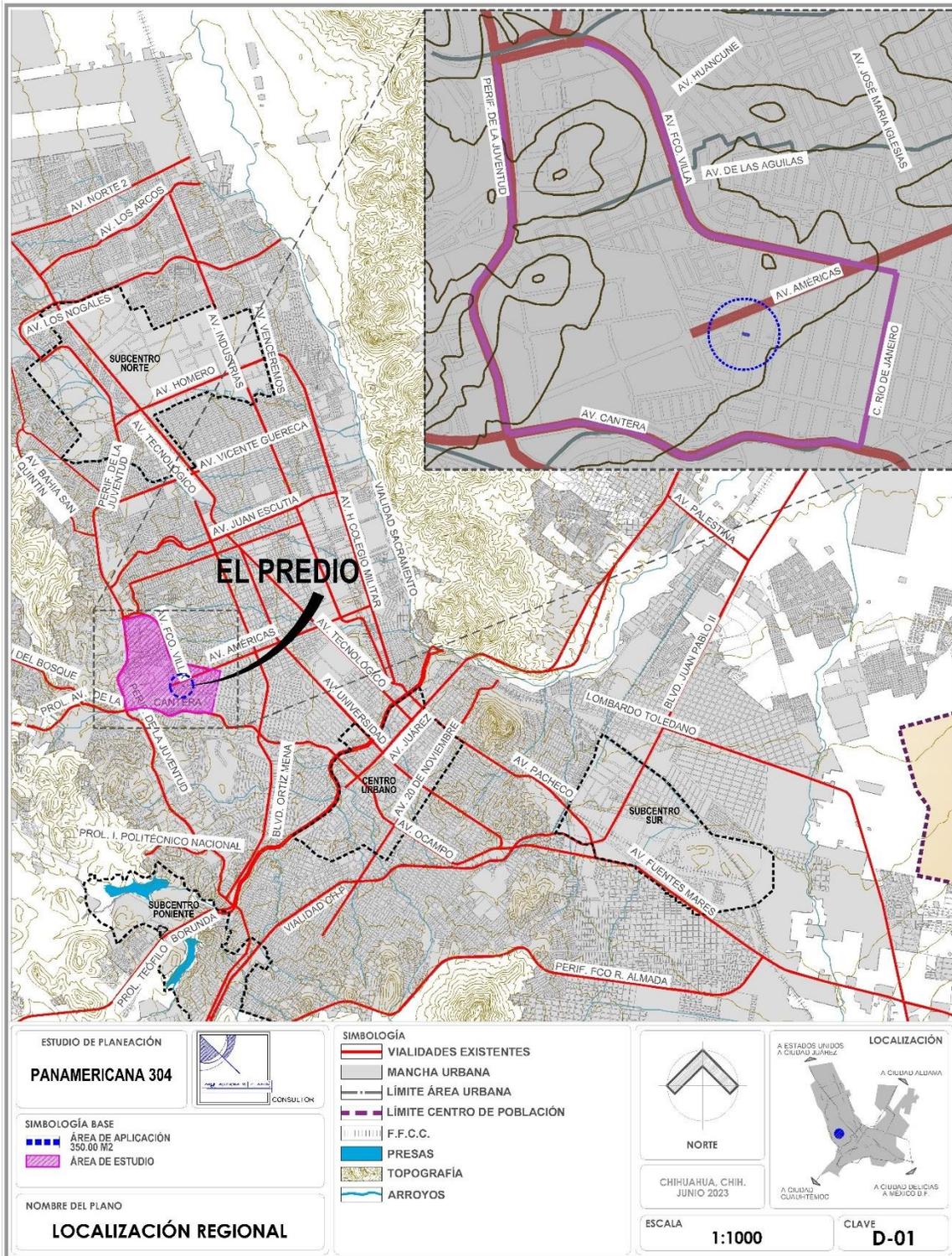
Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

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

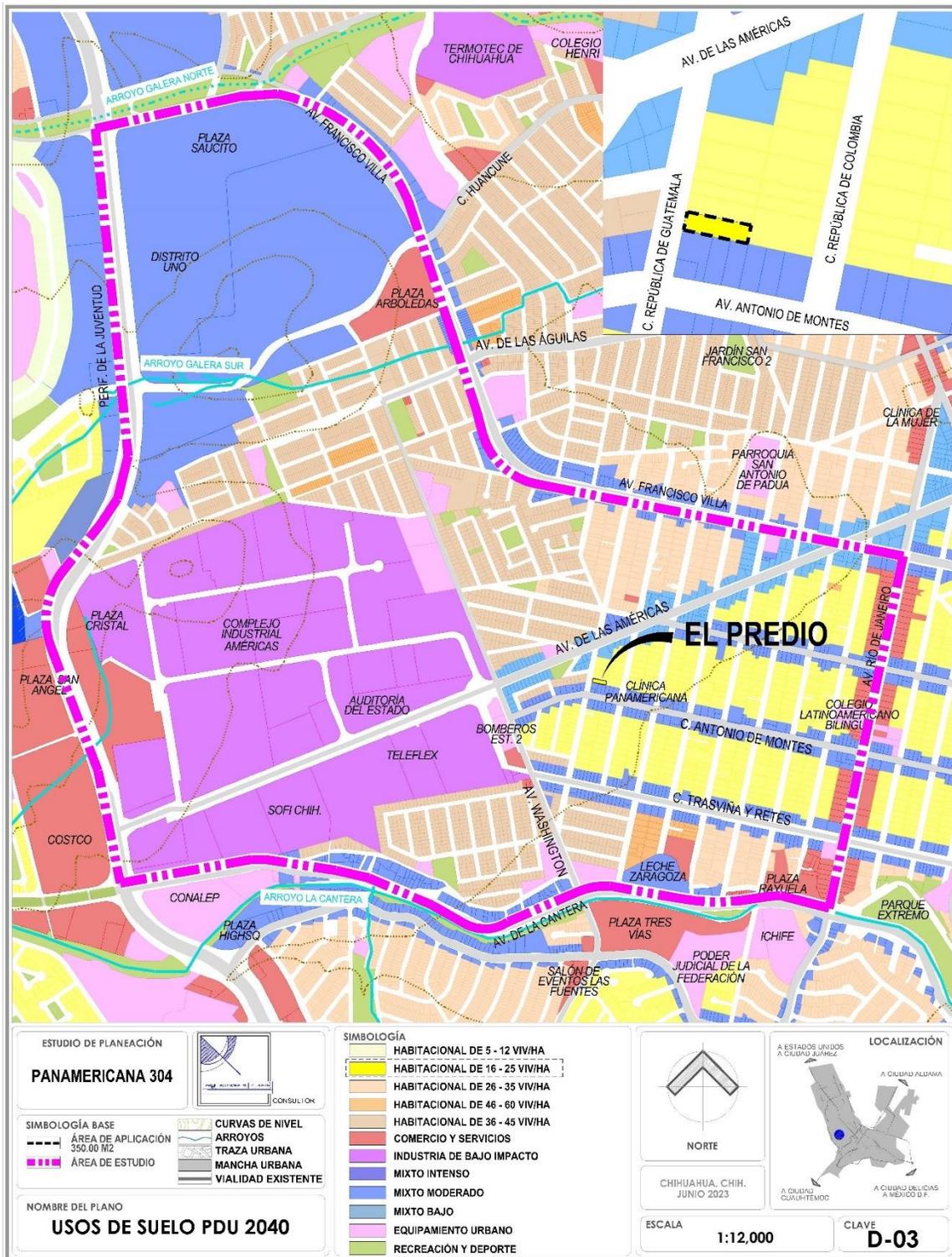
Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

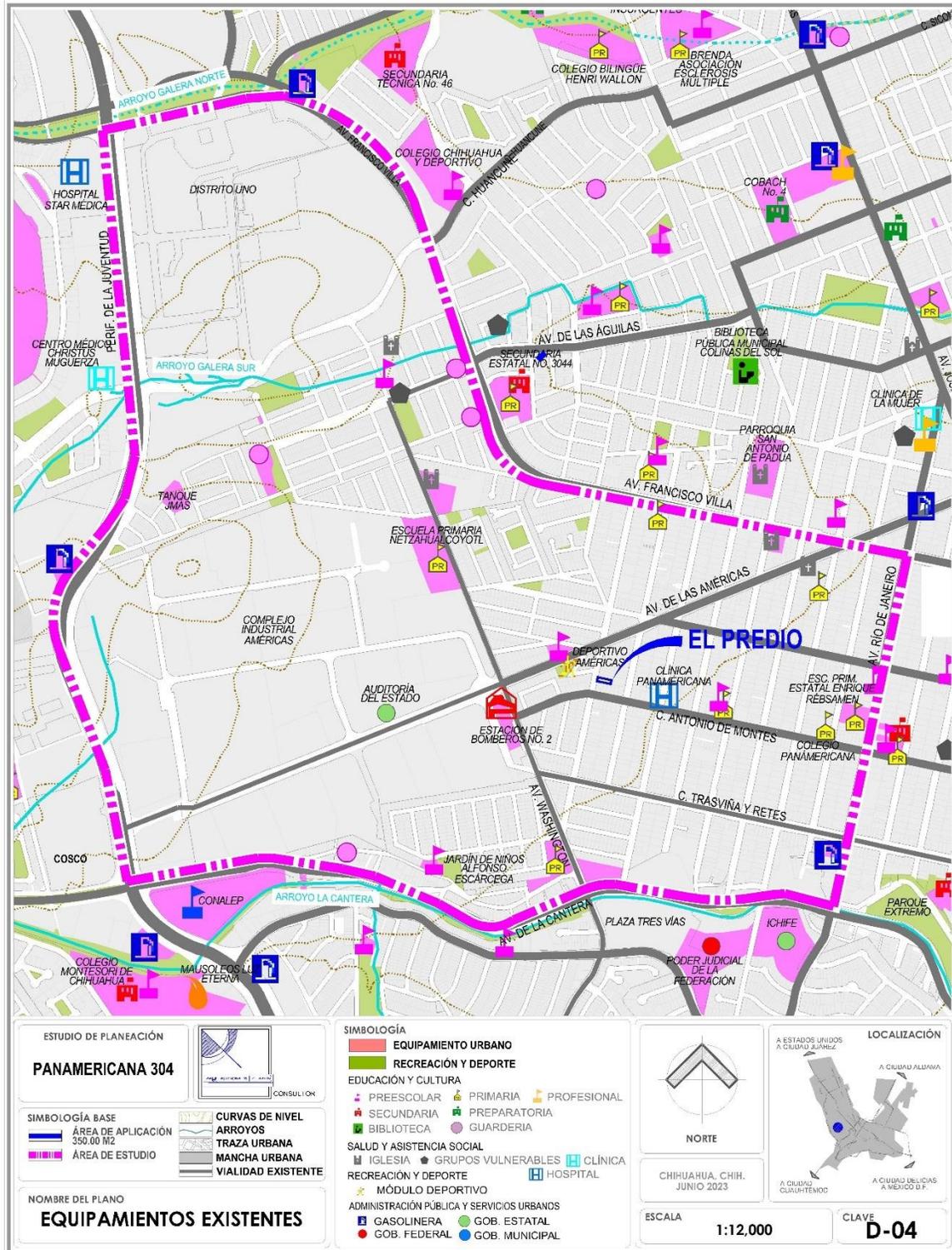
ANEXO CARTOGRÁFICO

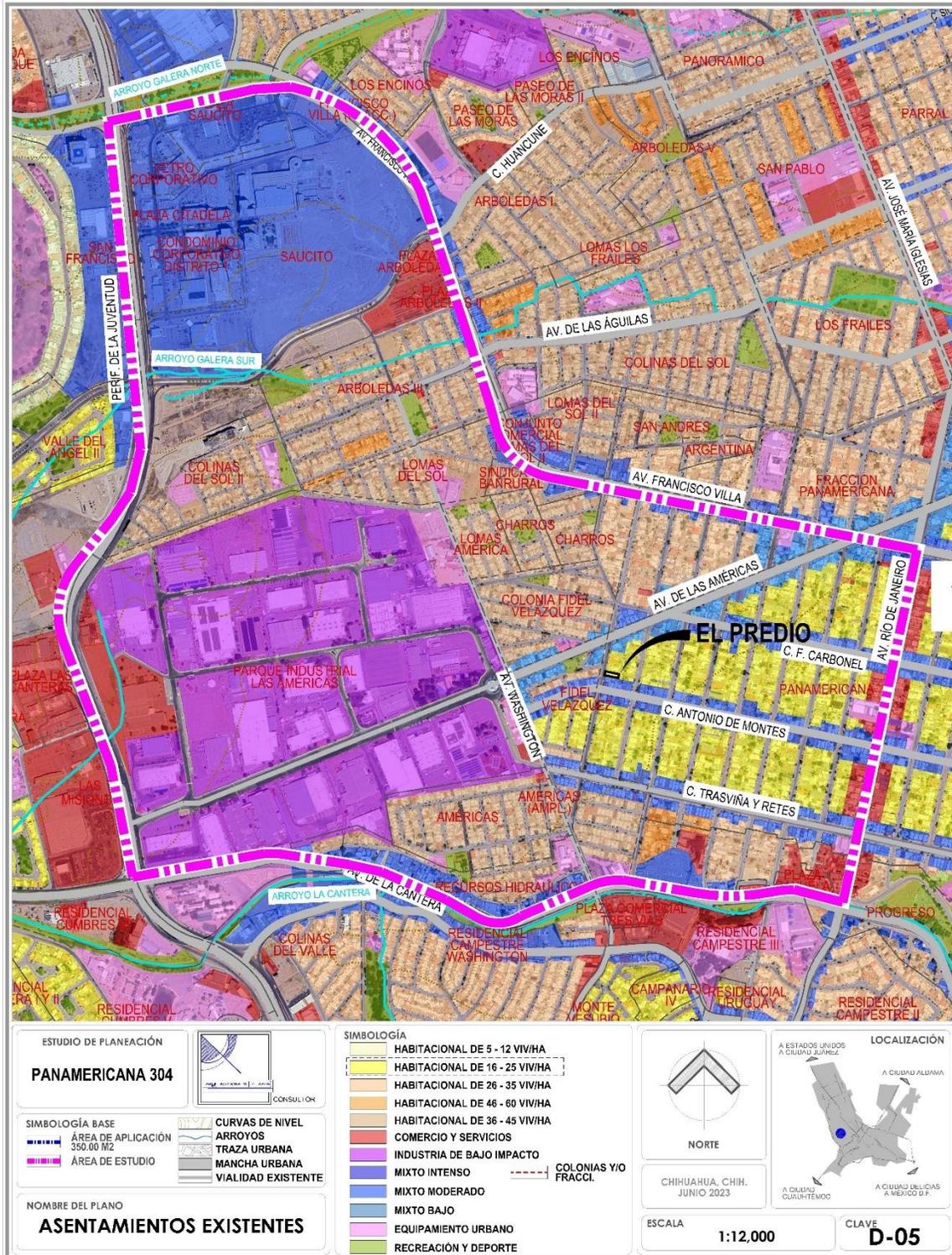


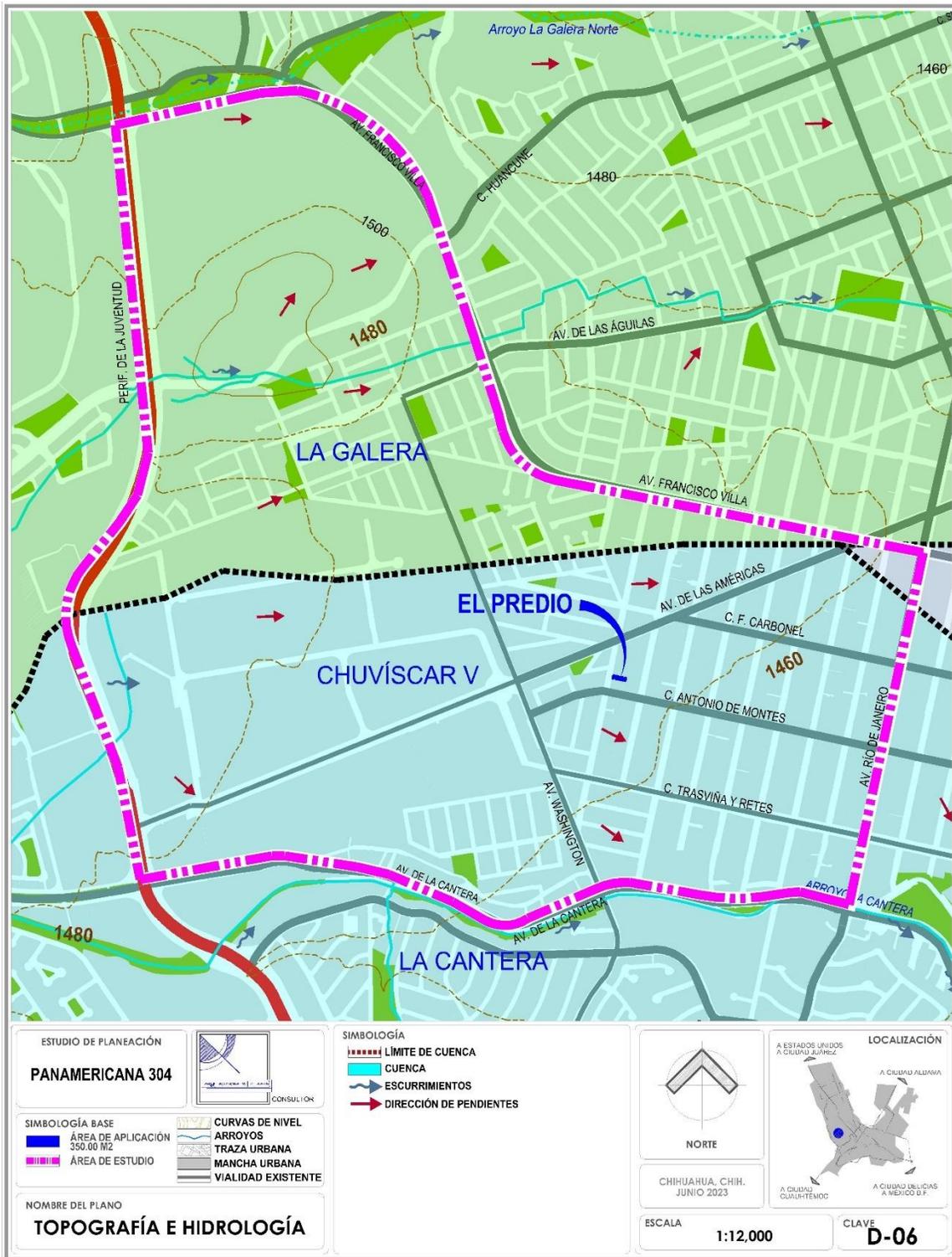




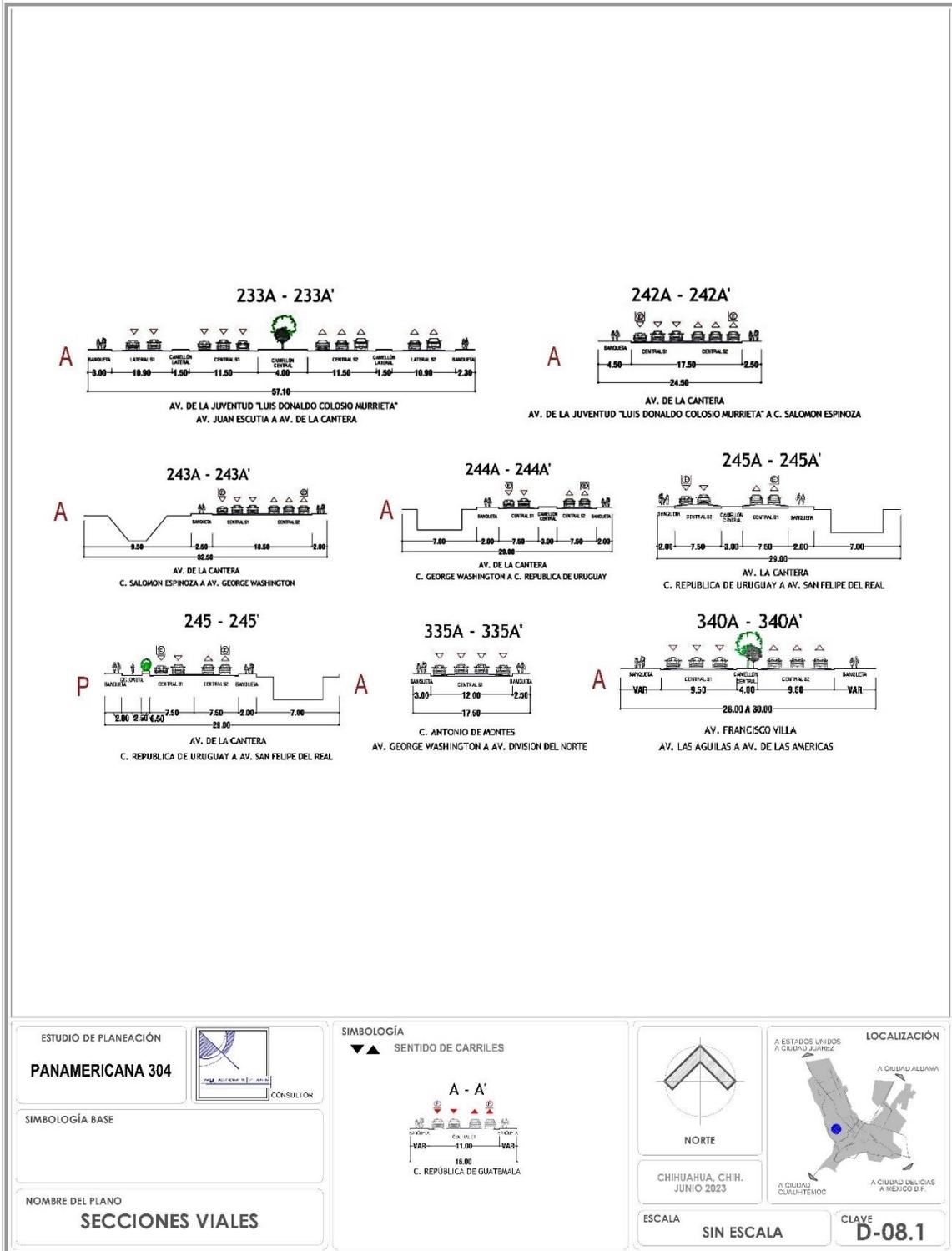


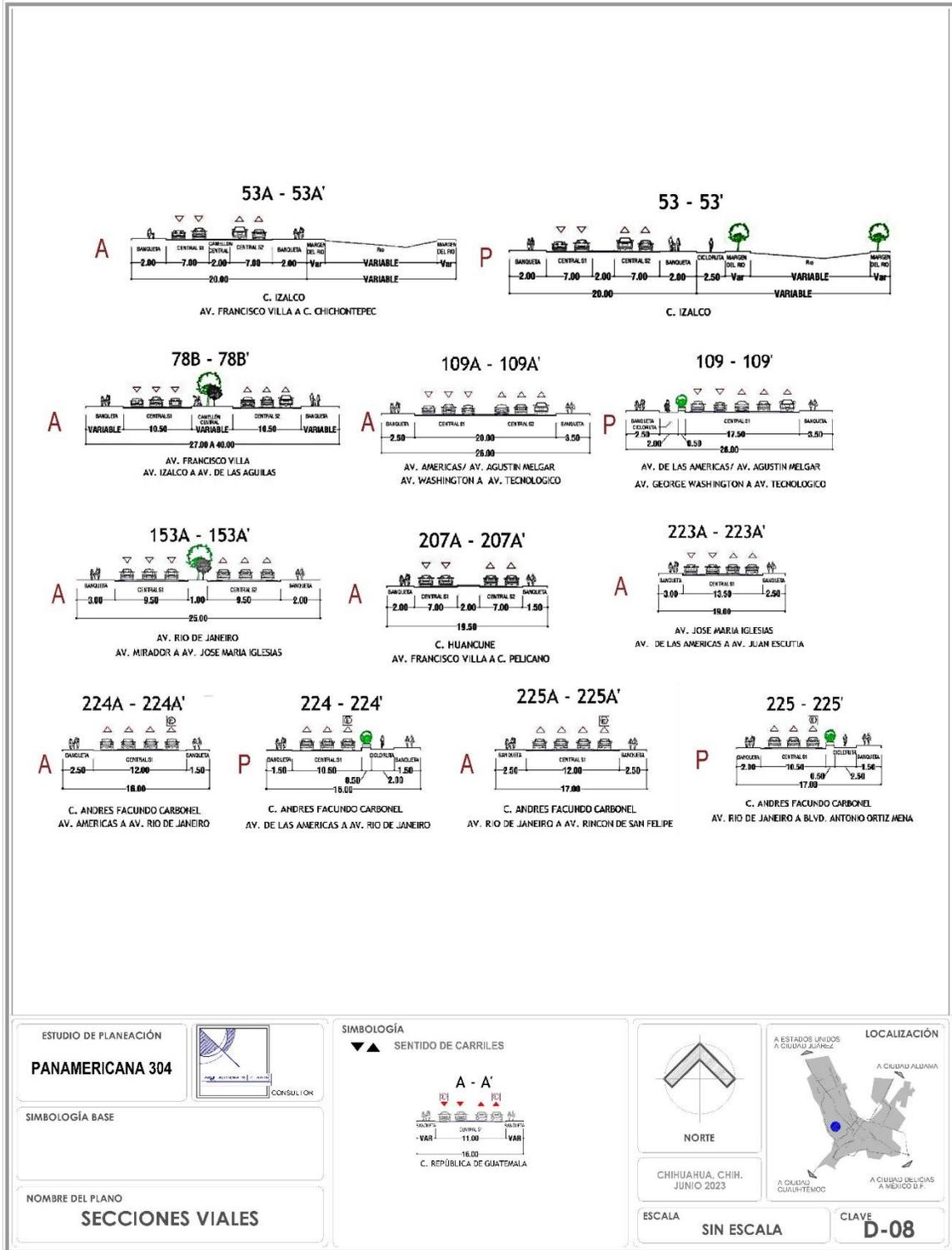
















VIII. BIBLIOGRAFÍA

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 2017-2021

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

X. CREDITOS

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

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
Director



RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN:
ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN
D.R.U. 037
Celular. (614) 198-6674

SIN TEXTO

SIN TEXTO