

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 13 de julio de 2024.

No. 56

Folleto Anexo

ACUERDO N° 070/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

PREDIO JUAN DOMÍNGUEZ

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 070/2024

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 veinticuatro de abril del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Juan Domínguez"**, en el predio identificado como lote 1, Manzana L-2, ubicado en calle Juan Domínguez número 801 de la colonia San Felipe del Real, con superficie de **1,074.32** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+plurifamiliar con incremento de COS a 0.70.**

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 diecinueve días del mes de junio 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. 08/2024**

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 24 de abril del año 2024, 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 a la Regidora Liliana Armendáriz Granados, 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. Herick Lamas Caro, en su carácter de representante legal de Islaca Inmobiliaria, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Juan Domínguez", en el predio identificado como lote 1, Manzana L-2, ubicado en calle Juan Domínguez número 801 de la colonia San Felipe del Real con superficie de 1,074.32 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar con incremento de COS a 0.70... Al concluir la presentación del dictamen el Secretario del Ayuntamiento 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:

A C U E R D O

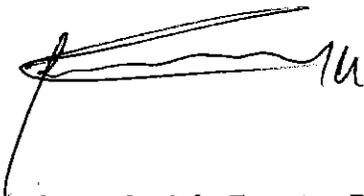
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Herick Lamas Caro, en su carácter de representante legal de Islaca Inmobiliaria, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Predio Juan Domínguez", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1, Manzana L-2, ubicado en calle Juan Domínguez número 801 de la colonia San Felipe del Real con superficie de 1,074.32 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar con incremento de COS a 0.70.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los treinta días del mes de abril del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PREDIO JUAN DOMÍNGUEZ"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Herick Lamas Caro**, en su carácter de representante legal de **Islaca Inmobiliaria, S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Juan Domínguez**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1, Manzana L-2, ubicado en calle Juan Domínguez número 801 de la colonia San Felipe del Real con superficie de 1,074.32 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar con incremento de COS a 0.70**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el C. Herick Lamas Caro, en su carácter de representante legal de Islaca Inmobiliaria, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Juan Domínguez**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1, Manzana L-2, ubicado en calle Juan Domínguez número 801 de la colonia San Felipe del Real con superficie de 1,074.32 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar con incremento de COS a 0.70**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Juan Domínguez**", 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** signada por el C. Herick Lamas Caro, en su carácter de representante legal de Islaca Inmobiliaria S.A. de C.V.;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Herick Lamas Caro;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 7,705** de fecha 21 de octubre del 2022, otorgada ante el Lic. Carlos Alejandro Garza Sáenz, Notario Público número 16 para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual comparecieron los señores Miguel Ángel Gómez Favela, Sandra Carolina Delgado Sáenz y Miguel Ángel Gómez Delgado como la parte vendedora y por otra parte la persona moral Islaca Inmobiliaria, S.A. de C.V., representada por el señor Herick Lamas Caro como la parte Compradora, para hacer constar un contrato de compraventa del lote de terreno marcado con el número 1 de la manzana L-2, ubicado en la calle Juan Domínguez número 801 de la colonia San Felipe del Real en la ciudad de Chihuahua con una superficie de 1,074.32 metros cuadrados, inscrito bajo el número 62 del Libro 6983 de la Sección Primera, con folio real 1049114 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, describiendo como antecedente la escritura pública número 5,550 de fecha 29 de septiembre del 2022, otorgada ante el Lic. Luis Carlos Magdaleno, Notario Público número 5 para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual se constituyó la sociedad Islaca Inmobiliaria, S.A. de C.V., la cual será administrada por un Consejo de Administración y se designó al C. Herick Lamas Caro como Presidente del mismo, otorgándole un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y de dominio;
4. **Copia simple del estado de cuenta** expedido por Tesorería Municipal, donde se acredita que el inmueble no cuenta con adeudo del impuesto predial;
5. **Oficio DASDDU/439/2023** de fecha 27 de junio de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 345/2023** de fecha 20 de julio de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:
 - El uso de suelo actual Habitacional H25 se define en el PDU 2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H25 permite de 16 a 25 viv/ha". Mientras que el uso propuesto Habitacional H60+ se define como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60+ permite de 60 viv/ha"
 - Para el uso propuesto habitacional H60+, la normatividad actual para Habitacional Plurifamiliar es de COS= 0.65, conforme a la Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar del

PDU 2040, mientras que la propuesta es de COS= 0.70. En la zona el C.C.S. varía entre 0.43 a 1.0, siendo en los rangos más altos son los predios con usos habitacionales.

- Para el giro y uso establecido vivienda plurifamiliar, la compatibilidad con el uso de suelo propuesto H60+ es permitida. Conforme a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU2040
 - El predio se ubica contiguo a un primer predio dentro de la zona 1 o sector 1 y podría ser sujeto de la aplicación de los incentivos;
 - Se recomienda a la Dirección se solicite al promotor en caso de considerarlo pertinente y de acuerdo con las características del proyecto, los análisis del Impacto Vial, Impacto Ambiental y análisis de asoleamiento;
7. **Oficio DASDDU/440/2023** de fecha 27 de junio 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;
 8. **Oficio DDHE/0979/2023** de fecha 03 de julio del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
 9. **Oficio DASDDU/470/2023** de fecha 07 de julio del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informó al C. Daniel García Aldana, Presidente del comité de vecinos de la colonia San Felipe del Real, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
 10. **Oficio DASDDU/529/2023** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
 11. **Oficio SJ/DRPA/0878/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
 12. **Copia del Acta de la Sexta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 22 de septiembre del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Issac Diaz Gurrola, Eva América Mayagoitía Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
 13. **Oficio DASDDU/285/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 10 de abril de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar análisis de impacto vial, impacto ambiental, (incluir la visualización de Residuos Sólidos Urbanos) y análisis de asoleamiento el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar con incremento de COS. 0.70;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/285/2024 de fecha 10 de abril de 2024, 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 presentar análisis de impacto vial, impacto ambiental, (incluir la visualización de Residuos Sólidos Urbanos) y análisis de asoleamiento, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sexta Sesión Extraordinaria celebrada el día 22 de septiembre del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Juan Domínguez**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1, Manzana L-2, ubicado en calle Juan Domínguez número 801 de la colonia San Felipe del Real con superficie de 1,074.32 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar con incremento de COS a 0.70**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Herick Lamas Caro, en su carácter de representante legal de Islaca Inmobiliaria, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Predio Juan Domínguez**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1, Manzana L-2, ubicado en calle Juan Domínguez número 801

de la colonia San Felipe del Real con superficie de 1,074.32 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ plurifamiliar con incremento de COS a 0.70.

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 del Palacio Municipal, a los 24 días del mes de abril del año 2024.

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



**LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS
REGIDORA PRESIDENTA**



**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**



**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL**

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. HERICK LAMAS CARO, REPRESENTANTE LEGAL DE ISLACA INMOBILIARIA S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO JUAN DOMÍNGUEZ", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 1, MANZANA L-2, UBICADO EN CALLE JUAN DOMÍNGUEZ NÚMERO 801 DE LA COLONIA SAN FELIPE DEL REAL CON SUPERFICIE DE 1,074.32 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR CON INCREMENTO DE COS A 0.70.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/285/2024

Chihuahua, Chih., 10 de abril de 2024

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 de **Islaca Inmobiliaria S.A. de C.V.** en su carácter de propietario del predio identificado como lote 1, Manzana L-2, ubicado en la calle Juan Domínguez no. 801, de la Colonia San Felipe del Real, con una superficie de **1,074.32m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Predio Juan Domínguez**" 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 **Habitacional H60+ plurifamiliar con incremento de COS a 0.70.**

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/439/2023 de fecha 27 de junio de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Predio Juan Domínguez**" 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. 345/2023 de fecha 20 de julio 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Predio Juan Domínguez**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/440/2023 de fecha 27 de junio 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/0979/2023 de fecha 03 de julio del 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/470/2023 de fecha 07 de julio de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Sa Felipe del Real II, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/529/2023 de fecha 28 de julio 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/DRPA/0878/2023 de fecha 18 de agosto de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Predio Juan Domínguez"** fue presentado en la **Sexta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **22 de septiembre del 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 presentar análisis de Impacto vial, impacto ambiental, (Incluir la visualización de Residuos Sólidos Urbanos) y análisis de asoleamiento** el cambio de uso de suelo **Habitacional H25 a Habitacional H60+ con incremento de COS a 0.70**.

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:

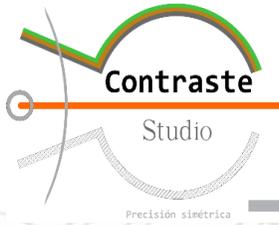
1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficios No. DASDDU/439/2023 de fecha 27 de junio del 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. 345/2023 de fecha 20 de julio de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/440/2023 de fecha 27 de junio 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/0979/2023 de fecha 03 de julio del 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio DASDDU/470/2023 de fecha 07 de julio de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Sa Felipe del Real II.
11. Oficio No. DASDDU/529/2023 de fecha 28 de julio 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/DRPA/0878/2023 de fecha 18 de agosto 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 Sexta Sesión Extraordinaria del día 22 de septiembre del 2023 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 "Predio Juan Domínguez".


ESTANTAMENTE
Chihuahua
Estado de Chihuahua
SECRETARÍA DE GOBIERNO
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA



DOCUMENTO DE PLANEACIÓN PREDIO JUAN DOMINGUEZ

Estudio técnico para el aumento de densidad e incremento de los componentes urbanos en un uso de suelo Habitacional para un predio ubicado en la Calle Juan Domínguez de la Colonia San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua.

Uso de suelo actual: Habitacional unifamiliar H25 viv/ha con un C.O.S de 0.75 y C.U.S. de 1.6.

Uso de suelo Solicitado: Habitacional Plurifamiliar H+60 viv/ha con un C.O.S. de 0.65 y C.U.S. SP.
Incrementando el C.O.S. a 0.70

Propietario
ISLACA INMOBILIARIA S.A. DE C.V.

Representante Legal
Herick Lamas Caro

Presenta estudio
**MDU Antonio Humberto Yáñez Loya
DRU 047**

Alcance del Documento de Planeación.

El objetivo principal del presente estudio es conseguir el aumento de densidad para el uso de suelo propuesto por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su Sexta actualización. Mismo que concede al predio en interés el cual será denominado Juan Domínguez, el uso de suelo Habitacional unifamiliar H25 viv/ha con un C.O.S. de 0.75 y C.U.S. 1.6, proponiendo el cambio a un uso de suelo Habitacional Plurifamiliar H+60 Viv/ha con un C.O.S. de 0.65 y C.U.S. según proyecto, en base a las siguientes tablas de clasificación:

Uso de suelo Actual:

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MINIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160.00	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90.00	0.6	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Uso de suelo Solicitado:

TABLA DE CLASIFICACION DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m2)	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MINIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.6	1.2	35%	8.5	2	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	2	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2	2.00/SR/SR	2/VIVIENDA
	H45	45	67.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1.5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

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

y para el cual se propone un incremento en su componente urbano del C.O.S. aumentando a 0.70 para que finalmente resulte como **Habitacional Plurifamiliar H+60 viv/ha con un C.O.S. de 0.70 y C.U.S. SP.**

INDICE

I.	INTRODUCCIÓN	
II.	FUNDAMENTACIÓN JURIDICA	
II. I.	Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua	
II.II.	Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. ..	
II.III.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	
II.IV.	Ley de Planeación.....	
II.V.	Código Municipal para el Estado de Chihuahua.	
II.VI.	Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.	
II.VII.	Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua	
III.	ANTECEDENTES	
III.I.	Ubicación del Predio	
III.II.	Definición del área de estudio.	
III.III.	Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040	
III.IV.	Régimen de tenencia de la tierra.	
III.V.	Estructura Urbana.	
Estructura Primaria		
Zonas homogéneas.....		
IV.	DIAGNOSTICO.....	
IV.I.	Aspectos Socioeconómicos.	
Análisis Socioeconómico y demográfico nivel del área de estudio.		
Ageb terminación 134 (Colonia San Felipe I San Felipe II y Emiliano Zapata).		
Ageb terminación 249 (Colonia El Palomar y Emiliano Zapata).....		
Ageb terminación 234 (Colonia Los Sicomoros).		
Ageb terminación 253 (Colonia San Felipe Viejo y Emiliano Zapata).		
Ageb terminación 183 (Colonia San Felipe III y San Felipe IV).		
IV.II.	Medio Natural.	
Clima		
Topografía		
Hidrología.....		
IV.III.	Medio físico.	
Vivienda.		
Comercio y servicios.....		

Equipamiento.....

Estructura Vial.....

Transporte Publico.....

Infraestructura.....

Agua potable.....

Drenaje sanitario.....

Energia electrica.....

Predios baldios.....

Riesgos y vulnerabilidad.....

Riesgos hidrometeorologicos.....

Riesgos geologicos.....

Conjeturas del diagnostico.....

V. NORMATIVO.....

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

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

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

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

VI. ESTRATEGIA.....

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

 Anteproyecto.....

 VI.II.Estrategia vial.....

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

VII. ANEXO GRAFICO.....

VIII. BIBLIOGRAFIA.....

IX. CREDITOS.....

I. INTRODUCCIÓN

A lo largo de la historia de nuestra ciudad, su estructura urbana ha tenido una evolución desde su trazo fundacional de principios del siglo XVIII hasta la ampliación de su mancha urbana a finales del siglo XX, padeciendo a lo largo de ello diversas acciones desafortunadas que la han dirigido al estado actual de la imagen urbana y espacio público de la capital. Originalmente las ciudades del norte de México han sido desde su fundación, pueblos mineros que obedecieran una traza de ciudad desde un modelo urbano colonial mismo que gracias al diseño preexistente ejidal sería sometido a la traza del parcelario agrícola, padeciendo un cambio y ajuste a lo largo de los siglos hasta convertirse en una copia de urbe norteamericana.

En base a los archivos históricos municipales de la ciudad de Chihuahua como planos inéditos de 1912 hasta el plano comercial de 1958 se muestra un déficit en el registro de diseños y planes urbanos, sin embargo, destaca los nacimientos de las colonias y fraccionamientos Zarco y **San Felipe**, siendo este último el asentamiento en el cual tendrá efecto e interés el predio en estudio y para lo cual será denominado **“Predio Juan Domínguez”**. La colonia San Felipe se origina con el objetivo de ser una continuidad al plan vial de la colonia Santo Niño siguiendo sus características de tipología de manzanas ortogonales, siendo hasta 1962 en donde los planos de la ciudad mostrarían la ampliación de la zona de San Felipe hacia el oeste rompiendo fuertemente con la traza imperante.

La inercia por mantener el comercio separado de las viviendas surge en la primer etapa de San Felipe, al decidir el no continuar con el planteamiento original aprobado por el Ayuntamiento y cambiar las parcelas destinadas a un establecimiento de mercados barriales y áreas comerciales por lotes para la construcción de vivienda residencial, manteniendo con ello un giro exclusivamente habitacional sin negocio alguno originando una traza de conjuntos habitacionales unifamiliares de una baja densidad.

Sin embargo con el paso del tiempo esta aspiración social y urbana poco a poco fue

desgastándose, debido a que el número de habitantes por viviendas fue disminuyendo en donde mayormente diversos integrantes de la familia comenzaron a emigrar hacia otros lados, dejando espacios vacíos y resultando viviendas muy grandes para quienes permanecieran en el sitio, en otros casos, algunas propiedades fueron producto de herencias por sus propietarios originales, teniendo como un factor principal la valorización de los predios lo cual generaría la problemática de el alto costo que han alcanzado los terrenos que demandan una renta de suelo y mantenimiento poco redituable para vivienda debido a sus grandes dimensiones, por ello muchos colonos al constar que el suelo habitacional unifamiliar inicialmente planteado para sus propiedades fuera ya poco rentable, plantearan el vender sus patrimonios o bien en algunos casos, cambiar los giros de actividades por otras que les permitan generar una nueva renta urbana.

En base a esta evolución y requerimientos poblacionales que abarcan tiempos actuales, los planes de desarrollo y políticas urbanas de la ciudad, con la finalidad de poder atender y comprender este tipo aspectos socioeconómicos, deberán estar en constante revisión y actualización para permitir el cambio natural producto del dinamismo urbano, hacia nuevos usos de suelo, regeneraciones de terrenos en abandono y la sustitución de construcciones existentes con edificaciones nuevas que tengan la capacidad de acomodar un mayor número de habitantes aprovechando la infraestructura ya existente con la capacidad adecuada para su servicio. Los programas y planes no deberán forzar la permanencia de la función o uso original para el que la población lo requirió en base a necesidades de tiempos pasados.

Este enfoque de intensificación es el adecuado para regular y frenar el crecimiento de la ciudad hacia nuevas ubicaciones, pero sin detener aquellas zonas con potencial.

La situación del Predio Juan Domínguez, demanda un nuevo uso debido al perecimiento de su propietario original motivo por el cual y al no tener interés alguno por parte de sus familiares hacia el inmueble en ser perdurado o regenerado, este fue puesto a disposición de un nuevo propietario mediante la venta inmobiliaria. Con la finalidad de aprovechar el suelo y su ubicación prioritaria, se busca conservar el uso originario del sector mediante vivienda plurifamiliar a través de un condominio habitacional que ofrecerá dimensiones por unidad más aptas para las necesidades y costos actuales del ocupante.

Figura 1.- Ubicación del predio Juan Domínguez en la ciudad de Chihuahua.



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

En prosecución de lo anterior, se presenta la propuesta de aumento de densidad en un uso de suelo Habitacional Unifamiliar H25 viv/ha con un C.O.S. de 0.75 y C.U.S. de 1.6 a un Uso de suelo Habitacional Plurifamiliar H+60 viv/ha con un C.O.S. de 0.65 y C.U.S. SP, y para el cual se propone un incremento en su componente urbano del C.O.S. aumentando a 0.70 para que finalmente resulte como Habitacional Plurifamiliar H+60 viv/ha con un C.O.S. de 0.70 y C.U.S. SP para un giro de departamentos habitacionales bajo el régimen de condominio habitacional en correspondencia al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y demás normativas.

II. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA.

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

Con la finalidad de proponer el aumento de densidad e incremento en el componente urbano del C.O.S. para el predio Juan Domínguez el cual cuenta con una superficie de 1,074.32m² y clave catastral 101-002-001 este seguirá el proceso de aprobación indicado por el Capítulo Duodécimo, en su **Artículo 77** citando lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

Capítulo Cuarto, Sobre las atribuciones de los municipios.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

VIII. “Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;”

IX. “Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;”

X. “Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;”

XI. “Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;”

XII. “Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;”

XIII. “Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;”

XIV. “Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;”

XV. “Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;”

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

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

II.III. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

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

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

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público,

el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

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

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

“La ley establecerá los mecanismos que faciliten la organización y la expansión de la actividad económica del sector social: de los ejidos, organizaciones de trabajadores, cooperativas, comunidades, empresas que pertenezcan mayoritaria o exclusivamente a los trabajadores y, en general, de todas las formas de organización social para la producción, distribución y consumo de bienes y servicios socialmente necesarios. La ley alentará y protegerá la actividad económica que

realicen los particulares y proveerá las condiciones para que el desenvolvimiento del sector privado contribuya al desarrollo económico nacional, promoviendo la competitividad e implementando una política nacional para el desarrollo industrial sustentable que incluya vertientes sectoriales y regionales, en los términos que establece esta Constitución.” -Párrafo reformado DOF 05-06-2013, 20-12-2013-

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

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

“La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.” -Párrafo reformado DOF 05-06-2013-

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

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

“La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia. El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión. La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo. Los miembros de la Junta de Gobierno sólo podrán ser removidos por causa grave y no podrán tener ningún otro empleo, cargo o comisión, con excepción de los no remunerados en instituciones docentes, científicas, culturales o de beneficencia; y estarán sujetos a lo dispuesto por el Título Cuarto de esta Constitución. El organismo calculará en los términos que señale la ley, el valor de la Unidad de Medida y Actualización que será utilizada como unidad de cuenta, índice, base, medida o referencia para determinar la cuantía del pago de las obligaciones y supuestos previstos en las leyes federales, de las entidades federativas y del Distrito Federal, así como en las disposiciones jurídicas que emanen de todas las anteriores.” -Párrafo adicionado DOF 27-01-2016-

“Las obligaciones y supuestos denominados en Unidades de Medida y Actualización se considerarán de monto determinado y se solventarán entregando su equivalente en moneda nacional. Al efecto, deberá multiplicarse el monto de la obligación o supuesto, expresado en las

citadas unidades, por el valor de dicha unidad a la fecha correspondiente.” -Párrafo adicionado DOF 27-01-2016-

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

XXIX-C. “Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, así como en materia de movilidad y seguridad vial;” -Fracción adicionada DOF 06-02-1976. Reformada DOF 29-01-2016, 18-12-2020-

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

- a) “Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial”- Inciso reformado DOF 18-12-2020
- b) “Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;”
- d) “Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.”

II.IV. Ley de Planeación.

Artículo 3o.- “Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.”

Capitulo Tercero Participación Social en la Planeación **Artículo 20.-** “En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos

sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas a que se refiere esta Ley. Las organizaciones representativas de los obreros, campesinos, pueblos y grupos populares; de las instituciones académicas, profesionales y de investigación de los organismos empresariales; y de otras agrupaciones sociales, participarán como órganos de consulta permanente en los aspectos de la planeación democrática relacionados con su actividad a través de foros de consulta popular que al efecto se convocarán. Así mismo, participarán en los mismos foros los diputados y senadores del Congreso de la Unión.”

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

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

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

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

- A. “El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;”
- B. “El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;”
- C. “La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;”
- D. “La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano”
- E. “La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;”
- F. “La ejecución de programas de abasto”.

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

- I. “Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;”
- II. “Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como

vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;”

III. “Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;”

IV. “Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;”

VIII. “Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;”

IX. “Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;”

X. “Proponer al Ayuntamiento la expedición de los reglamentos en materia de desarrollo urbano que sean necesarios para regular los procesos de mejoramiento, crecimiento y conservación de los centros de población ubicados en su territorio;”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo I. Disposiciones Generales

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

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

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

I.- A Nivel Estatal:

A) El Plan Estatal de Desarrollo.

A BIS) El Plan Estatal de Seguridad Pública.

A) TER El Plan Estatal Hídrico.

B) Los programas de mediano plazo: - Sectoriales - Regionales - Especiales - Institucionales **C)** Los Programas Operativos Anuales.

D) El Convenio Único de Desarrollo.

E) El Presupuesto de Egresos del Estado.

F) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

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

B) Los Programas Operativos Anuales.

C) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

D) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado.

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

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

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

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

III. ANTECEDENTES.

III.I. Ubicación del Predio

El predio en el que tenga efecto este estudio se ubica en la colonia San Felipe del Real en la ciudad de Chihuahua con el número 801, teniendo un frente sobre la Calle Juan Domínguez y lateral izquierdo sobre la Calle Ignacio Rodríguez Gallardo siendo estas sus principales accesos y que tienen una conexión inmediata y directa de tres vialidades de jerarquía primaria como lo son la Av. San Felipe del Real, Calle Eugenio Ramírez Calderón y la Av. Antonio Deza y Ulloa, motivo por el cual es considerado con una fácil accesibilidad. La colonia San Felipe del Real presenta una diversidad en los usos de suelo, predominando principalmente entre el habitacional con densidad H12 y usos mixtos, seguido del habitacional H25 y finalmente recreación y deporte, con una menor intensificación, se muestran usos como comercio y servicios, equipamientos, y habitacional plurifamiliar H60 y H+60. Se cuenta con una gran oferta de servicios y comercios para el área, los cuales son situados principalmente sobre vialidades primarias como la Av. San Felipe del Real, Av. Antonio Deza y Ulloa, C. Juan Antonio Trasviña, Av. División del Norte, entre otras. El presente análisis busca contribuir y fortalecer este sector dando un impulso a la intensificación del uso que actualmente predomina, además de fortalecer y renovar la imagen urbana del área.

Figura 2.- Ubicación en el área.



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

El predio Juan Domínguez está libre de afectaciones de vialidades, arroyos, así como de predios colindantes y acredita una superficie de terreno de 1,074.32 m². Dicho lote presenta la siguiente limitación:

- Frente: 19.17m con Calle Juan Domínguez.
- Derecho: 35.04m con lote 02.
- Fondo: 42.15m con lote 6 y 7.
- Izquierdo: 41.93 con Calle Ignacio Rodríguez Gallardo.

Figura 3.- Imágenes del Predio Juan Domínguez.

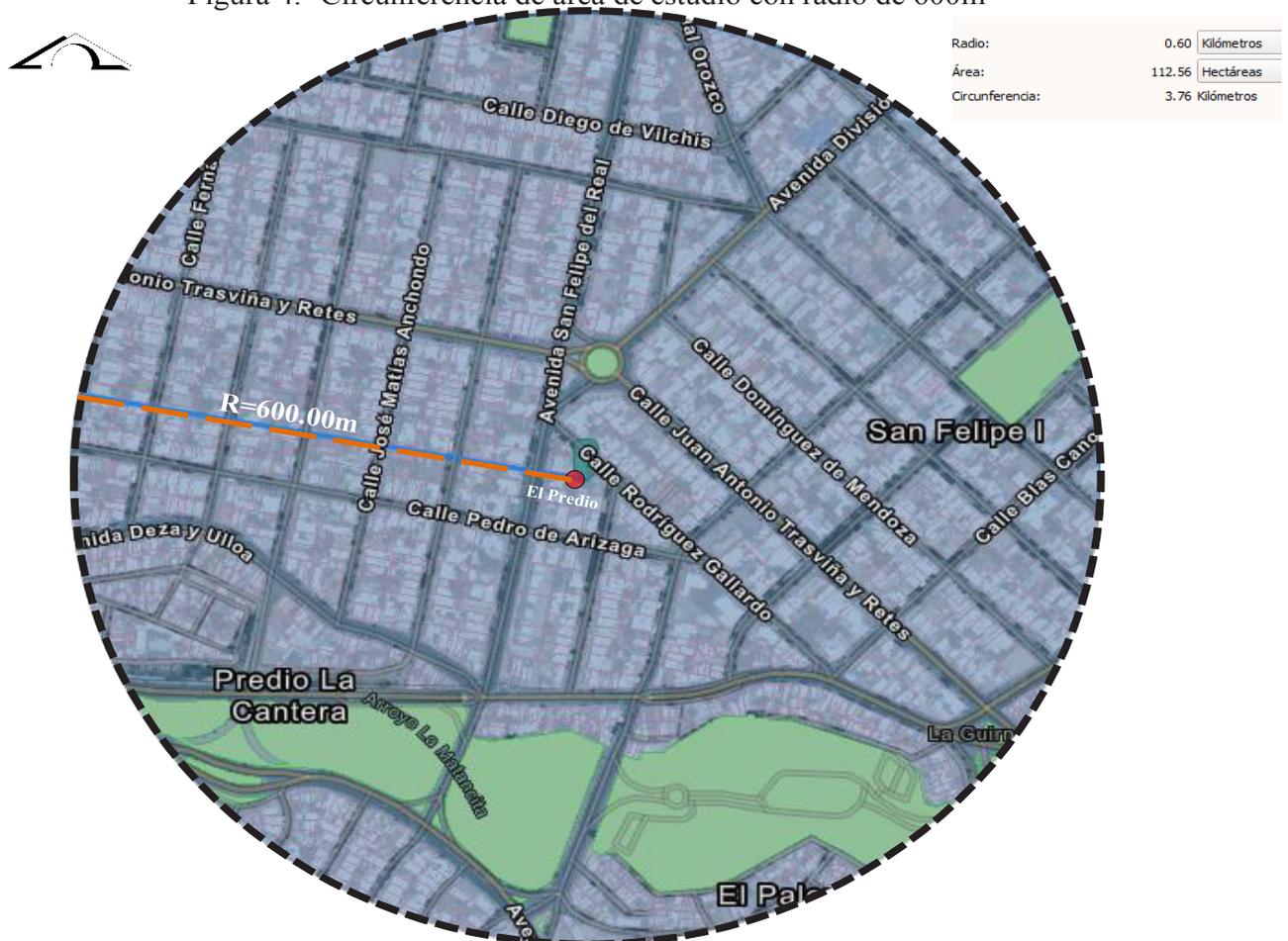


Fuente: Fotografías propias.

III.II. Definición del área de estudio.

El propósito de la definición del área es determinar la zona de influencia que nos permita realizar el diagnóstico adecuado de las potencialidades del inmueble y que efectos tendrán algunos de los lineamientos definidos por los diversos instrumentos de planeación de desarrollo urbano en vigor. Para este análisis se considera prudente un radio de 600 m. mismo que abarca en su parte central y norte colonias como San Felipe I, II, III y por su parte suroeste y sureste la colonia Emiliano Zapata, Los Sicomoros y El Palomar. Respecto a su estructura vial, este alberga vialidades de jerarquía primaria como la Av. De la Cantera, Av. Mirador, Av. San Felipe del Real, Calle Juan Antonio Trasviña y Retes, Av. División del Norte, Av. Antonio de Montes, Av. Pascual Orozco. Como vialidades secundarias únicamente se abarca la Av. Antonio Deza y Ulloa. El área de estudio tiene una superficie de 112.56 hectáreas y una circunferencia de 3.76 kilómetros.

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



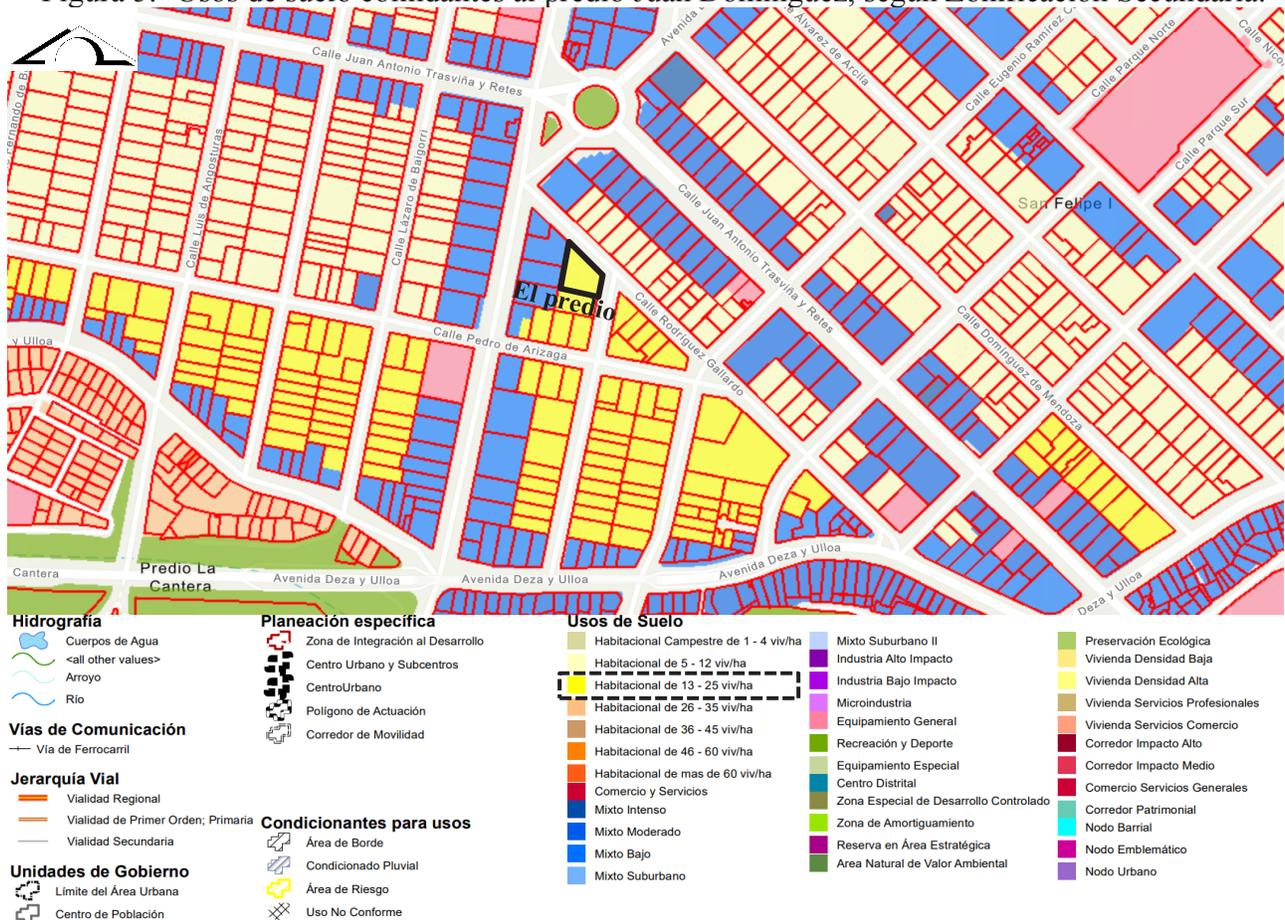
Fuente: Sistema de Información Geográfica Municipal con edición propia.

El área de estudio se encuentra en su totalidad al interior del polígono de ciudad cercana abarcando sector 1 y 2 por lo que está sujeto a sus políticas.

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

El predio en análisis con una superficie de 1,074.32 m² y clave catastral 101-002-001 tiene una asignación por parte del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, en su Sexta Actualización, como instrumento regulador del desarrollo de la ciudad, un uso de suelo habitacional Unifamiliar H25 Viv/ha.

Figura 5.- Usos de suelo colindantes al predio Juan Domínguez, según Zonificación Secundaria.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Los usos próximos al predio en interés presentan usos habitacionales unifamiliares con densidades H12 y H25, siendo estas densidades bajas, además usos mixtos bajos orientados hacia la Av. San Felipe del Real con jerarquía primaria.

El objetivo de este estudio para el predio, es obtener el aumento de densidad, así como el incremento de su coeficiente de ocupación de suelo pasando de un valor de 0.65 a 0.70, conservando y respetando el uso de suelo habitacional característico a lo largo de los años en la colonia San Felipe, que si bien en los últimos tiempos, los giros de comercios y diversos servicios son referentes de la zona, se buscará intensificar el uso habitacional con la finalidad de obtener un giro de departamentos habitacionales bajo el entendido del potencial del sector debido a sus inmediataces a diferentes puntos de interés como áreas de servicios y centros de trabajo, lo cual promueve alternativas determinantes para la utilización de transporte público o medios de transporte no motorizados, principios fundamentales en el desarrollo de una ciudad compacta.

Se aprovechará la infraestructura ya presente y con la capacidad necesaria de servir a estos nuevos desarrollos con unidades habitables compactas pero aprovechables.

III.IV. Régimen de tenencia de la tierra.

El predio en estudio está bajo la propiedad de la persona moral denominada “**ISLACA INMOBILIARIA S.A. de C.V.**” bajo la representación legal por el **C. Herick Lamas Caro**, acreditando una superficie de escritura de 1,074.32 m² mediante escritura **No. 7,705 Vol. 312.** y registrado bajo el folio real **1049114**, Insc. **62** libro **6983**. Terreno ubicado en la Colonia San Felipe del Real con clave catastral 101-002-001 número 801, teniendo un frente sobre la Calle Juan Domínguez y lateral izquierdo sobre la Calle Ignacio Rodríguez Gallardo.

Figura 6.-Plano catastral y coordenadas UTM del predio Juan Domínguez.



Fuente: Elaboración Propia

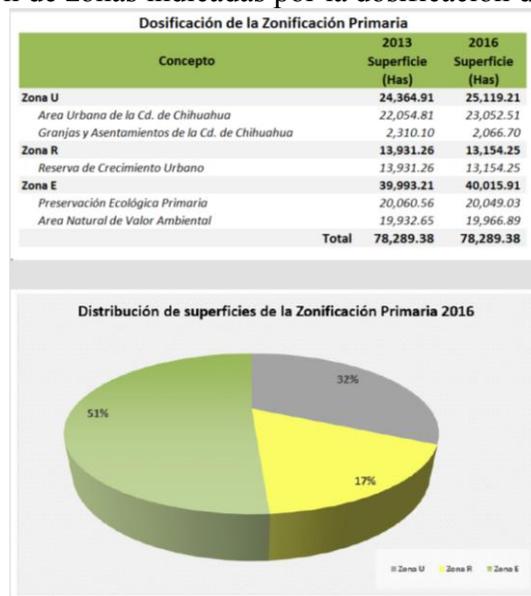
III.V. Estructura Urbana.

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

Estructura Primaria

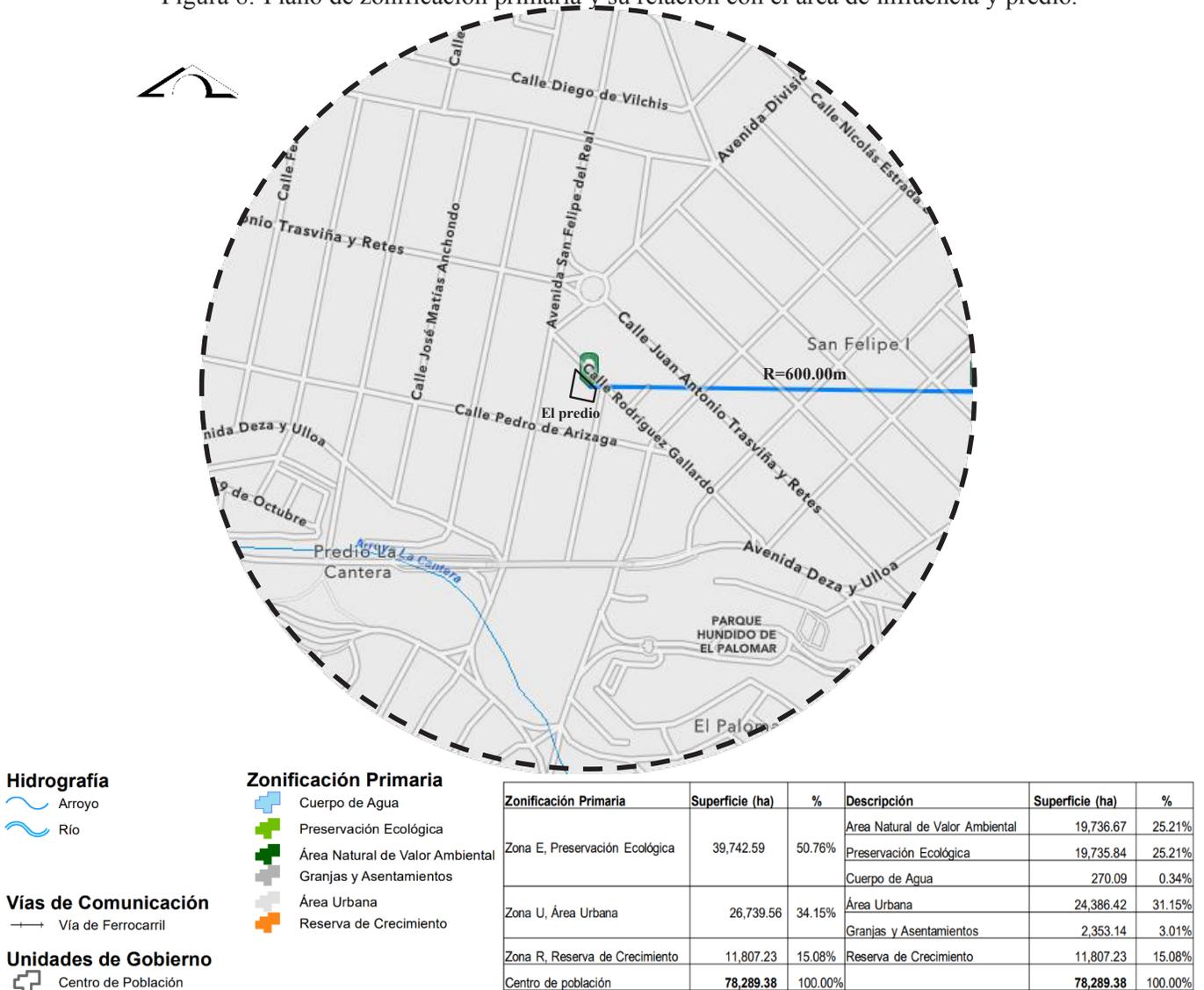
Podemos mencionar que en base a la planeación urbana el centro de población se divide en diferentes términos empezando con la zonificación primaria, misma que nos indica el aprovechamiento territorial que hace en el total de la población, genera características a los usos factibles en los tres distintos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

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



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

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



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

La ubicación del predio tiene una distancia aproximada de 1.70 km de la zona central de la ciudad de Chihuahua, esto medido a lo largo del tramo de la C. Ignacio Rodríguez Gallardo hasta su cruce con la Av. Deza y Ulloa y posteriormente sobre la Av. Melchor Ocampo a la intersección con la C. Libertad. Las vialidades que conforman la parte central de la estructura del área también sirven y distribuyen la zona de estudio, dichas vialidades son identificadas como Calle Pedro de Arizaga, Calle Juan Domínguez, Calle Ignacio Rodríguez Gallardo, Calle Domínguez de Mendoza, Calle Álvarez de Arcila y Calle General Juan Fernández de Retana principalmente, todas ellas de carácter local y/o terciario.

Zonas homogéneas

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

Figura 9.- Zonificación secundaria y su relación con el área de influencia y predio.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Áreas habitacionales: La distribución de usos habitacionales nos indica la diferencia en cuanto a tipo de tamaños en vivienda y lotes, así como estilo arquitectónico de las mismas, predominan en el área densidades habitacionales unifamiliares de H12 y H25, siendo estas densidades bajas, se asignaron recientemente algunos usos Plurifamiliares con densidades H60 y más, las colonias que abarcan el área de estudio son de nivel medio-alto y ya tienen una antigüedad considerable desde su asentamiento.

Áreas de comercio, recreación y equipamiento : Se identifican usos mixtos bajos y moderados situados principalmente en lo que es la Av. San Felipe del Real, C. Juan Antonio Trasviña y Retes, Av. División del Norte, Av. Deza y Ulloa y Av. Mirador, teniendo algunos de estos establecimientos antecedentes de haber sido uso habitacional. Destacan áreas con uso de recreación y deporte en la parte baja de la circunferencia de estudio, siendo el conjunto de parques colindantes al Palomar como parque hundido el Palomar y el centro deportivo parque municipal Zapata los de mayor jerarquía. Los usos de equipamiento albergan giros en su mayoría como centros educativos, siendo esto de carácter privado y público, pasando desde guarderías y educación preescolar hasta nivel secundaria. Además algunos centros y consultorios médico y dental. Estos equipamientos además de resolver y atender su espacio dando servicio a población local del área, en algunos casos sirven a población ajena al sector como lo es la guardería del IMSS 003 entre otros.

IV. DIAGNOSTICO.

IV.I. Aspectos Socioeconómicos.

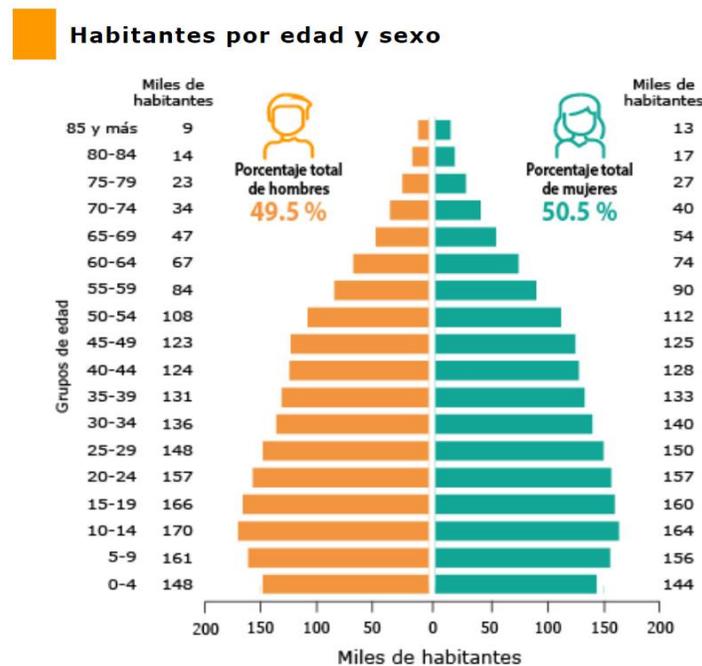
Si se pretende que la ciudad de Chihuahua, sea competitiva a nivel nacional e internacional entonces es muy importante comprender las fuerzas productivas que se socializan dentro de ella, para que, a través de ello, se puedan generar planes integrales hacia sectores relevantes de la economía que generen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

En base al reciente y último censo 2020 por el INEGI, en el Estado de Chihuahua habitan un total de 3,741,869 personas, de esta cifra 1,888,047 son mujeres y 1,853,822 hombres. El 87%

de esa población total viven en localidades urbanas, mientras que el resto en entornos rurales, teniendo un total de 12,134 localidades rurales y 52 urbanas. Respecto a la medición a nivel municipal la ciudad de Chihuahua tiene una población de 937,674 según el mismo sondeo 2020 por el INEGI, siendo la capital con el segundo lugar en cuanto a mayoría de población, solo por debajo de Ciudad Juárez, representando una tasa media de población de 1.82% anual. La mitad de su población tiene 28 años o menos, por lo que se considera Chihuahua como un municipio de jóvenes.

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

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



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

Tabla 1.- Datos de población del municipio de Chihuahua

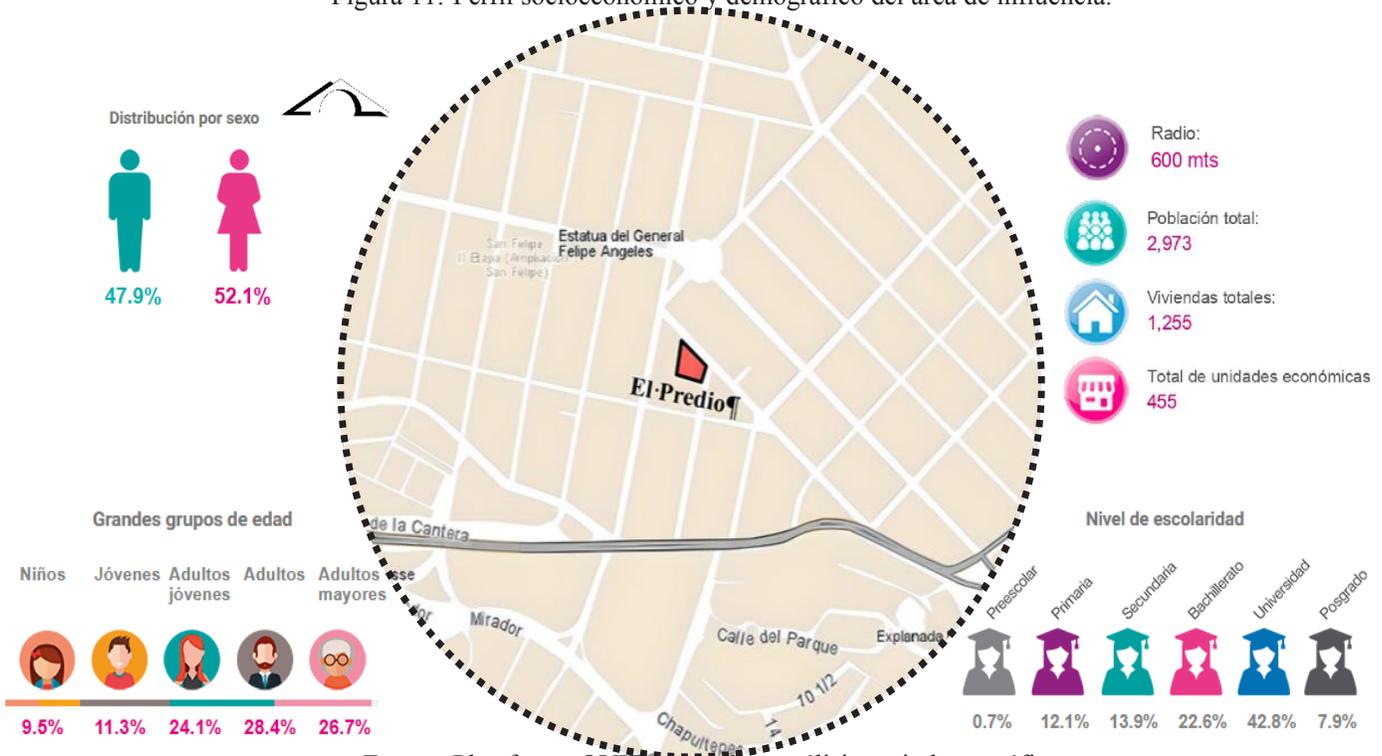
POBLACION MPIO. CHIHUAHUA	POBLACION MASCULINA	POBLACION FEMENINA	PEA	POBLACION OCUP.
937,674	480,434	457,240	489,840	480,778

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Análisis Socioeconómico y demográfico nivel del área de estudio.

El área de estudio como bien se menciona anteriormente cuenta con una superficie de 112.56 hectáreas y una circunferencia de 3.76 kilómetros, siendo a partir de ella en donde se origina la consulta para la obtención precisa de diversos indicadores socioeconómicos y demográficos, además como complemento a lo anterior, se procede al análisis mediante áreas geo estadísticas básicas (Agebs), pudiendo estas entregar alguna variedad en sus datos conforme al primer análisis ya que la poligonal del área geo estadística básica, puede abarcar más allá de la circunferencia del área límite de estudio o influencia.

Figura 11.-Perfil socioeconómico y demográfico del área de influencia.

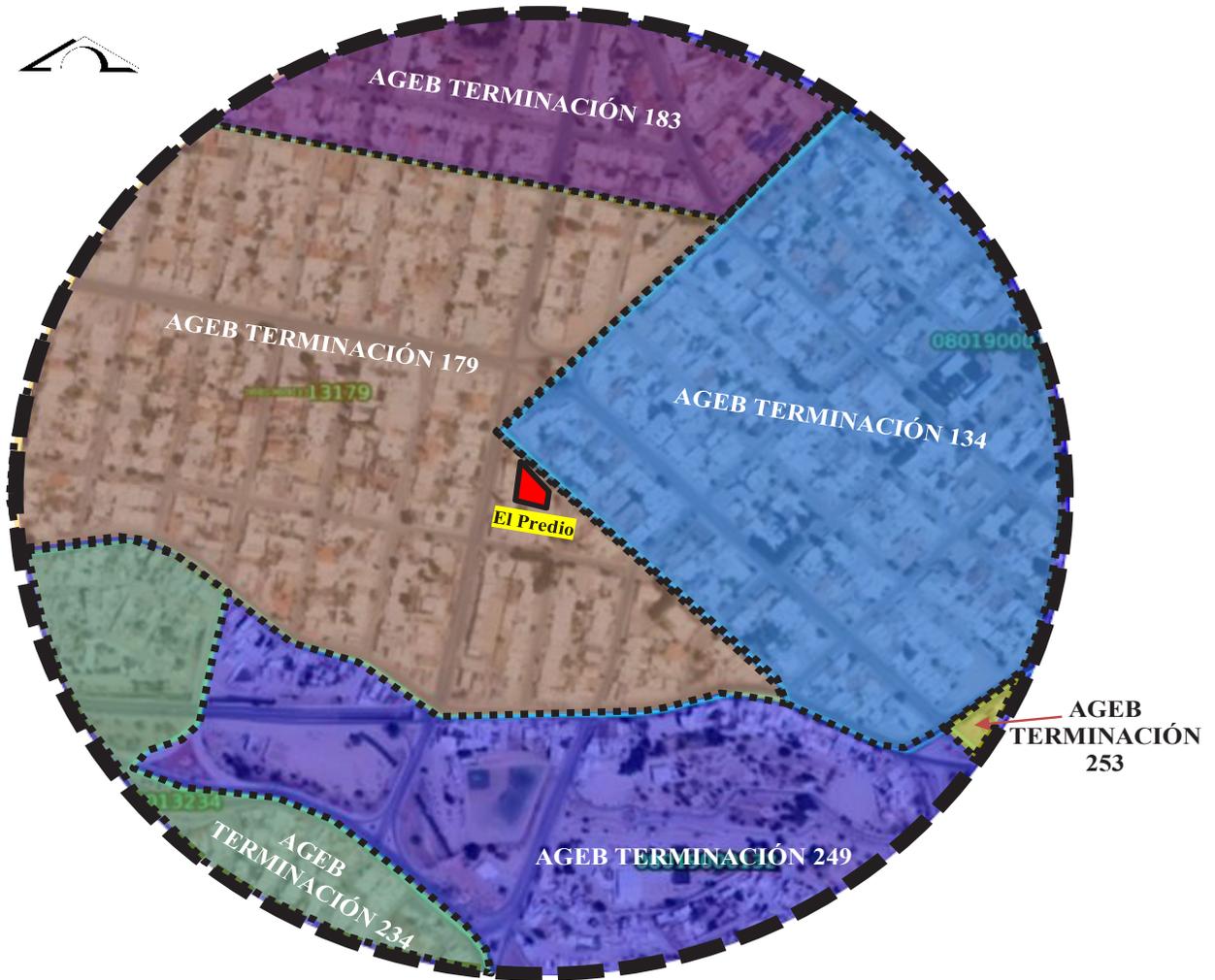


Fuente: Plataforma OVIE Chihuahua análisis sociodemográficos.

La circunferencia del área de influencia indica que hay un total de población de 2,973 habitantes, de los cuales predominan las edades de adultos y adultos mayores, teniendo un promedio muy bajo para grupos de edad de niños y jóvenes, queda como intermedio en cuanto edades de adultos jóvenes. Prevalece el sexo femenino y casi la mitad de la población general tiene el grado de escolaridad de licenciatura o universidad con el 42.8%, únicamente el 7.9% alcanza el grado de posgrado.

Se contabiliza al interior del área de influencia un total de 6 Agebs mismos que albergan a su interior diferentes colonias, algunos polígonos de Ageb pueden tener en común que abarcan los mismos asentamientos. Se distribuyen de la siguiente manera:

Figura 12.-Areas geo estadísticas básicas en el área de estudio.



Fuente: DENU, edición propia.

Ageb terminacion 179 (Colonia San Felipe del Real, San Felipe II).

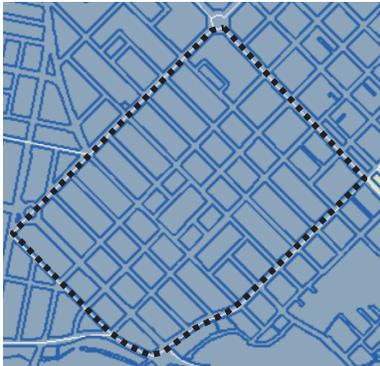
Tabla 2.- Datos socioeconómicos y demográficos por Ageb 179.

AGEB TERMINACION 179			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
	614	668	1,282
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	478	51	529
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	401	306	707
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	168	319	487
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	15,24	14,25	14,73

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 134 (Colonia San Felipe I San Felipe II y Emiliano Zapata).

Tabla 3.- Datos socioeconómicos y demográficos por Ageb 134.

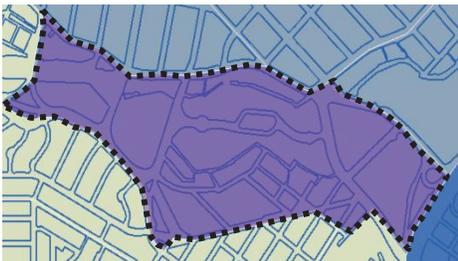


AGEB TERMINACION 134			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
	515	647	1,162
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	410	97	507
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	323	290	613
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	154	316	470
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	15,31	14,03	14,59

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 249 (Colonia El Palomar y Emiliano Zapata).

Tabla 4.- Datos socioeconómicos y demográficos por Ageb 249.



AGEB TERMINACION 249			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
	398	414	812
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	246	26	272
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	252	185	437
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	79	161	240
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	9,99	9,60	9,80

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 234 (Colonia Los Sicomoros).

Tabla 5.- Datos socioeconómicos y demográficos por Ageb 234.

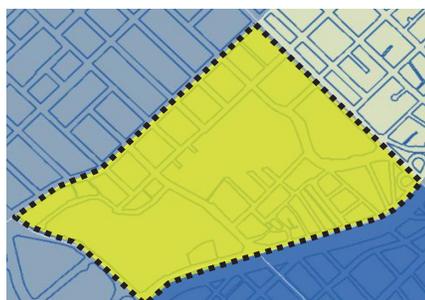


AGEB TERMINACION 234			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
	470	496	966
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	348	23	371
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	309	237	546
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	125	219	344
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	12,64	12,05	12,34

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 253 (Colonia San Felipe Viejo y Emiliano Zapata).

Tabla 6.- Datos socioeconómicos y demográficos por Ageb 253.

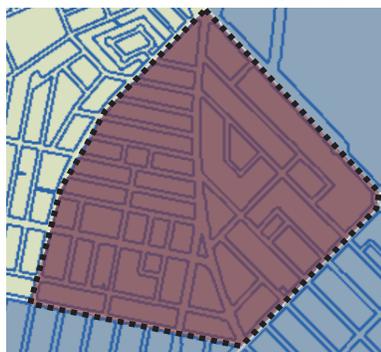


AGEB TERMINACION 253			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
		437	483
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	334	55	389
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	300	250	550
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	78	181	259
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	12,47	12,87	12,68

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

Ageb terminacion 183 (Colonia San Felipe III y San Felipe IV).

Tabla 7.- Datos socioeconómicos y demográficos por Ageb 183.



AGEB TERMINACION 183			
POBLACION	No. HABITANTES MASCULINA	No. HABITANTES FEMENINA	TOTAL HABITANTES
		721	932
VIVIENDA	VIVIENDAS PARTICULARES HABITADAS	VIV. PARTICULARES ABANDONADAS Y USO TEMPORAL	TOTAL DE VIVIENDAS PARTICULARES
	660	117	777
SECTOR ECONOMICO	POB. MASCULINA ACTIVA	POB. FEMENINA ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE ACTIVA
	454	387	841
	POB. MASCULINA NO ACTIVA	POB. FEMENINA NO ACTIVA	TOTAL ECONOMICAMNETE NO ACTIVA
	217	489	706
EDUCACION	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. MASCULINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD POB. FEMENINA	GRADO PROMEDIO ESCOLARIDAD
	15,40	14,38	14,82

Fuente: Censo 2020 INEGI, elaboración propia.

En base a lo anteriormente indicado por las tablas del 2 al 7 el total de población de los Agebs que forman parte del área de estudio es de 6,795 habitantes, predominando la población femenina con un total de 3,640 mujeres equivalente a un 53.56% y de población masculina con 3,155 hombres representando el 46.44% de la población total. Respecto al número total de viviendas particulares hay un total de 2,845 unidades de las cuales el 87.02% se encuentran habitadas y el 12.98% tienen la condición de estar abandonadas/deshabitadas o bien en uso temporal. Se tienen densidades de lotes habitacionales H12 correspondientes a los Agebs 179 y 134, mientras que el H25 abarca los Agebs, 234 y 183 los usos mixtos principalmente se encuentran en los Agebs 179 y 249, teniendo la Av. Mirador, Av. San Felipe del Real y Av. Antonio Deza y Ulloa como corredores de servicios.

Hay un total de 3,694 habitantes que se consideran como económicamente activos y 2,506 habitantes como económicamente no activos. En cuanto a los Agebs que se detectaron con los promedios más altos de escolaridad fueron el 179 y 183 como se indican en las tablas 2 y 7, los promedios más bajos de escolaridad fueron de los Agebs 249 y 234, referidos en las tablas 4 y 5.

IV.II. Medio Natural.

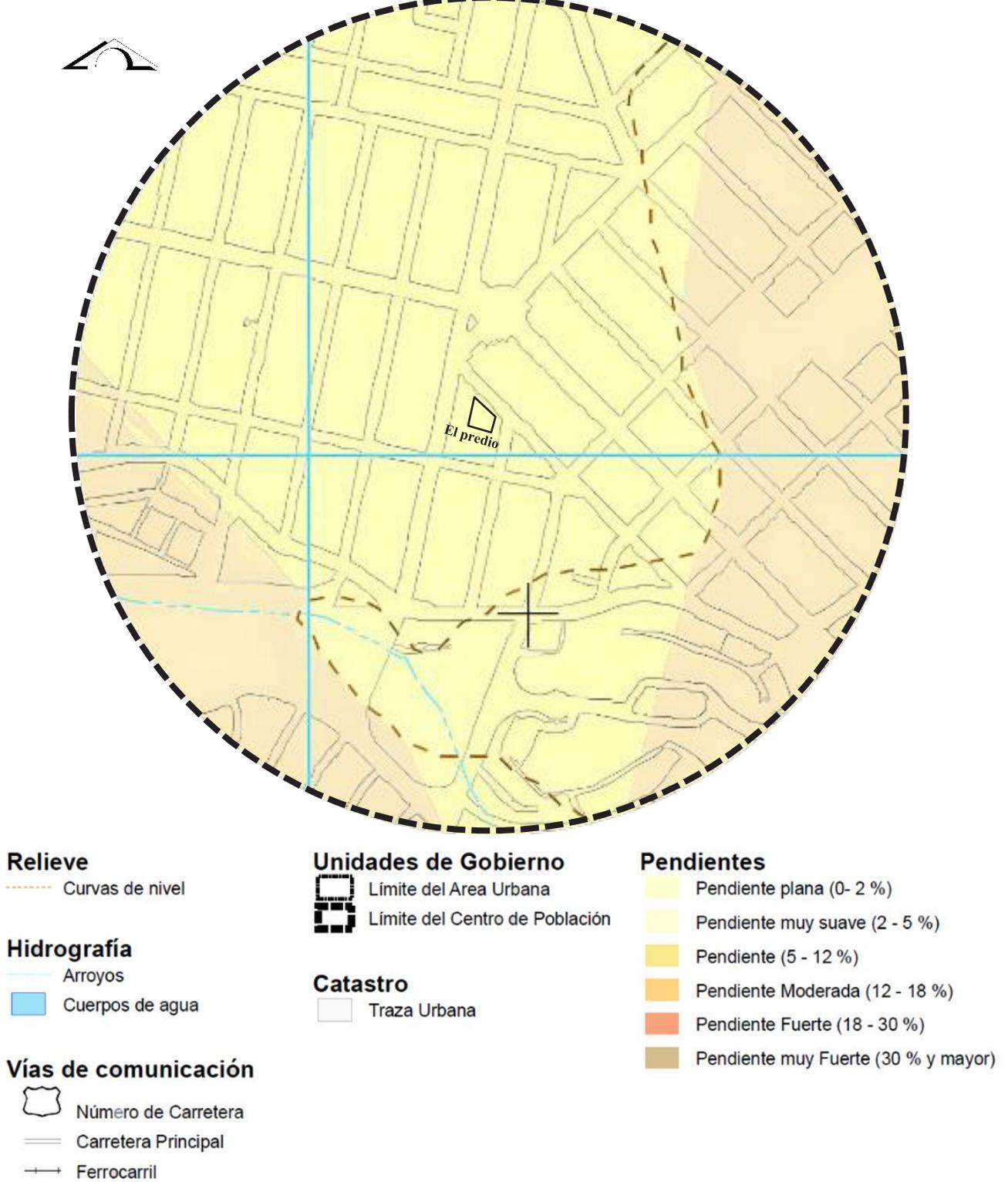
Clima.

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

Topografía.

El área que contempla la circunferencia del análisis según la carta topográfica y pendientes de terreno del Plan de Desarrollo Urbano, tiene pendientes planas del 0-2% y pendientes muy suaves con 2-5%. El predio está dentro de lo que son pendientes planas con 0% a pendientes en donde el máximo es del 2%. Todos los lotes del área ya fueron utilizados y recibieron tratamientos para su construcción, es por ello que no presenta dificultad para su desarrollo. La pendiente natural existente del predio permite el desalojo de escurrimientos pluviales a través de lo que es la Calle Juan Domínguez, que son dirigidos hacia La Av. San Felipe del Real y C. Ramírez Calderón.

Figura 13.-Topografía y niveles de Terreno en el área de influencia.



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

Hidrología.

Las cartas del INEGI localizan el escurrimiento en la region hidrológica No. 24 Rio Bravo-Conchos en la subcuenca del rio Sacramento descargando directo al arroyo La Cantera. El predio Juan Domínguez no cuenta con afectaciones directas por ríos o arroyos, sin embargo, dentro del área de influencia se encuentra el arroyo “La Cantera”, el cual está a una distancia aproximada de 446.00 m al predio en estudio, dicho afluente procede desde la parte norponiente de la ciudad, siendo conducido a lo largo de su trayecto por canales abiertos y en algunos casos en los cruces con las vialidades este es dirigido por canales y ductos cerrados, las descargas de escurrimientos pluviales de las vialidades son dirigidas por medio de bocas de tormenta hacia la cárcava del arroyo. Finalmente, dicho afluente continua su trecho hacia la parte central de la ciudad para desembocar en el rio Chuvíscar.

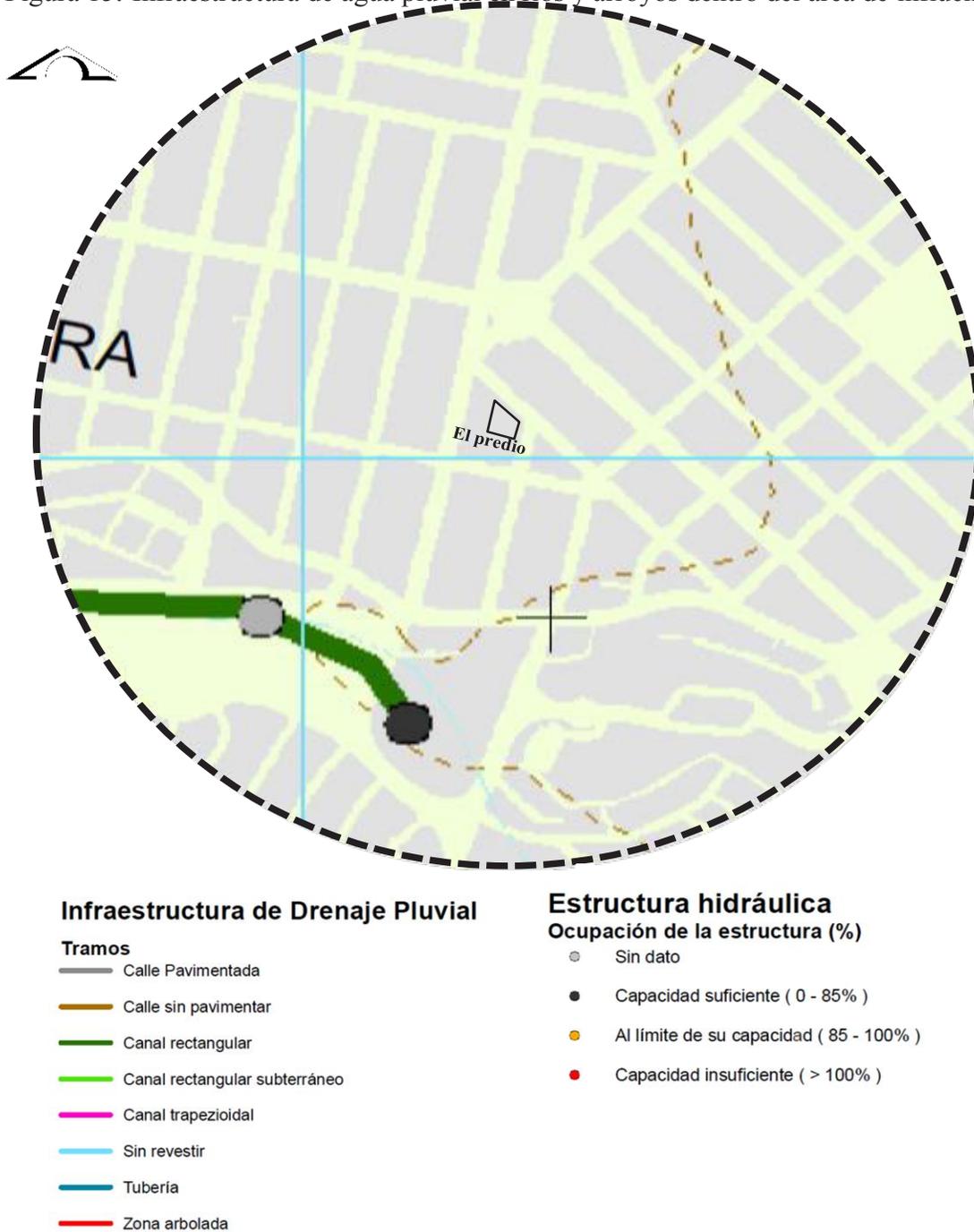
Figura 14.-Hidrografía dentro del área de influencia.



Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

En relación a la infraestructura de agua pluvial con la que se puede encontrar en el área de estudio se identifica principalmente que el conducto del arroyo “La Cantera” es a través de canales rectangulares que atraviesa las colonias Los Sicomoros, El Palomar y Emiliano Zapata, se considera en una capacidad de su estructura como suficiente.

Figura 15.-Infraestructura de agua pluvial en ríos y arroyos dentro del área de influencia.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

IV.III. Medio físico.

El área de influencia tiene una diversidad en sus usos, siendo destacada por su inmediatez con vialidades primarias y de primer orden que logran concretar destinos de interés con recorridos cortos, existen corredores comerciales orientados en la parte central, norte y sur de la circunferencia del área de influencia. Situados sobre las colonias Los Sicomoros, Emiliano Zapata y El Palomar, se pueden encontrar usos con destinos de equipamiento y recreación y deporte como lo son instalaciones deportivas, canchas y parques. Respecto a las colindancias inmediatas del predio, este se encuentra en una zona que ha visto una transformación en sus usos de suelo, pasando del habitacional originalmente a usos mixtos con intensidad media y baja, sin embargo, aún se conservan algunos usos habitacionales con densidades H12 y H25.

Vivienda.

La conservación de algunos usos habitacionales unifamiliares en la colonia donde se ubica el predio en estudio, ha aportado de manera positiva al Plan de Desarrollo Urbano, ya que manteniendo estos usos se disminuye el crecimiento, esto también destaca para los desarrollos urbanos plurifamiliares recientes que están comenzando por edificarse y que van en aumento en consecuencia a la alta demanda de rentas gracias a la localización estratégica del sector debido a su conexión e inmediatez con el centro urbano de la ciudad, mientras tanto, otras edificaciones de vivienda vertical de alta densidad ya se encuentran en operación, se contabilizan dentro del área de estudio nueve desarrollos ya en funcionamiento, algunos de estos se ubican sobre la Calle Juan Antonio Trasviña y Retes y Av. Deza y Ulloa, estos presentan densidades de H60 y más, mientras que aquellos que se conservan aun como vivienda unifamiliar tienen densidades bajas de H12 y H25 debido a que son lotes con superficies grandes con promedio de 525.00m², esto para los asentamientos de San Felipe y sus diversas etapas, para colonias como Los Sicomoros, Emiliano Zapata y El Palomar, se encuentran lotes con dimensiones variables que van desde los 150 m² a los 300.00 m², los asentamientos habitacionales que se encuentran situados en colonias como el Palomar y Emiliano Zapata, presentan usos de suelo como recreación y deporte, seguido por mixto

de intensidad media. Para la Colonia Sicomoros, se presentan densidades habitacionales de H25 a H35.

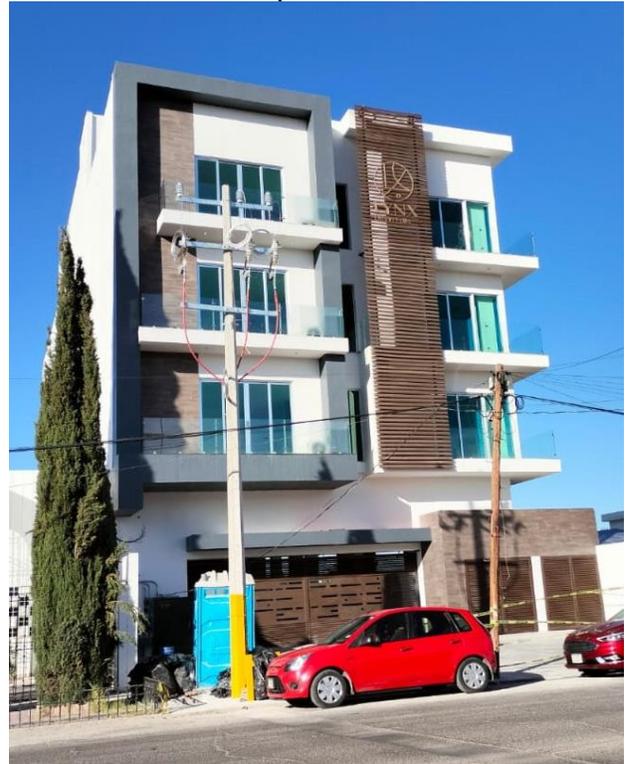
Existen aquellas viviendas que fueron adaptadas para comercios y servicios que son localizadas sobre vialidades de nivel primario entre otras calles de grado local y/o terciario.

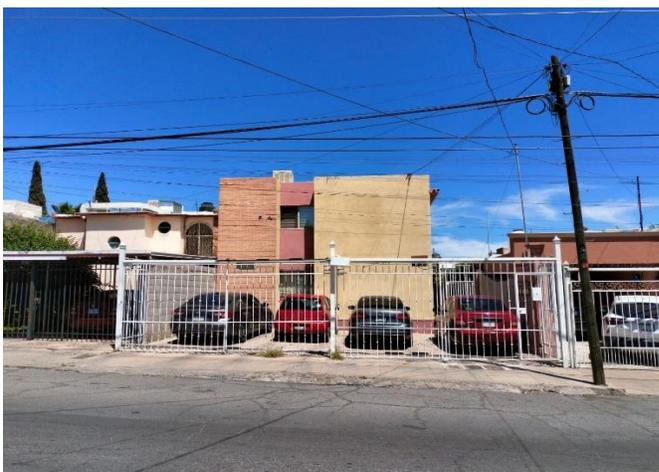
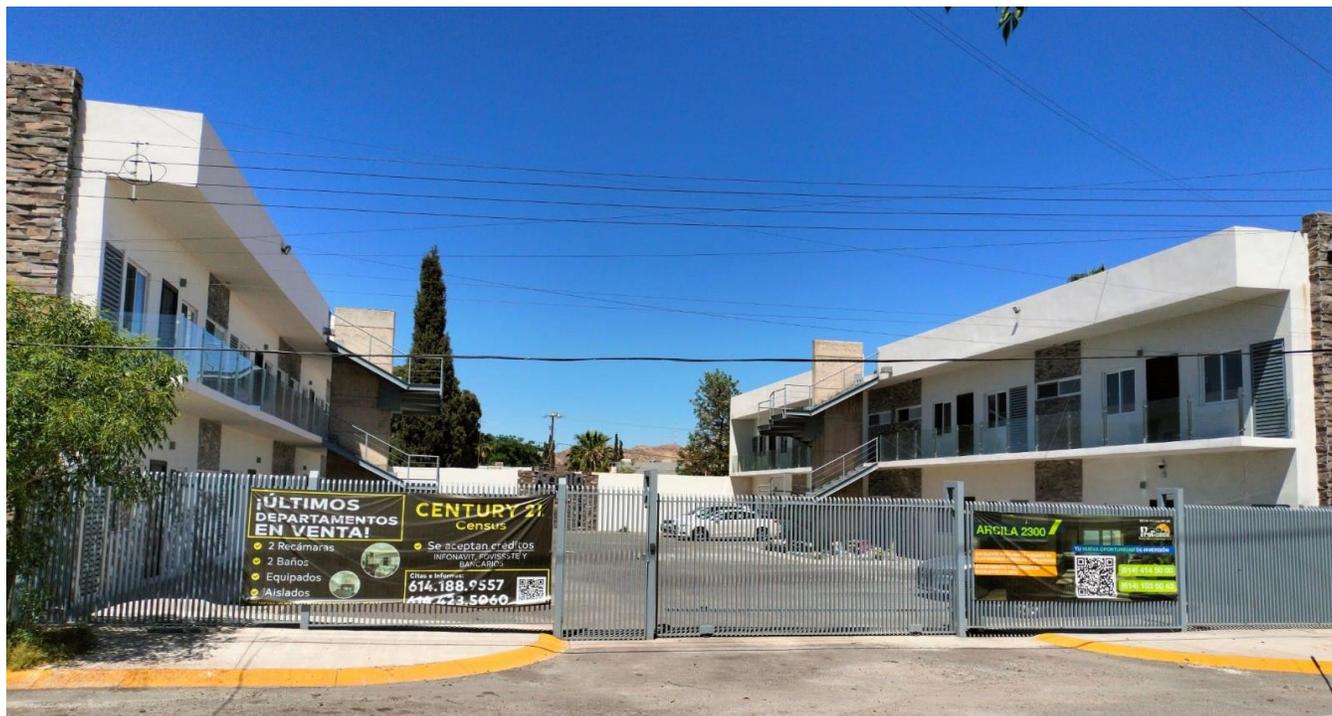
Figura 16.-Vivienda unifamiliar del entorno inmediato al predio en análisis.



Fuente: Fotografías propias.

Figura 17.-Vivienda Plurifamiliar del entorno inmediato al predio en análisis





Fuente: Fotografías propias.

Comercio y servicios.

El área de influencia contiene diversas vialidades de nivel primario las cuales albergan corredores comerciales con una gran diversidad de servicios los cuales ocupan un 72% del área, continuando con el comercio con una ocupación del 20% e industria con un 8% de composición del área. Mayormente, todos estos conforman corredores comerciales y son situados sobre la Av. Mirador, Calle Juan Antonio Trasviña y Retes y Av. División del Norte, en donde se encuentran giros de supermercados, restaurantes, tiendas de alimentos, tiendas de especialidades, bares y cafés, en donde algunos de estos fueron adaptados para operar como negocio ya que originalmente eran espacios pensados y diseñados para casa habitación. Se tienen como actividades predominantes en el área de estudio, servicios de salones de belleza y peluquerías con un registro de 25 unidades, seguido de consultorios dentales de carácter privado con un total de 21 consultorios, por último, se registran 18 locales de restaurantes de alimentos, ofreciendo menú a la carta para comer en el sitio y para recoger y llevar. En el sitio también se ha visto un incremento en giros de cafeterías existiendo actualmente 9 sitios.

Según datos recabados por el SNIEG. INEGI, en su censo económico del 2019 el promedio de remuneración económica por empleado del área de estudio es de \$7,037.00 pesos mensuales y se tiene un promedio anual de productividad laboral de \$783,608.00 pesos.

Existen algunos sitios en donde se detectan unidades móviles como puestos de comida rápida y áreas denominadas food truck, las cuales operan mayormente en horarios nocturnos.

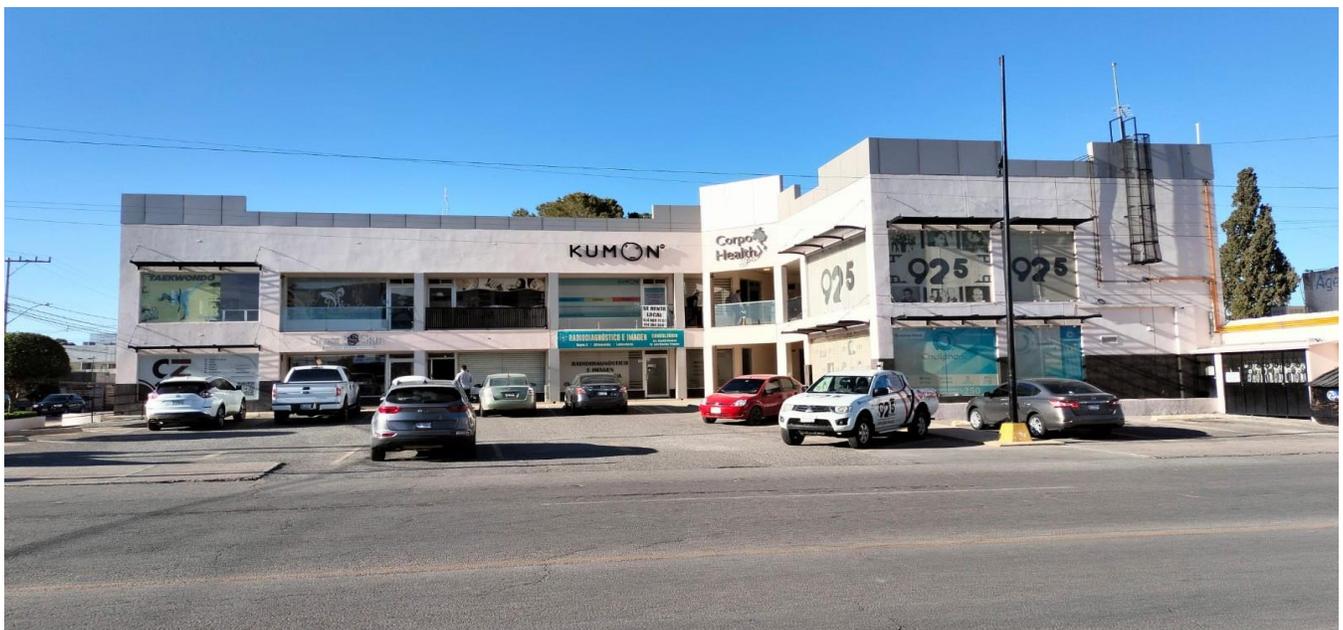
Figura 16.-Actividades económicas dentro del área de influencia.



- Antojitos (2)**
- Ferretería y Tlapalería (3)**
- Taller mecánico (2)**
- Cafetería y fuente de soda (9)**
- Florería (3)**
- Tienda de abarrotes (3)**
- Carnicería (1)**
- Refaccionaria (3)**
- Tienda de regalos (1)**
- Comida rápida para llevar (4)**
- Reparación de artículos del hogar y personales (2)**
- Tienda de ropa (10)**
- Consultorio dental (21)**
- Restaurantes a la carta y de comida corrida (18)**
- Tortillería (1)**
- Consultorio médico de especialidades (6)**
- Restaurantes de comida para llevar (7)**
- Zapatería (2)**
- Estética (25)**
- Servicio de impresión (3)**
- Farmacia (5)**

Fuente: OVIE Chihuahua análisis económico, con edición propia.

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





Fuente: Fotografía propia.

Equipamiento.

Al interior del área de estudio y cercanía con el predio en análisis existe equipamiento principalmente del tipo educativo con un registro de 16 unidades, siendo estas en su mayoría de nivel preescolar de carácter particular, seguido de colegios que ofrecen los grados de primaria y secundaria también estas operan como institutos privados, únicamente como instituciones de educación pública se identifica la guardería ordinaria 03 del IMSS, ubicado sobre la Av. San Felipe del Real, además la escuela secundaria Federal 4 y la escuela primaria José Dolores Palomino, si bien estas últimas dos se encuentran fuera del área de estudio, destacan por su cercanía al predio Juan Domínguez. Muchas de estas escuelas privadas se localizan al interior de la colonia San Felipe sobre vialidades de carácter local y/o terciario, esto debido a que originalmente estos inmuebles funcionaban como casa habitación.

Para el rubro de recreación y deportes, dentro de la circunferencia de análisis se identifican 3 centros deportivos siendo dos de ellos albergados por uno de los complejos deportivos de mayor jerarquía en la zona, el complejo deportivo denominado como “Parque hundido El Palomar” siendo el gimnasio adaptado y la pista de patinaje “El Palomar” en los que se practican diversas actividades deportivas, académicas y culturales. Colindante con estas áreas y siendo dividido por la Calle Eugenio Ramírez Calderón, se encuentra el parque municipal zapata el cual contiene una cancha de gran dimensión para prácticas deportivas. Sumando a lo anterior se contabilizan en el área de estudio 15 áreas verdes urbanas para uso de toda la población sin restricción alguna.

En el aspecto de asistencia social, este queda por debajo de los anteriormente referidos en cuanto a contabilidad de unidades en el área, teniendo un total de 8 sitios ubicados en la Colonia San Felipe y demás etapas, en los cuales se desempeñan asistencias para adultos mayores y otros grupos vulnerables a través de asilos y casas hogares. En cuanto a equipamiento de salud se refiere, se cuenta con el centro de hemodiálisis San Felipe y la clínica psicológica familiar, el área de estudio también puede ser servida y atendida por la unidad medica familiar No.33 del IMSS la cual se encuentra a una distancia del predio en estudio de 795.00 m aproximadamente, además cabe mencionar los servicios de consulta medica que otorgan las farmacias del sector.

En la parte noreste dentro de la circunferencia de análisis, se encuentra para aportar al equipamiento de culto, la parroquia de San Felipe Apóstol, misma que además de servir y celebrar ceremonias religiosas para la población local, atiende a los visitantes ajenos a la localidad de San Felipe.

Figura 18.-Equipamientos dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis.



Fuente: Fotografía propia.

Figura 19.-Equipamiento urbano dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis.

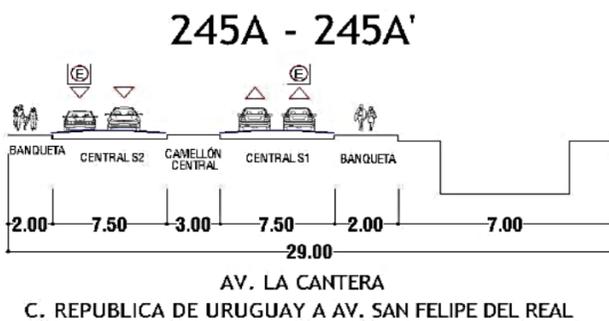


Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

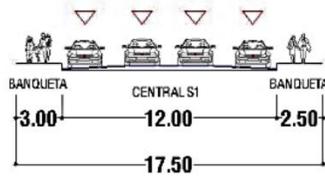
Estructura Vial.

La circunferencia de análisis de 600m y el lote en interés tienen una fácil accesibilidad desde diversos puntos de la ciudad contando con un sistema arraigado de estructura vial, siendo la colonia San Felipe del Real abastecida por vialidades primarias, desde la parte norte por la C. Antonio de Montes y Av. División del Norte, y desde la parte sur por la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. De la Cantera, Av. Mirador hasta su parte central por la Av. San Felipe del Real, C. Eugenio Ramírez Calderón y C. Juan Antonio Trasviña y Retes. Dichas rutas además de permitir una movilidad hacia la zona norte y centro-sur de la ciudad, conectan un sistema de vialidades Terciarias y/o locales como lo es la C. Juan Domínguez, C. Ignacio Rodríguez Gallardo, C. Pedro de Arizaga, C. General Juan Fernández de Retana, C. Álvarez de Arcila, C. José Matías Anchondo, entre otras, las cuales distribuyen hacia el interior de la colonia. Las vialidades actuales de mayor consideración son identificadas en su sección por la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de la siguiente manera:

Figura 20.-Secciones de vialidades primarias actuales dentro del área de estudio.

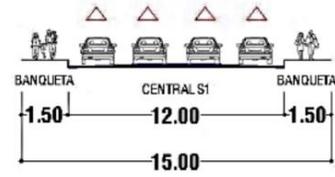


335A - 335A'



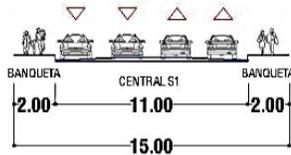
C. ANTONIO DE MONTES
 AV. GEORGE WASHINGTON A AV. DIVISION DEL NORTE

336A - 336A'



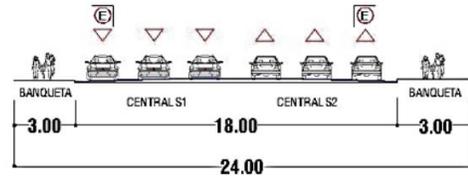
C. ANTONIO DE MONTES
 AV. DIVISION DEL NORTE A C. ESCUDERO

337A - 337A'



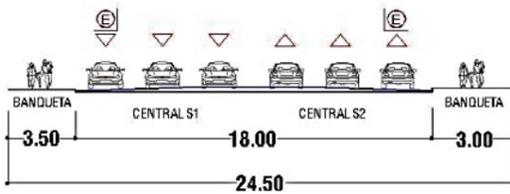
C. FERNANDO DE BORJA
 AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A AV. FRANCISCO HERMAN GLANDORFF

342A - 342A'



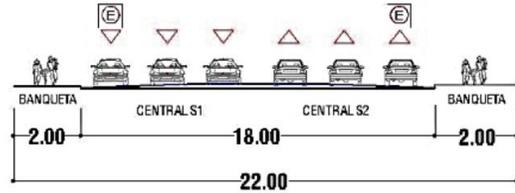
AV. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES
 BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA A AV. SAN FELIPE DEL REAL

343A - 343A'



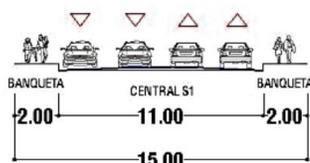
AV. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES
 AV. DIVISION DEL NORTE A AV. MELCHOR OCAMPO MANZO

344A - 344A'



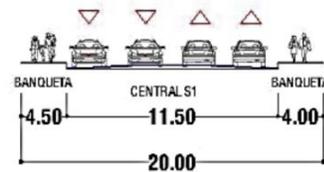
C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON
 AV. MIRADOR A AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA

345A - 345A'



C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON
 AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A C. IGNACIO RODRIGUEZ GALLARDO

346A - 346A'



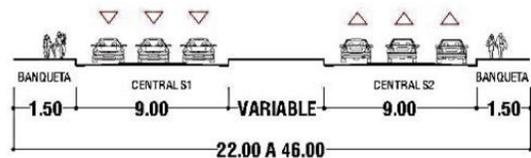
C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON
 C. IGNACIO RODRIGUEZ GALLARDO A AV. UNIVERSIDAD

348A - 348A'



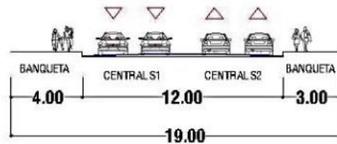
C. BLAS CANO DE LOS RIOS
 AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A AV. ANTONIO DE MONTES

361C - 361C'



AV. MIRADOR
 C. RIO DE JANEIRO A C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON

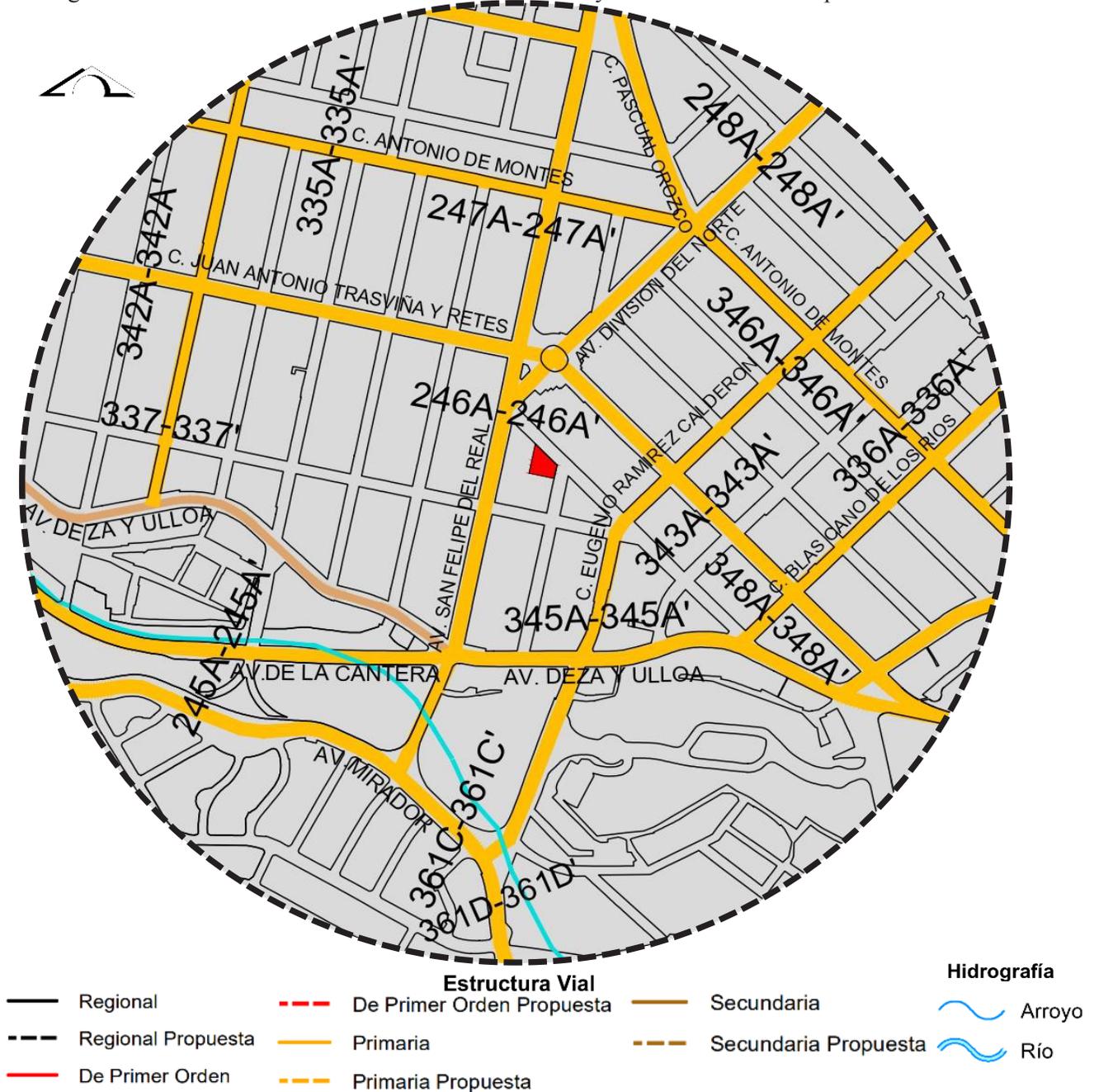
361D - 361D'



AV. MIRADOR

AV. A RAMIREZ CALDERON A AV. CUAUHEMOC

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización, Anexo de Secciones Viales.
 Figura 21.-Estructura vial dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis



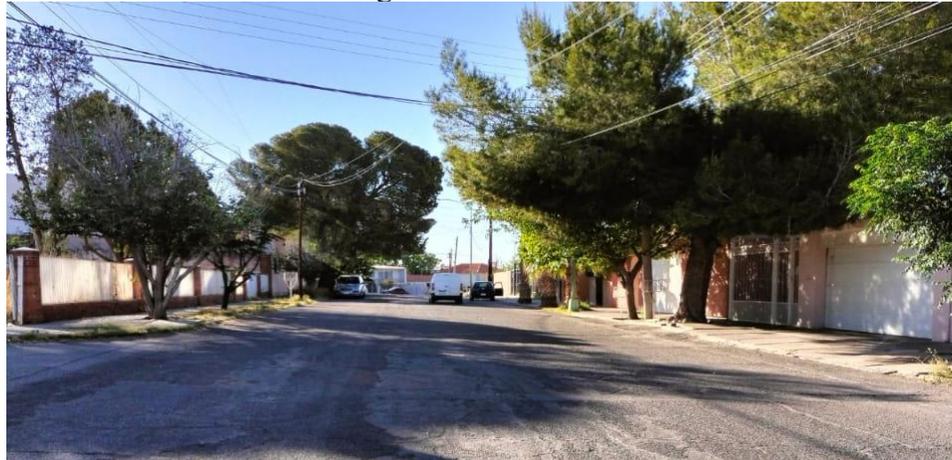
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

La accesibilidad del predio puede ser a través de dos calles, ya sea a través de su acceso principal la Calle Juan Domínguez, misma que tiene una conexión directa hacia la parte sur con la Av. La Cantera y una intersección en la parte central con la Calle Pedro de Arizaga que permite salidas y accesos hacia la Av. San Felipe del Real y Calle Eugenio Ramírez Calderón; o bien a través de un segundo acceso por medio de la Calle Ignacio Rodríguez Gallardo que dirige de forma inmediata hacia la Av. San Felipe del Real y por otro lado hacia la Calle Eugenio Ramírez Calderón para posteriormente generar una salida hacia la parte este por medio del cruce que tiene efecto con la Av. Antonio Deza y Ulloa y Av. Melchor Ocampo las cuales dirigen al centro urbano de la ciudad.

Figura 22.-Vista de las Calles Juan Domínguez e Ignacio Rodríguez Gallardo, accesos principales al predio en estudio.

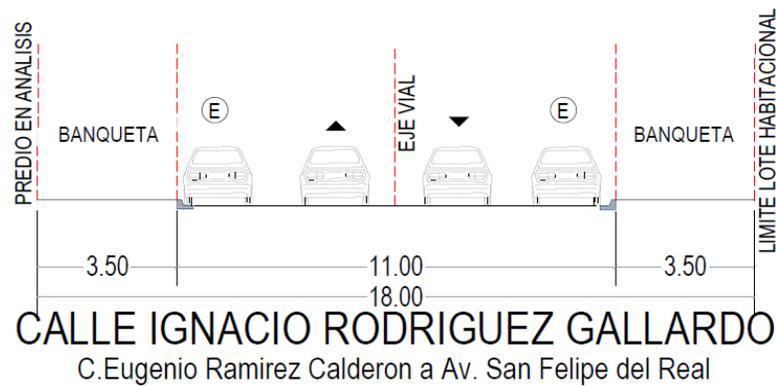
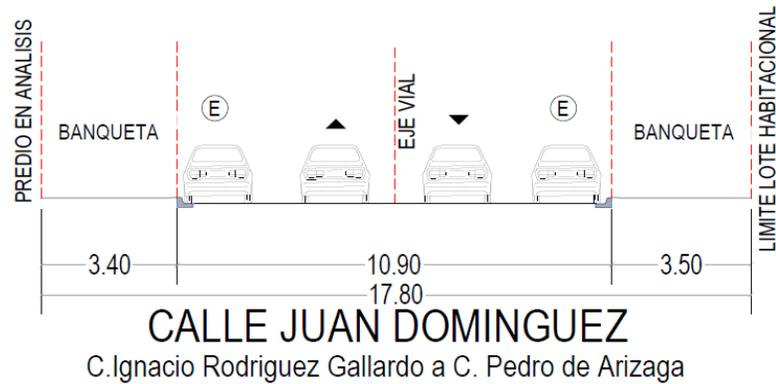


Vista de la Calle Juan Dominguez con direccion hacia la Av. De la Cantera.



Vista de la Calle Ignacio Rodríguez Gallardo con dirección hacia la Av. San Felipe del Real.
Fuente: Fotografía propia.

Figura 23.-Sección vial de la Calle Juan Domínguez.



Fuente: Levantamiento propio.

Las secciones obtenidas de las Calles principales de acceso hacia el predio en interés, C. Juan Domínguez y C. Ignacio Rodríguez Gallardo, son muy similares en cuanto a sus dimensiones de sección vial, destacando por sus amplias longitudes de banquetas de 3.50 metros, estando por encima del promedio general en dimensión de banquetas del resto de la ciudad, incluso de aquellas propuestas por nuevos desarrollos.

En conjetura de lo anterior, es destacable como el predio se integra con la estructura ya existente y al tener las variaciones de conectividad con diferentes orientaciones en la ciudad, se determina que no se aportará tráfico determinante que afecte el flujo de las calles o demande nuevas vialidades por realizar, al estar en una zona ampliamente consolidada y teniendo puntos de interés a distancias muy cortas el proyecto se adapta adecuadamente a lo ya existente.

Transporte Publico.

Además de la ventaja del predio por su ubicación que permite tiempos cortos de recorrido por los diversos puntos de interés como lo son equipamientos y comercios dentro del área de estudio con una cercanía considerable, mediante datos obtenidos por la Dirección de Transporte del Estado de Chihuahua se ofrece la movilidad de transporte público en el área de influencia a través de dos rutas, siendo la primera la Panamericana, la cual circula sobre la Av. Deza y Ulloa, dirigiéndose hacia la parte norte a través de la Av. San Felipe del Real hasta la Av. Universidad, dicha ruta tiene una frecuencia de paso en cada paradero de 15 minutos teniendo un aumento de 30 minutos los días domingo, la ruta tiene una cantidad total de 5 unidades en operación. La segunda se trata de la ruta Cerro de la Cruz ubicándose en la parte sureste del área de estudio teniendo un trayecto sobre la Av. Antonio Deza y Ulloa para dirigirse hacia el centro de la ciudad por medio de la Av. Melchor Ocampo, esta ruta tiene una frecuencia de paso por paradero de 14 minutos todos los días de la semana y cuenta con 6 autobuses en operación.

A continuación, se presenta la distribución de las rutas anteriormente mencionadas, así como los paraderos del área.

Infraestructura.

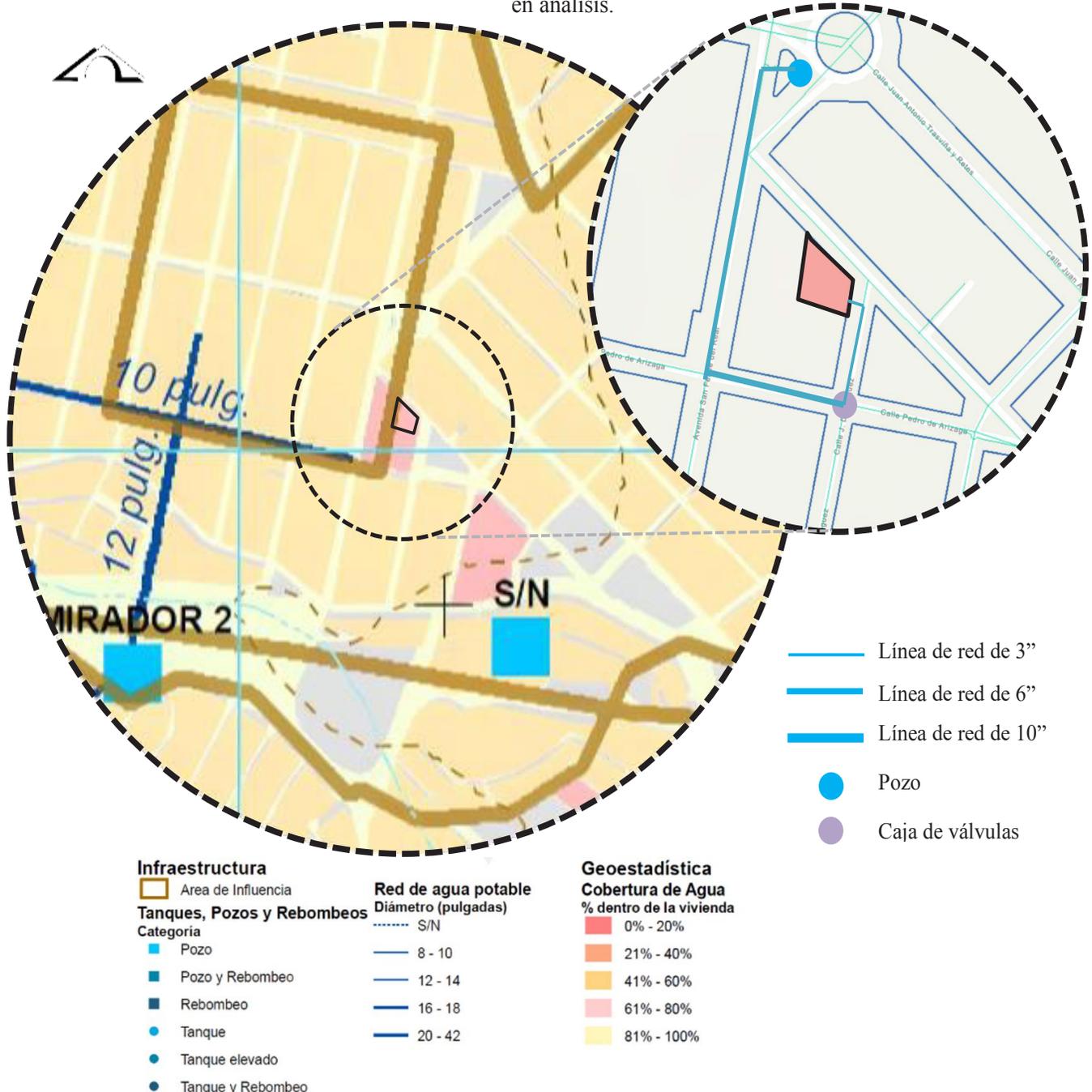
Tomando como medición la colonia San Felipe del Real sitio donde se ubica el predio y los asentamientos colindantes como lo son Los Sicomoros, Emiliano Zapata y El Palomar, así como las diversas etapas de San Felipe, existen 2,673 viviendas particulares habitadas en total que disponen del servicio de luz eléctrica, servicio de red de agua y drenaje, lo anterior datos mostrados por el SIGMUN. En casos particulares en donde se generen nuevas acciones urbanas o adaptaciones se deberán concebir proyectos de conexión para establecer los contratos correspondientes.

Agua potable.

La circunferencia de estudio se encuentra dentro del área de influencia del tanque No. 4 del sector 3, La colonia San Felipe del Real y los asentamientos colindantes son alimentados por una red general de distribución la cual maneja su trayecto a través de las retículas generadas por las vialidades con diversos espesores de tubería, siendo en particular la de la Calle Juan Domínguez con una línea de 3" misma que es dirigida hacia una caja de válvulas situada en el cruce con la Calle Pedro de Arizaga en donde es alimentada por una tubería de un diámetro mayor de 10", el abasto de esta línea de la Calle Pedro de Arizaga es proveniente del pozo situado a un costado de la conocida caseta de atención vecinal frente a la glorieta del general Felipe Ángeles, la cual tiene una conexión para surtir a la red general mediante una línea de 6" de diámetro y es dirigida a través de la Av. San Felipe del Real. El predio Juan Domínguez ya cuenta con la conexión existente anteriormente descrita, sin embargo esta deberá ser adaptada para los nuevos requerimientos del inmueble, mediante el proyecto hidrosanitario para ser sometido a revisión ante la JMAS para su autorización y pago de derechos. La línea existente sobre la calle Ignacio Rodríguez Gallardo también cuenta con un diámetro de 3", teniendo un cruce con la tubería situada sobre la Av. San Felipe del Real la cual tiene el espesor anteriormente mencionado. En relación al Plan de Desarrollo Urbano el predio Juan Domínguez se encuentra totalmente dentro del área de influencia, en prosecución la manzana en particular del lote en estudio cuenta con una cobertura de agua del 61% al 80%. El área cuenta

con la infraestructura y capacidad adecuada para surtir la mínima demanda adicional que requerirá el proyecto. El Predio Juan Domínguez se encuentra a una distancia del pozo de abastecimiento de 164.40m. El predio tiene el número de contrato de servicio **o2683**.

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



Fuente: Datos propios del área técnica de la JMAS, SIGMUN Chihuahua con edición propia. y Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Figura 26.-Registro de caja de válvulas existente en el cruce de las Calles Juan Domínguez y Pedro de Arizaga.



Fuente: Fotografía propia.

Figura 27.-Pozo para abasto de la red de agua potable dentro del área de influencia.

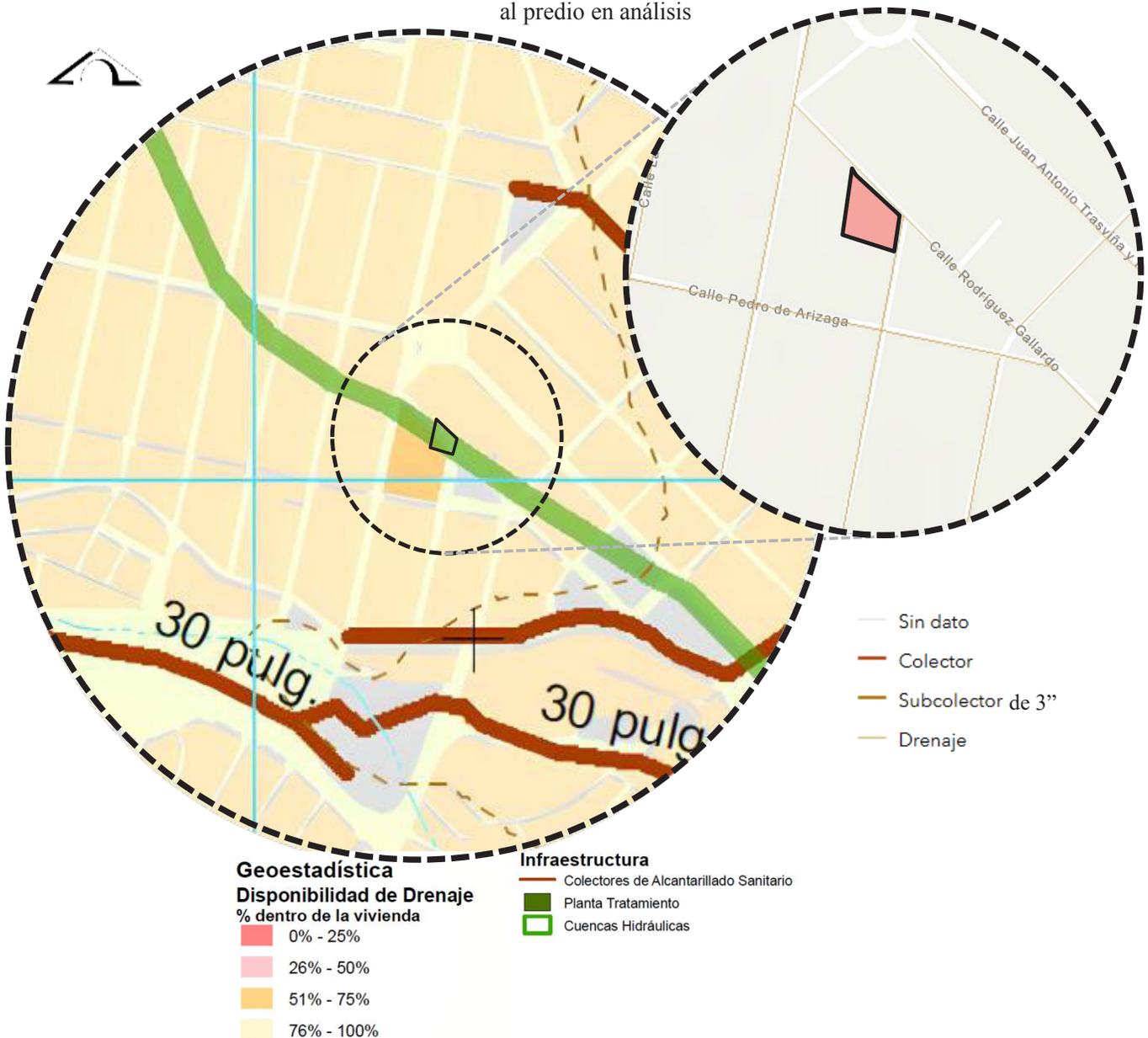


Fuente: Fotografía propia.

Drenaje sanitario.

Caso semejante el de esta infraestructura que debido a que ya cuenta con calles pavimentadas y traza consolidada, tiene el servicio de drenaje sanitario el cual se distribuye a través de sus vialidades con un diámetro de 20", siendo este caso para la Calle Juan Domínguez en donde se realiza la descarga. Con relación al Plan de Desarrollo Urbano la manzana del predio en estudio cuenta con una disponibilidad de drenaje del 51% al 75%.

Figura 28.-Infraestructura de alcantarillado sanitario dentro del área de estudio y entorno inmediato al predio en análisis



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

Predios baldíos

Son pocos los lotes baldíos que se sitúan en la colonia San Felipe del Real y los demás asentamientos vecinos, siendo un aproximado de 4 predios carentes de construcción alguna o subutilizados, sin embargo, lo que es más común son viviendas abandonadas que cuentan con un gran deterioro en su estructura generando una promiscuidad urbana debido al contraste que impacta de forma negativa con la demás imagen del sector. No existen lotes baldíos inmediatos al predio en estudio, aunque si se detectan próximas a este, viviendas en abandono. El predio Juan Domínguez es el caso actual de un terreno baldío el cual previamente a su demolición resultaba funcionar como una vivienda.

Figura 30.-Lotes baldíos dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis.





Fuente: Fotografía propia.

Riesgos y vulnerabilidad.

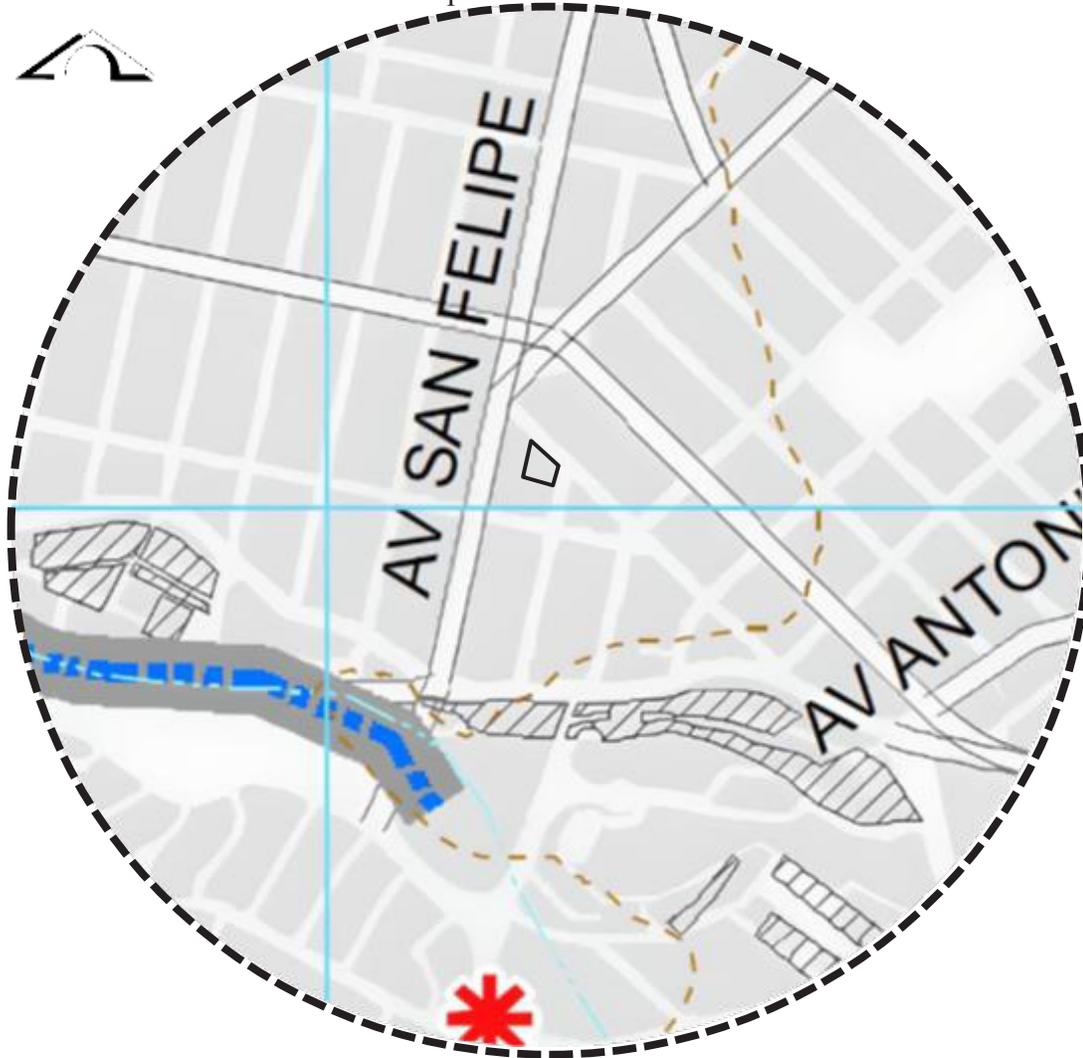
Según el Atlas de Riesgos no existen riesgos determinantes próximos al predio Juan Domínguez, mismos que se entienden como aquellos fenómenos de origen natural o provocados por el humano que ponen en riesgo la integridad y salud de sus habitantes asentados en el área de interés.

Riesgos hidrometeorológicos.

La circunferencia del área de estudio comprende en su interior únicamente el cuerpo del arroyo La Cantera proveniente de la parte norponiente de la ciudad desembocando finalmente en el Rio Chuvíscar; El arroyo La Cantera como se abordó en el apartado de hidrología, se encuentra a una distancia del predio Juan Domínguez de 446.00m, por ello, este no se considera una amenaza debido a que se encuentra fuera del rango de alcance, además este afluente cuenta con una estructura que permite el manejo de los escurrimientos a través de canalizaciones abiertas y cerradas. Si bien se tiene como antecedente sucesos trágicos que desempeñó la corriente de agua dirigida por la cárcava del arroyo en todo el trayecto de su cuerpo el cual también abarca parte del área de influencia, durante los eventos registrados en la tromba del 22 de septiembre de 1990, actualmente no han existido sucesos de igual o mayor magnitud, siendo que el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en los riesgos hidrometeorológicos identifica únicamente dos puntos de riesgo a lo largo del cuerpo del arroyo, siendo el primero ubicado en el cruce con la Av. George Washington y el segundo y más cercano al área en interés es el que se genera en la intersección con la Calle Ankara.

Verificando lo anterior, se detecta que el predio Juan Domínguez, se encuentra libre de toda afectación por el arroyo, no existe riesgo alguno.

Figura 31.-Riesgos Hidrometeorológicos del mapa de diagnósticos de riesgos del PDU 2040, Trayectoria del arroyo La Cantera sobre la colonia San Felipe y asentamientos próximos.



Unidades de Gobierno

- Límite del Area Urbana
- Límite del Centro de Población

Infraestructura Pluvial

Estructura hidráulica

Capacidad Ocupada (%)

- Capacidad insuficiente (> 100%)
- Al límite de su capacidad (85 - 100%)

Escorrentamiento

- Sobre Canal
- Sobre Calle
- Cauce sin Revestir y/o Área Verde
- Por Tubería o Bóveda

Zona de Atención Prioritaria

- Z. de Atención Prioritaria 2007

Riesgo de Inundación

- Punto de Riesgo

Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura

- Salvaguarda (50 m)
- Salvaguarda (100 m)
- Alto
- Medio

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Figura 32.-Arroyo La Cantera



La mayor parte del tramo del arroyo como se puede apreciar en la figura 31 es mediante canalizaciones abiertas como en este caso la imagen de la figura 32 la cual se ubica en el cruce del arroyo la Cantera con la Av. San Felipe del Real, en la parte sur del área de influencia.



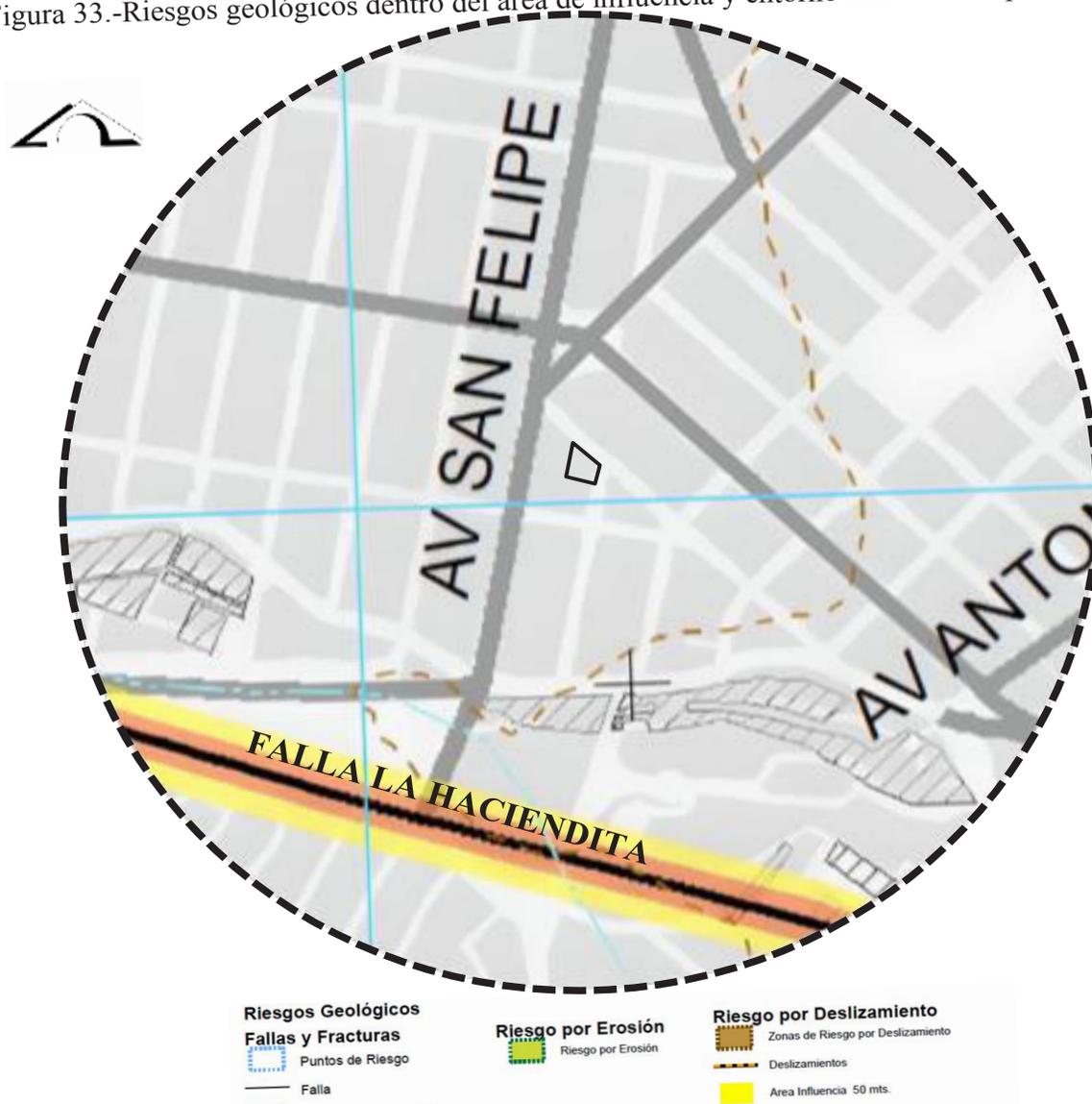
A partir del cruce del arroyo La Cantera con la Calle Eugenio Ramírez Calderón, este es conducido mediante canalización de bóveda, como se puede apreciar en segunda imagen el comienzo del tramo.

Fuente: Fotografía propia.

Riesgos geológicos.

El área abarcada por la circunferencia de 600m de la zona de estudio contiene una falla geológica denominada “Falla La Haciendita” y se ubica en la parte sur sobre las colonias Los Sicomoros y Emiliano Zapata, se encuentra a una distancia aproximada del predio en estudio de 482.00 metros quedando este fuera de cualquier apunte por considerar. Existe otra falla en la zona de San Felipe, la cual es identificada como “Falla Santa Elena” ubicada hacia el este del sector, sin embargo, esta se encuentra fuera del área de interés.

Figura 33.-Riesgos geológicos dentro del área de influencia y entorno inmediato al predio en análisis



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Conjeturas del diagnóstico.

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

- Los usos de suelo dentro del área de estudio tienen una diversidad en sus densidades de H12 Y H25 con diversos estilos arquitectónicos predominando aquellas corrientes de los años setenta; además, unidades plurifamiliares que empiezan a tomar identidad en la zona con densidades de H60 y más, estos usos son complementados con usos mixtos bajos y moderados ubicados sobre los principales corredores comerciales urbanos del área que son abastecidos por vialidades de jerarquía primaria, existen usos de recreación y deporte y equipamientos principalmente en la parte sur del área de estudio.
- El predio se encuentra dentro del área de normativa del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua en su sexta actualización y en el polígono de ciudad cercana y sus manzanas sujetas a estímulos dentro del sector 2, con una estructura y consolidación de su traza urbana e infraestructura con la capacidad suficiente para abastecer estas nuevas acciones urbanas.
- Con motivo de las necesidades actuales de la población, estas demandan la evolución y transformación de espacios habitacionales con la finalidad de cumplir los nuevos requerimientos en cuanto a costos y generación de rentas que permitan escenarios de oportunidad. Debido a las grandes dimensiones de lotes habitacionales lotificados en periodos del siglo pasado, estos resultan para tiempos actuales insostenibles, por ello todos aquellos que son producto de una sucesión para el patrimonio o bien con características de abandono y lotes baldíos, deberán ser aprovechados, renovados e impulsados para su desarrollo albergando usos mixtos y habitacionales que permitan el fomento de las políticas urbanas actuales para la reintegración de usos y edificaciones en las partes centrales de la ciudad; desde una ubicación atractiva y estratégica gracias a sus variables de conectividad vial, que permiten la reducción en tiempos de recorrido hacia diferentes puntos estratégicos,

trabajo y de interés de la ciudad, además, la buena oferta en rutas de transporte público en el área ofrece un medio alternativo al transporte del vehículo particular. En prosecución a lo anterior, muchos lotes y fincas de la zona deben ser rescatados e impulsados a renovar sus usos, originando la necesidad de modificar sus usos de suelo y/o densidades, objetivo principal de este estudio.

El área de estudio cuenta con la infraestructura hidrosanitaria y eléctrica existente y en operación adecuada para los nuevos requerimientos demandados por el proyecto del inmueble.

El desarrollo promoverá la ciudad compacta, evitando continuar con nuevas trazas urbanas que generan una ciudad difusa.

No existen riesgos y vulnerabilidades a la inmediatez del predio en estudio.

Por razones de que es un área totalmente urbana ya consolidada no cuenta dentro del predio algún elemento natural de valor ambiental.

La topografía colindante con el predio en estudio es apropiada y permite el desarrollo arquitectónico sin intervenciones a grandes escalas sobre el terreno natural.

La modificación de densidad en un Uso de suelo Habitacional Unifamiliar H25 viv/ha con un C.O.S. de 0.75 y C.U.S. de 1.6 a un Uso de suelo Habitacional Plurifamiliar con un incremento en su componente urbano del C.O.S. H+60 viv/ha con un C.O.S. de 0.70 y C.U.S. SP es favorable y factible ya que además de estar en fomento con la estrategia de ciudad cercana, brindará un beneficio a las nuevas familias y ocupantes del futuro inmueble habitacional, brindando reducción de tiempo en temas de movilidad hacia centros de trabajo y otras áreas de interés, aportará favorablemente a la calidad de vida e imagen urbana que impactará en la composición arquitectónica de la manzana y colonia buscando promover la vida de barrio.

V. NORMATIVO.

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

Capítulo Segundo, Zonificación.

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

Artículo 89. La Zonificación determinará:

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

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

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

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

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

II. En las zonas que no se determinen de conservación:

a) “Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.”

b) “Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.”

c) “Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.”

d) “Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la

mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.”

Capítulo Quinto. Planes de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

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

- I. “Establecer una estrategia de ocupación del territorio municipal tendiente a garantizar el equilibrio ecológico, el uso eficiente del suelo y una efectiva protección de los recursos naturales, así como regular y ordenar los asentamientos humanos en el territorio municipal.”
- II. “Integrar las regulaciones del ordenamiento ecológico del territorio con el desarrollo urbano.”
- III. “Mejorar las condiciones y la calidad de vida de los asentamientos humanos urbanos y rurales.”
- IV. “Preservar los recursos naturales, a fin de conservar el equilibrio ecológico.”
- V. “Distribuir equitativamente las cargas y beneficios en el aprovechamiento del territorio y en el desarrollo urbano de los centros de población.”
- VI. “Facilitar la comunicación y los desplazamientos de la población, promoviendo la

integración de un sistema eficiente de comunicación y transporte”

- VII. “Prever las políticas para el desarrollo de la infraestructura, el espacio público, la movilidad y el equipamiento básico para el desarrollo de los centros de población.”
- VIII. “Evaluar los efectos e impactos financieros al erario, derivados del mantenimiento y servicio a las redes de infraestructura y de equipamiento público que requerirá el crecimiento urbano y los nuevos desarrollos.”
- IX. “Definir estrategias en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano, el espacio público, el equipamiento, la movilidad y la vivienda.”
- X. “Establecer las bases generales para prevenir, controlar y atender los riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.”

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

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

**V.II. Reglamento de Construcciones y Normas Tecnicas para el Municipio de Chihuahua.
Título Segundo, Capítulo Primero, Acciones Urbanas**

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

Artículo 13. “Para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación, en la forma siguiente:”

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

A. Habitación:

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

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

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

Tabla 8.- Numero de cajones plurifamiliar.

I.2 Plurifamiliar	hasta 60 m ²	1 por cada vivienda
	de más de 60 m ² hasta 120 m ²	1.25 por cada vivienda
	de más de 120 hasta 250 m ²	2 por cada vivienda
	de más de 250 m ²	3 por cada vivienda

Fuente: Reglamento de Construcciones y Normas Tecnicas para el Municipio de Chihuahua

Capítulo Tercero.

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

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

II. “Las escaleras en cubos cerrados en edificaciones para habitación plurifamiliar, en oficinas, instalaciones de salud, de educación, de cultura, de recreación, de alojamiento y de servicios mortuorios deberán estar ventiladas permanentemente en cada nivel, a la vía pública, patios de iluminación y ventilación o espacios descubiertos por medio de vanos, cuya superficie no sea menor del 10% de la planta; deberán corresponder a la siguiente función: $A = hs/200$.”

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

Sección Cuarta, Condominios.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Condominios verticales:

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

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

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

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

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

USOS HABITACIONALES

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

H4, de 1 a 4 viv/ha ,

H12, de 5 a 12 viv/ha ,

H25, de 13 a 25 viv/ha,

H35, de 26 a 35 viv/ha ,

H45, de 36 a 45 viv/ha ,

H60, de 46 a 60 viv/ha,

H60+, mas de 60 viv/ha

La superficie en la cual se presenta la modificación de uso de suelo para un cambio de densidad e incremento en su componente urbano del C.O.S. a 0.70, es definida por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Sexta Actualización como habitacional unifamiliar H25 viv/ha. Planteando la modificación a un habitacional plurifamiliar con una densidad de H+60 con un C.O.S. de 0.70 y C.U.S. de según proyecto.

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

Tabla 9.- Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

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

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.
Actualmente el suelo radica bajo las siguientes condiciones y restricciones:

Tabla 10.- Tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Unifamiliar

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MINIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160.00	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90.00	0.6	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.
En este caso se propone en modificar a uso habitacional Plurifamiliar H+60 con las siguientes condiciones y restricciones:

Tabla 11.- Tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m2)	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MINIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.6	1.2	35%	8.5	2	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	2	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2	2.00/SR/SR	2/VIVIENDA
	H45	45	67.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1.5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

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

Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización.

Sin embargo, para este proyecto se deberá tomar en cuenta que el coeficiente de ocupación de suelo establecido por la tabla 11, contempla un coeficiente de 0.65, razón por la cual para lograr integrarse con la volumetría propuesta por el proyecto este deberá ser de 0.70, motivo por el cual se solicita el incremento en este potencial con la finalidad de poder ser establecido como Habitacional Plurifamiliar H+60 viv/ha con un C.O.S. de 0.70 y C.U.S. SP.

VI. ESTRATEGIA.

VI.I. Estrategia de Uso de Suelo.

La estrategia principal del proyecto que se ubicara al interior del predio Juan Domínguez, priorizara las problemáticas sociales mediante un planteamiento general, todo ello siguiendo los principios propuestos por el Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040 de sostenibilidad, protección del medio ambiente, desarrollo económico y social, esto a través de que la ciudad tenga diversas áreas de actividad urbana que estén cercanas a los hogares y centros de trabajo. Además, por permitir propuestas de nuevos usos de suelo que sean apropiados para el suelo existente, se promoverá la mixtura de usos habitacionales de altas densidades, que indudablemente fortalecerá el comercio y servicios del sector incentivando la inversión que conducirá hacia un fortalecimiento en la estructura urbana y las actividades que se realizan al interior de la zona.

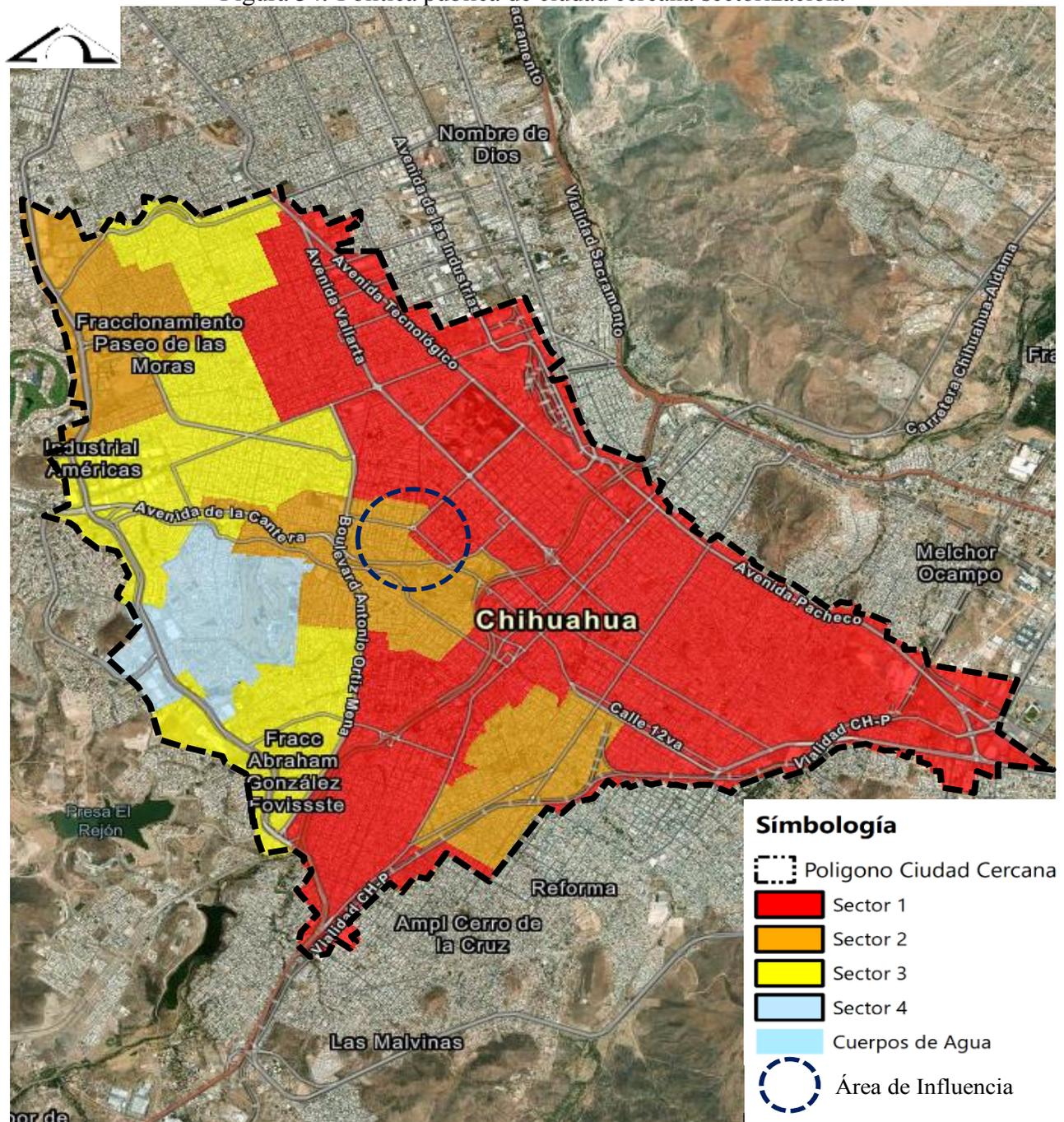
El proyecto aportara las características que se plantean en la modificación del Reglamento de Desarrollo Urbano el 27 de febrero de 2021 en el anexo 1021, en el cual se define que el desarrollo urbano sostenible es aquel que tiene la provisión, aprovechamiento y conservación óptima de la infraestructura,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

El predio en estudio se encuentra dentro de lo que se define como área de ciudad cercana, lo anterior en base al Acuerdo de políticas públicas correspondientes al año 2023 en la Gaceta Municipal **No.286-II** del 6 de marzo del 2023 Acuerdo **779/2023**, el cual es una demarcación territorial para el desarrollo y aprovechamiento prioritario o estratégico de los inmuebles para el cumplimiento de los objetivos de los planes y programas de desarrollo urbano. Conociendo las políticas de ciudad cercana se rehabilitará un predio sin uso fomentando una alta densidad mediante el proyecto planteado que a su vez estará servido de infraestructura ya existente con áreas cercanas

de equipamientos, comercios y servicios, así como movilidad peatonal y transporte público; dicha política además de promover este tipo de proyectos, busca otorgar beneficios sujetos a estímulos y descuentos para los propietarios.

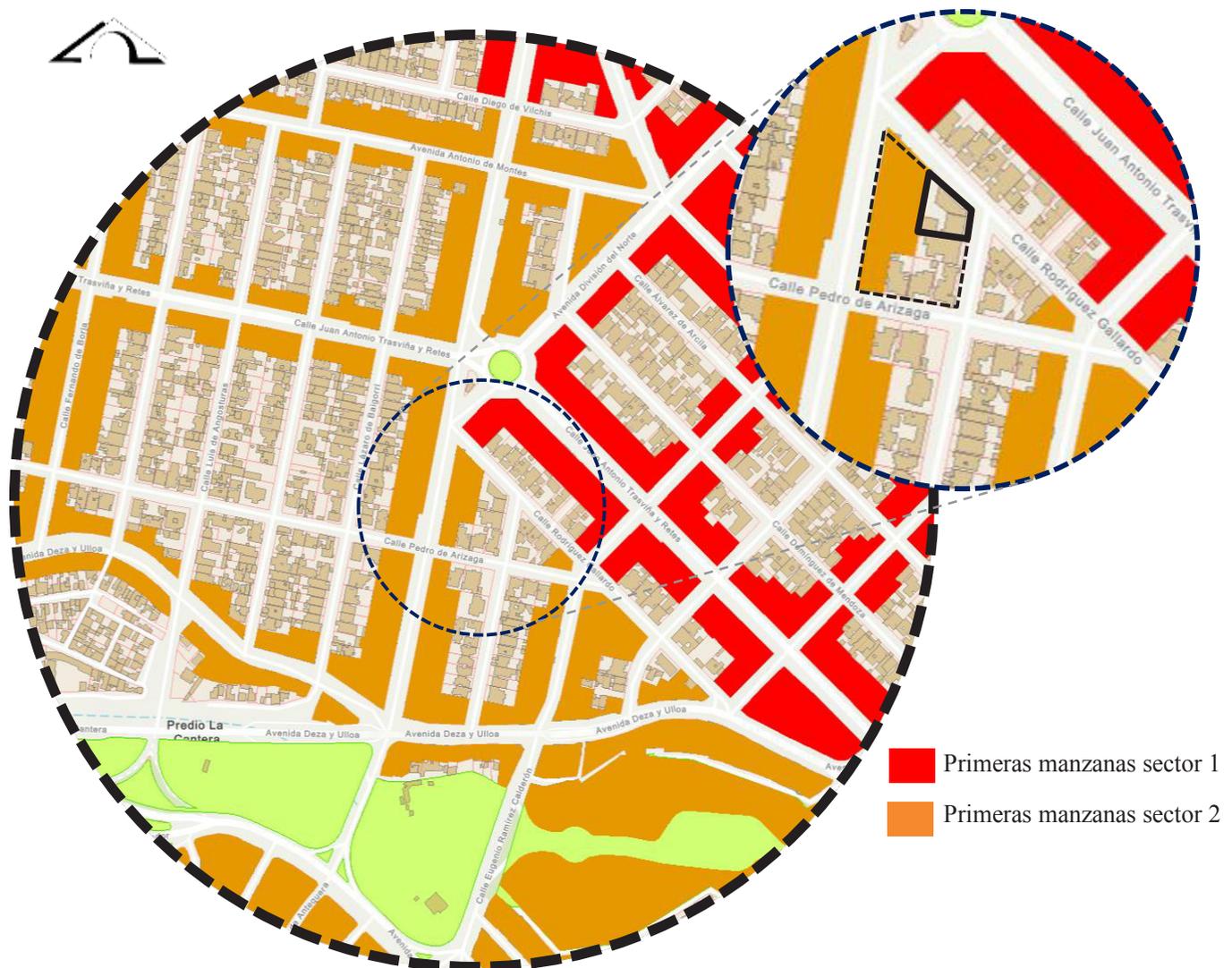
La poligonal de ciudad cercana es compuesta por sectores, ubicándose el predio Juan Domínguez dentro del sector 2, mientras que la circunferencia del área de influencia contiene el sector 1 y 2.

Figura 34.-Política publica de ciudad cercana sectorización.



Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia Acuerdo 779/2023 Gaceta Municipal.

Figura 35.-Política publica de ciudad cercana primeras manzanas.



Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia. Acuerdo 779/2023 Gaceta Municipal.

El predio Juan Domínguez se encuentra en una manzana en donde la mitad de sus lotes que tienen frente a la vialidad primaria Av. San Felipe del Real, son considerados como primeras manzanas del sector 2, mientras que la otra mitad que tiene frente a la Calle Juan Domínguez y donde se encuentra el predio en estudio no cuentan con esta característica, en la pasada actualización de la política pública de ciudad cercana publicada el 2 de enero de este año mediante Acuerdo 728/2023, el predio Juan Domínguez y toda la manzana en donde se localiza, era definido totalmente como primera manzana, hasta la puntualización actual mediante el Acuerdo 779/2023 en donde fue dividido.

La Calle Juan Domínguez y Calle Ignacio Rodríguez gallardo a pesar no contar con jerarquía alguna para la presente política, cuenta con una conexión directa hacia vialidades de importancia mayor como la Av. De La Cantera, Av. San Felipe del Real y Calle Eugenio Ramírez Calderón identificadas a nivel jerárquico de primarias.

La propuesta de este estudio es modificar la densidad actual a H+60 habitacional plurifamiliar, así como el aumento del componente urbano del C.O.S. a 0.70 con la finalidad de desarrollar un giro de condominio habitacional que será integrado por departamentos, áreas comunes, terrazas y cajones de estacionamiento para el servicio de cada unidad privativa.

Como bien se refiere con anterioridad, este predio fungía como una vivienda habitacional de grandes dimensiones, sin embargo, ante las dificultades de no poder mantener la estructura y áreas de la casa habitación tras la muerte de los titulares, los nuevos propietarios, llegan a la decisión de proceder a la demolición del antiguo inmueble para poder llevar a cabo una construcción con el mismo uso habitacional pero intensificado, bajo el propósito de poder ofrecer vivienda en una menor escala que impacte en el costo para ofertar un precio apropiado y accesible a la demanda de las nuevas familias que busquen permanecer en el sector. Este proyecto impondrá una imagen arquitectónica destacable debido a su innovador diseño, que indudablemente repercutirá de manera favorable en la imagen urbana del sector.

Anteproyecto.

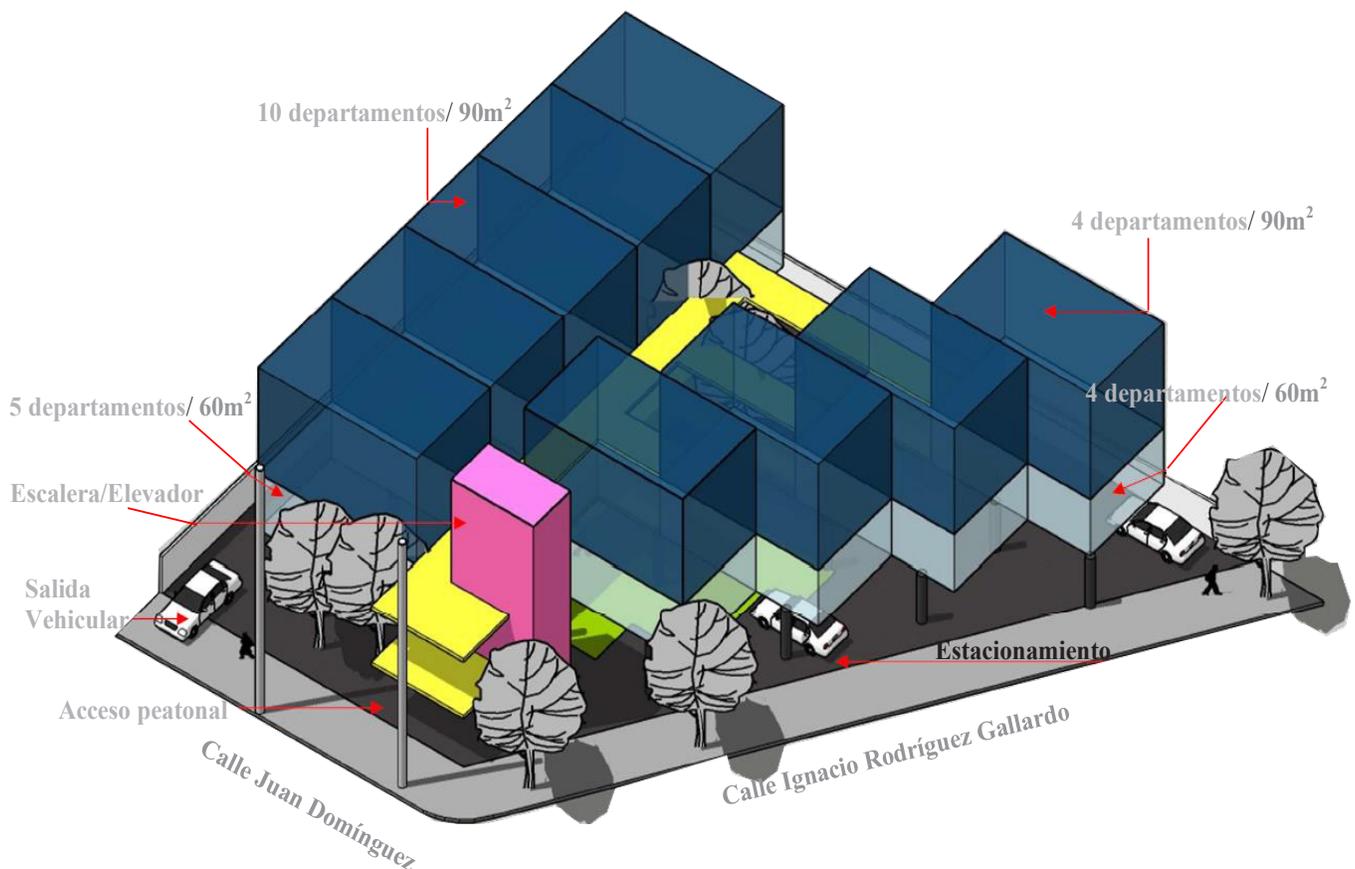
El proyecto que se llevara a cabo será sobre un predio que tiene una superficie de 1,074.32 m² el cual se ubica entre las calles Juan Domínguez e Ignacio Rodríguez Gallardo y consistirá en la edificación de un inmueble constituido por dos volumetrías las cuales albergaran un total de 23 departamentos aproximadamente entre otras áreas de servicio, la primer volumetría tendrá una altura aproximada de 14 metros con un alcance de 3 niveles mientras que la segunda tendrá un total de 5 niveles con una altura de 21 metros, ambas volumetrías contendrán unidades privativas que van desde los 60.00 m² hasta los 90.00 m². Entre las áreas que distribuirán y darán servicio al interior del complejo para los departamentos, se encuentran cajones de estacionamiento, mismos que estarán en la planta baja y serán conectados mediante un bloque de circulaciones verticales compuesto por elevadores y escaleras de servicio que conectan hacia los bloques habitacionales a través de pasillos exteriores. Estos pasillos tienen la característica de permitir una vista panorámica y abierta gracias a los patios centrales y rooftop que se generan en su interior. Entre las áreas mencionadas anteriormente y las áreas de servicio y mantenimiento, se tiene una superficie total de construcción de 2,290.050 m² pudiendo esta aun tener variación alguna.

El diseño y distribución de espacios del edificio además de partir de la orientación solar, es pensada y planteada por la vegetación existente al interior del predio que consta de una cantidad importante de árboles de gran tamaño con una antigüedad de existencia considerable, teniendo como objetivo principal del diseño arquitectónico su conservación e integración. Estos arboles serán bordeados por circulaciones horizontales en diversas alturas los cuales serán pasillos de conexión y áreas de estar al interior del edificio, generando microclimas y ventilaciones adecuadas para los espacios.

Respecto a las vistas de la edificación, la del primer bloque de menor altura y rooftop serán orientadas hacia el interior del inmueble y Calle Ignacio Rodríguez Gallardo, la cual teniendo una dimensión en su sección vial de 18.00m evita una sensación de encierre por las alturas de la volumetría, siendo estas proporcionales al dimensionamiento de la vialidad.

La segunda Volumetría de mayor altura, tendrá la orientación de sus vistas hacia el interior del predio, sobre la circulación vehicular, teniendo como colindancia inmediata un lote que opera como negocio de minería con horario matutino y vespertino, del cual sigue un lote habitacional que cuenta con su acceso sobre la Calle Pedro de Arizaga, Las colindancias posteriores al predio Juan Domínguez también operan como negocios en los mismos horarios anteriormente mencionados, a excepción del café que se ubica también en esta misma manzana el cual agrega horarios nocturnos. Teniendo estas características en la composición y giros colindantes, además motivo del diseño arquitectónico de la edificación, se considera que no generara alguna situación de invasión o incomodidad alguna hacia los residentes, por lo que este proyecto otorgara un mayor potencial a su proximidad por el enriquecimiento de la imagen urbana, además de la vida al entorno que aumentara el transito y vigilancia en la colonia.

Figura 36.-Esquema arquitectónico del conjunto predio Juan Domínguez.



Fuente: Información propia.

Figura 37.- Planta arquitectónica y de conjunto esquemática del conjunto predio Juan Domínguez.



Fuente: Información propia.

Figura 38.- Sección transversal C1 del conjunto predio Juan Domínguez.



Fuente: Información propia.

Figura 39.- Axonometría norte del conjunto predio Juan Domínguez.



Fuente: Información propia.

Figura 40.- Render de proyecto conceptual del conjunto predio Juan Domínguez.



Vista desde la Calle Ignacio Rodríguez Gallardo.



Vista patio central interior.

Fuente: Información propia.

La necesidad de obtener una densidad H+60 parte del cálculo en base a la cantidad de departamentos ubicados dentro de la superficie del predio. Por tratarse este caso de un aproximado de 23 unidades, pudiendo este aun tener variación alguna, la densidad obtenida es de 214.08 viv/h, rebasando cada una de las densidades previas a la que se sugiere y que son establecidas por la tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar del Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Sexta Actualización.

En cuanto a la propuesta del aumento del coeficiente de ocupación de suelo, este se ve en la necesidad de ser potenciado a 0.70 ya que debido a que el proyecto contempla un 66% de ocupación del lote para su desplante equivalente a 711.00 m², el coeficiente actual de 0.65 para densidades de H+60 en usos habitacionales plurifamiliares como resultado de cálculo para el proyecto, quedaría por debajo de la superficie mencionada, por lo que el siguiente valor al 0.65 sería el de 0.70, siendo

este el adecuado para la superficie de desplante que se propone. Partiendo de lo anterior se solicita un incremento en el componente urbano del C.O.S. aumentando a 0.70 para que finalmente resulte como Habitacional Plurifamiliar H+60 viv/ha con un C.O.S. de 0.70 y C.U.S. SP.

El giro del proyecto del predio motivo de este estudio, busca renovar y reutilizar un espacio con el uso habitacional intensificado bajo el entendido del potencial que este ofrece, respetando los usos e imagen de acorde al sector tratando de ser lo menos intrusivo posible hacia su alrededor. Este proyecto debido a su destacable imagen arquitectónica será un referente del sitio y ejemplo de una apropiada reintegración y evolución de un inmueble que atenderá las nuevas necesidades de la población en un área ya consolidada por medio de infraestructura, servicios y equipamientos.

VI.II.Estrategia vial.

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

El acceso principal al desarrollo puede ser desde dos puntos, ya sea por medio de la Av. De La Cantera y Av. Deza y Ulloa o por el otro extremo desde la Av. Universidad por medio de la Av. División del Norte hasta la Av. San Felipe del Real; de igual manera la Av. Mirador permite una conexión desde la AV. Teófilo Borunda Ortiz o desde el Boulevard Antonio Ortiz Mena, cualquiera de estos puntos tiene una intersección con la Av. San Felipe del Real y Calle Eugenio Ramírez Calderón, las cuales conectan inmediatamente a las calles que dan servicio directo al predio, la Calle Juan Domínguez misma que también tiene conexión directa con la Calle Pedro de Arizaga, así como la Calle Ignacio Rodríguez Gallardo. La conectividad también permite movilidad por medio de las Vialidades de carácter terciario y local mismas que se distribuyen al interior de la colonia San Felipe y sus diversas etapas.

Figura 41.-Conexión y accesibilidad al predio con la estructura vial de la zona.



Fuente: SIGMUN Chihuahua con edición propia.

VI.III. Estrategia de Infraestructura.

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

VII. ANEXO GRAFICO.

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

VIII. BIBLIOGRAFIA.

Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040. (septiembre 2021) Población. Chihuahua, Chihuahua, México. Sexta Actualización, Acuerdo No.111/2021.

Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040. (septiembre 2016) Población. Chihuahua, Chihuahua, México. Quinta Actualización, Acuerdo No.99.

Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040. (12 de diciembre de 2009). Climatología. Chihuahua, Chihuahua, México.

Honorable Congreso del Estado. Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. *Periódico Oficial del Estado No. 39*. Chihuahua, Chihuahua, México.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos Reformas DOF 08-05-2020 Artículos 25,26, 73 y 115.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículo 11.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua Artículo 77.

Ley de Planeación Artículos 3 y 20.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua, Artículos 28, 72 y 91.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua, Artículos 2, 3, y 7.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua Artículos 24, 25, 26, 93, 94, 95, 96, 98 y 99.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Artículos 11, 13, 61, 64, 68 y 88.

Chihuahua, I. (s.f.). *Instituto de Planeacion Integral del Municipio de Chihuahua*. Obtenido de PDU Sexta Actualizacion : <https://implanchihuahua.org/>

Chihuahua, I. d. (2022). *Sistema de Información geográfica Municipal* . Obtenido de <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>

INEGI. (2022). *Espacios y Datos de México*. Obtenido de sistemas de consulta:
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/espacioydatos/default.aspx>

Acuerdo 036/2021 Reforma Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, Normativa Ciudad Cercana.

Acuerdo 728/2023 No. 273-II 2 de enero de 2023 reforma cartografías políticas ciudad cercana.

Acuerdo 779/2023 No.286-II 6 de marzo de 2023 modificación del Reglamento de la Política de Ciudad Cercana.

IMPLAN CHIHUAHUA. (2023). *OVIE CHIHUAHUA*. Obtenido de <http://ovie.mpiochih.gob.mx/#!>

INEGI. (Censo 2020). *Cuentame INEGI*. Obtenido de Información por entidad Federativa:
<https://www.cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/chih/poblacion/default.aspx?ema=me&e=08>

INEGI. (s.f.). *DENUE* . Obtenido de Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas:
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

Acosta, O. C. (2017). *Patrimonio Moderno Arquitectura y Urbanismo de Chihuahua*. Chihuahua: Secretaría de Cultura.

IX. CREDITOS

Gobierno Federal.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.

Beatriz Anselma Meza Peñuelas.

Titular de la Oficina de Representación Chihuahua.

Gobierno del Estado.

Lic. María Eugenia Campos Galván.

Gobernadora del estado de Chihuahua.

H. Ayuntamiento de Chihuahua.

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza.

Presidente Municipal.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Arq. Adriana Diaz Negrete.

Directora.

Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua.

Dr. Carlos Hernández Velasco.

Director.

Responsable del Documento de Planeación:

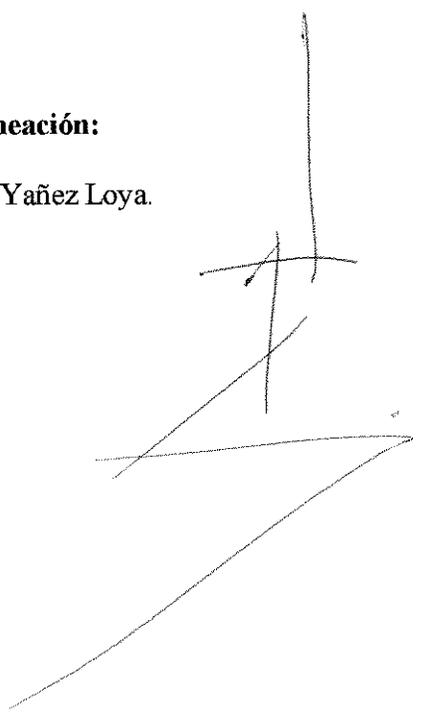
Arquitecto, MDU Antonio Humberto Yañez Loya.

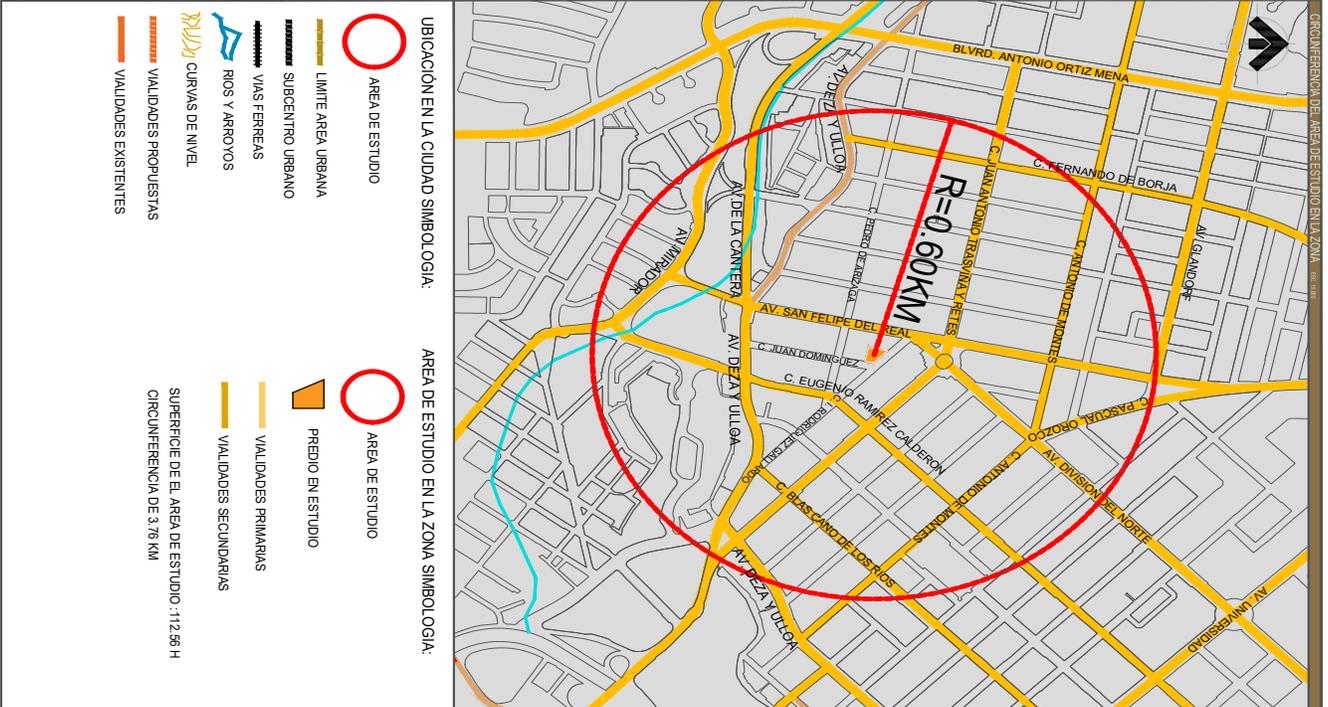
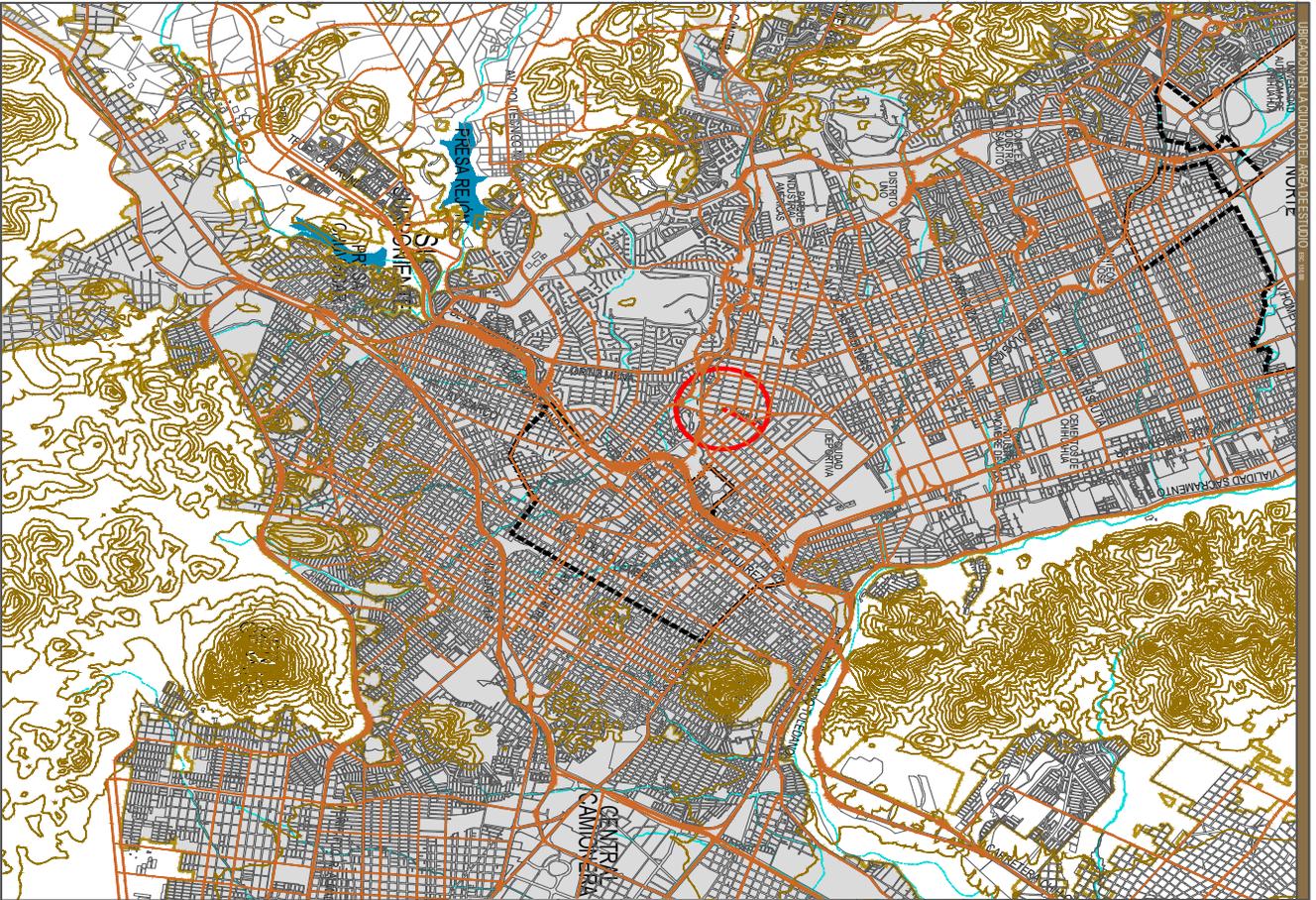
Cedula Profesional federal 10222284

Registro Estatal 16 99 112 SC S III

D.R.U 047

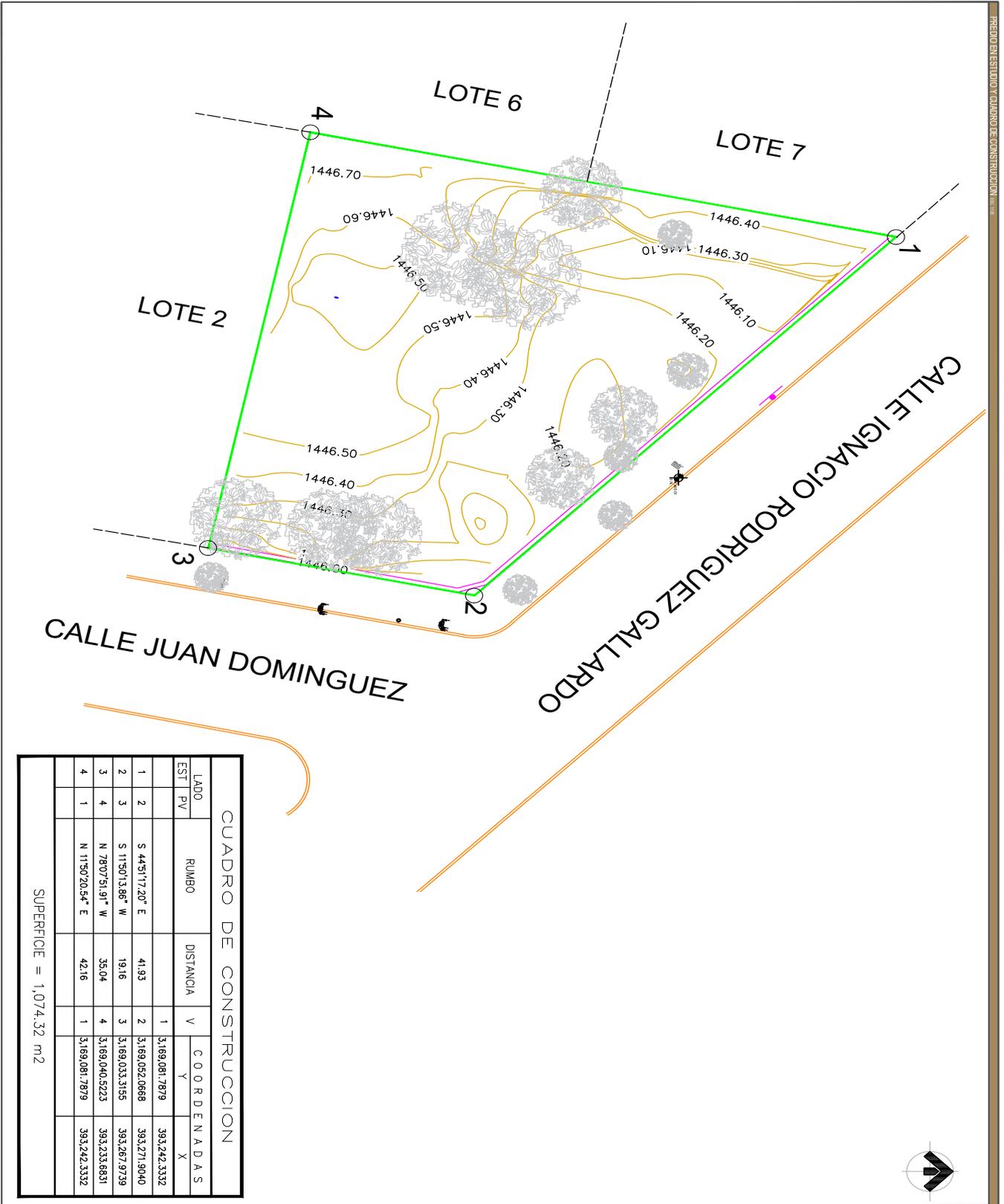
Cel. 614-495-04-32.





- UBICACIÓN EN LA CIUDAD SIMBOLÓGICA:**
- AREA DE ESTUDIO
 - LIMITE AREA URBANA
 - SUBCENTRO URBANO
 - VAS FERREAS
 - ROS Y ARROYOS
 - CURVAS DE NIVEL
 - VALDADES PROPUESTAS
 - VALDADES EXISTENTES
- AREA DE ESTUDIO EN LA ZONA SIMBOLÓGICA:**
- AREA DE ESTUDIO
 - PREDIO EN ESTUDIO
 - VALDADES PRIMARIAS
 - VALDADES SECUNDARIAS
 - SUPERFICIE DE EL AREA DE ESTUDIO - 112.86 H
 - CIRCUNFERENCIA DE 3.76 KM

	<p>UBICACIÓN EN LA CIUDAD</p>	<p>UBICACIÓN EN LA ZONA</p>	<p>UBICACIÓN</p> <p>Calle Juan Domínguez y Calle Ignacio Rodríguez G. No. 101 Colonia San Felipe del Real</p>	<p>SECTORES A ENTREGAR</p> <p>AREA INVOLUCRADA EN EL ENTREGA</p>	<p>NOMBRE DEL PROYECTO: ANEXO GRAFICO PROYECTO JUAN DOMINGUEZ</p> <p>NOMBRE DEL PLANO: DEFINICION DEL AREA DE ESTUDIO</p> <p>ESCALA: 1:500</p> <p>FECHA: MAYO 2023</p> <p>PROYECTO Y REVISION: ANEXO GRAFICO ANEXO GRAFICO</p> <p>PROYECTISTA: P-01</p> <p>ACCIONES: ENTREGA</p>
--	-------------------------------	-----------------------------	---	--	--



PRECIO EN ESTUDIO Y CUADRO DE CONSTRUCCION

CALLE JUAN DOMINGUEZ

CALLE IGNACIO RODRIGUEZ GALLARDO

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS		
						X	Y	Z
1	2		S 44°51'17,20" E	41,93	1	3,169,081,7879	393,242,3332	
2	3		S 11°50'13,86" W	19,16	2	3,169,052,0868	393,271,9040	
3	4		N 78°07'51,91" W	35,04	3	3,169,033,3195	393,267,9739	
4	1		N 11°50'20,54" E	42,16	4	3,169,040,5223	393,233,6831	
					1	3,169,081,7879	393,242,3332	

SUPERFICIE = 1,074,32 m²

Contraste Studio

LOCALIZACION EN LA ZONA

LOCALIZACION EN EL COORD

UBICACION

Calle Juan Dominguez y Calle Ignacio Rodriguez Gallardo
No. 801 Colonia San Felipe del Real

PROYECTO

ANEXO GRAFICO PROYECTO JUAN DOMINGUEZ PRECIO EN ESTUDIO

NO. DE DEL PLANO: P-02

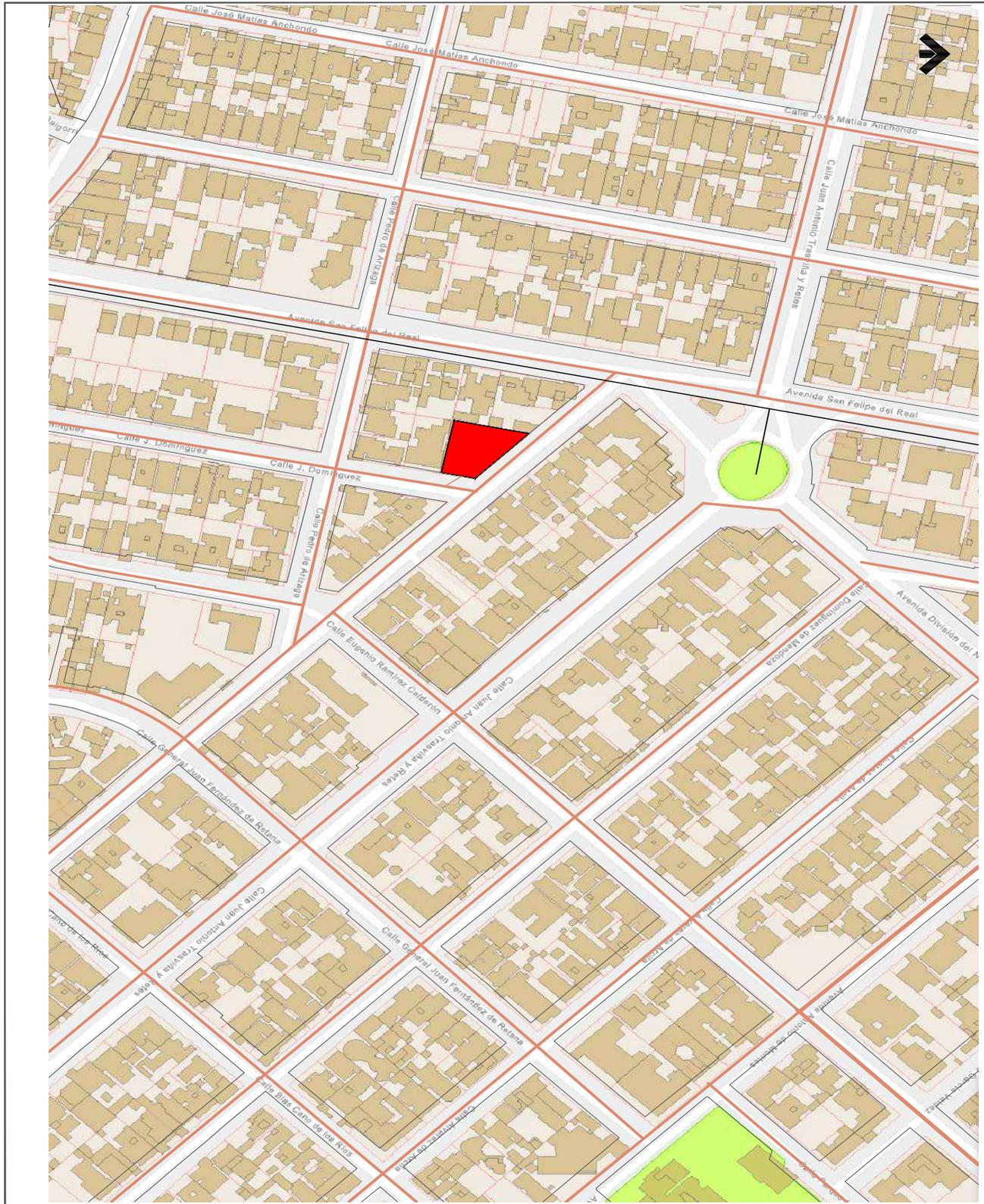
FECHA: MAYO 2023

ESCALA: 1:500

PROYECTO Y REVISION:

PROYECTO Y REVISION:

PROYECTO Y REVISION:



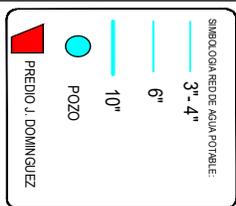
DISEÑO DE RED DE DRENAJE SANITARIO Y AGUA TRATADA EXISTENTE EN EL AREA

	<p>LOCALIZACIÓN EN EL CUBO</p>	<p>LOCALIZACIÓN EN LA ZONA</p>	<p>UBICACIÓN</p> <p>Calle Juan Dominguez y Calle grupo Rodriguez C No. 501 Correo San Felipe del Real</p>	<p>AGUA TRATADA</p> <p>AGUA TRATADA</p>	<p>8"</p> <p>20"</p> <p>61"</p> <p>PREDIO J. DOMÍNGUEZ</p>	<p>NOMBRE DEL PROYECTO:</p> <p>ANEXO GRAFICO PROYECTO JUAN DOMINGUEZ</p> <p>NOMBRE DEL PLANO:</p> <p>AGUA TRATADA Y DRENAJE SANITARIO</p> <p>DEBIDO:</p> <p>AGUA TRATADA Y DRENAJE SANITARIO</p> <p>PROYECTO TRINERON</p> <p>SECTOR: ZONA URBANA</p> <p>MANO DE OBRAS:</p> <p>PLANO DE:</p> <p>P-03</p> <p>ESCALA:</p> <p>INDICIA:</p>
--	--------------------------------	--------------------------------	---	---	--	---



UBICACIÓN
Calle Juan Domingo y Calle Franco Rodríguez 6
No. 801 Colonia San Felipe del Real

PROYECTO
RED DE AGUA POTABLE EXISTENTE
EN EL AREA



NOMBRE DEL PROYECTO
ANEXO GRAFICO
PROYECTO JUAN DOMINGUEZ

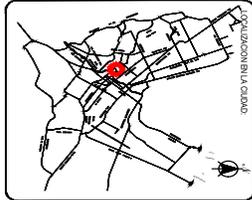
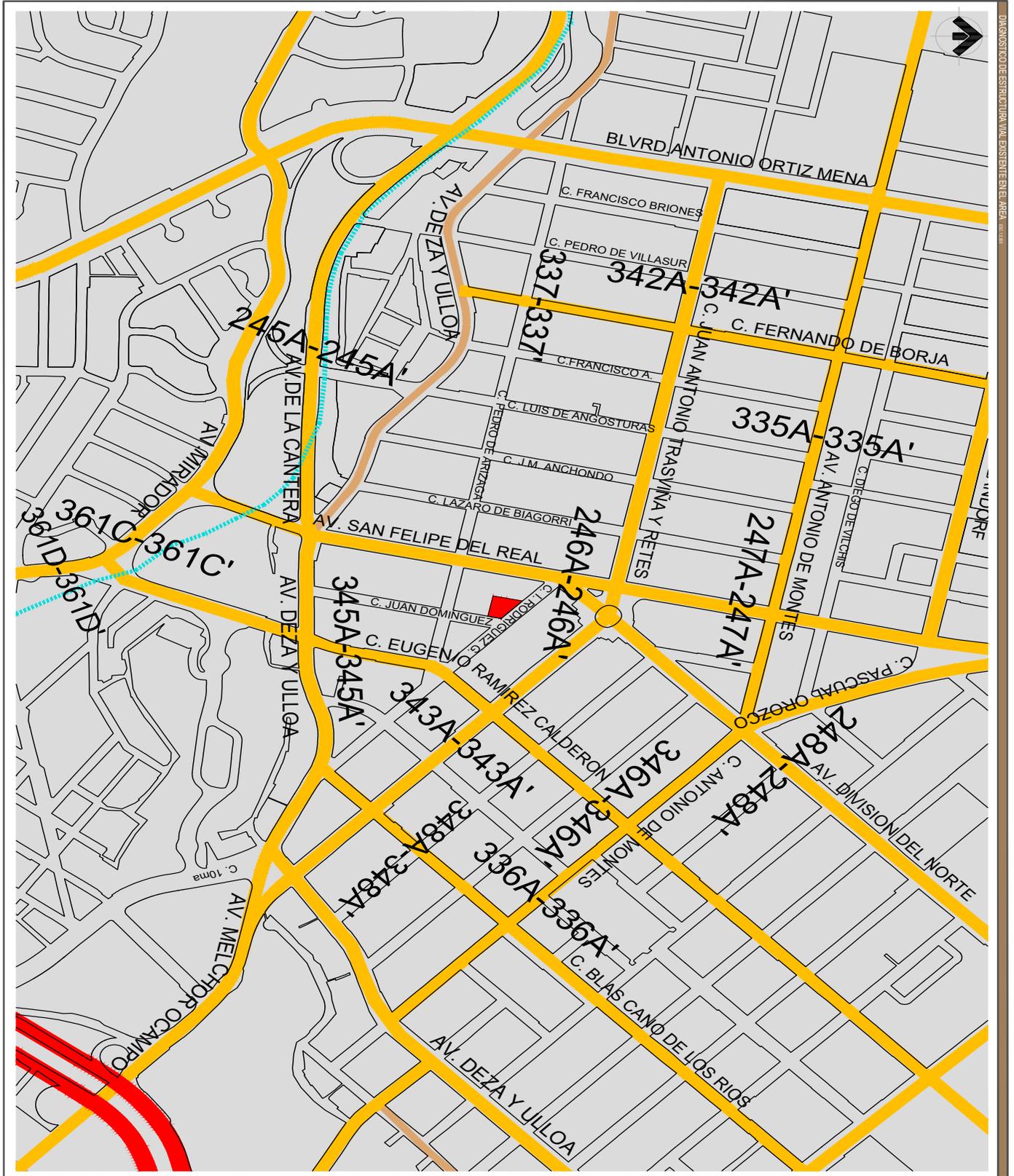
NOMBRE DEL PLANO
RED DE AGUA POTABLE

PROYECTO
RED DE AGUA POTABLE
PROYECTO JUAN DOMINGUEZ
FECHA: JUNIO 2023
ESCALA: INDICADA

PROYECTO
RED DE AGUA POTABLE
PROYECTO JUAN DOMINGUEZ
FECHA: JUNIO 2023
ESCALA: INDICADA

PROYECTO
RED DE AGUA POTABLE
PROYECTO JUAN DOMINGUEZ
FECHA: JUNIO 2023
ESCALA: INDICADA

DIAGNÓSTICO DE ESTRUCTURA VIAL EXISTENTE EN EL ÁREA



Asociación
Calle Juan Rodríguez, Calle Juan Rodríguez 6
No. 501 Ciudad San Felipe del Real

AV. ANTONIO ORTIZ MENA
AV. DEZA Y ULLOA

- LEGENDA
- Regional
 - Regional Propuesta
 - De Primer Orden
 - De Primer Orden Propuesta
 - Primaria
 - Primaria Propuesta
 - Secundaria
 - Secundaria Propuesta
 - REDO JUAN DOMÍNGUEZ

NOMBRE DEL PROYECTO
**ANEXO GRÁFICO
PROYECTO JUAN DOMÍNGUEZ
ESTRUCTURA VIAL**

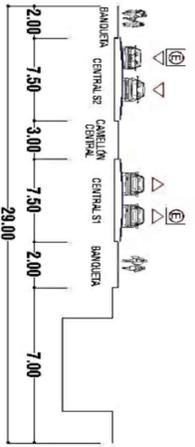
RESULTADO DEL PLAN
P-05

FECHA: MAR 2023

ESCALA: INDICACIONES METROS

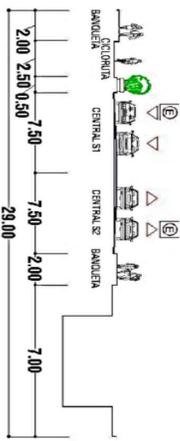
SECCIONES VIAS 31

245A - 245A'



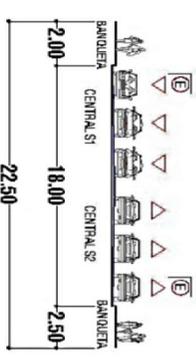
AV. LA CANTERA
C. REPUBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE DEL REAL

245 - 245'



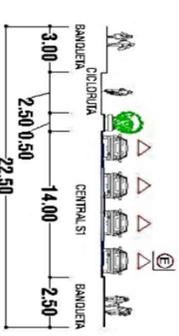
AV. DE LA CANTERA
C. REPUBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE DEL REAL

246A - 246A'



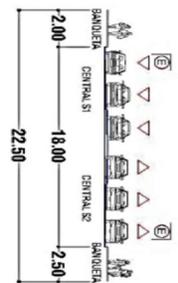
AV. SAN FELIPE DEL REAL
AV. DEZA Y ULLOA A AV. DIVISION DEL NORTE

246 - 246'



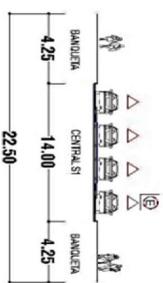
AV. SAN FELIPE DEL REAL
AV. MIRADOR A C. JUAN ANTONIO TRASVÍAS Y RETES

247A - 247A'



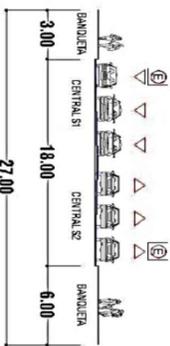
AV. SAN FELIPE DEL REAL
AV. DIVISION DEL NORTE A AV. PASCUAL OROZCO

247 - 247'



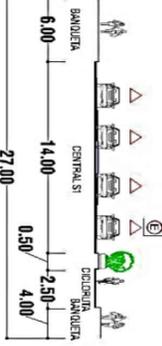
AV. SAN FELIPE DEL REAL
C. JUAN ANTONIO TRASVÍAS Y RETES A AV. PASCUAL OROZCO

248A - 248A'



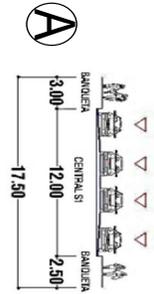
AV. DIVISION DEL NORTE
C. JUAN ANTONIO TRASVÍAS Y RETES A AV. UNIVERSIDAD

248 - 248'



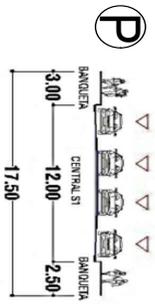
AV. DIVISION DEL NORTE
C. JUAN ANTONIO TRASVÍAS Y RETES A AV. UNIVERSIDAD

335A - 335A'



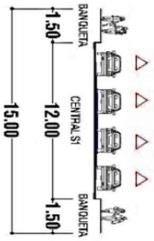
C. ANTONIO DE MONTES
AV. GEORGE WASHINGTON A AV. DIVISION DEL NORTE

335 - 335'



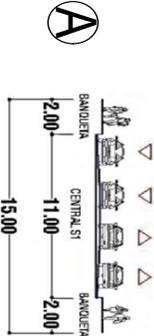
C. ANTONIO DE MONTES
AV. GEORGE WASHINGTON A AV. DIVISION DEL NORTE

336A - 336A'

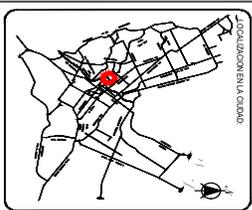
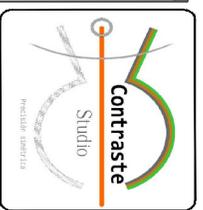


C. ANTONIO DE MONTES
AV. DIVISION DEL NORTE A C. ESCUDERO

337A - 337A'



C. FERNANDO DE BORJA
AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A AV. FRANCISCO HERMAN GLANDORFF



UBICACIÓN:
Calle Juan Domingo Y Calle Grasso Rodriguez, G
No. 801 Colonia San Felipe del Real

AV. ANTONIO TRASVÍAS Y RETES
C. JUAN ANTONIO TRASVÍAS Y RETES

LEGENDA:
 (A) ACTUAL
 (P) PROPUESTA
 Δ SENTIDO DE VIAJADO

NOMBRE DEL PROYECTO:
ANEXO GRAFICO PROYECTO JUAN DOMINGUEZ

NOMBRE DEL PLANO:
P-06

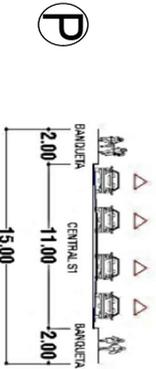
SECCIONES VIAS PROPUESTAS Y ACTUALES

PROYECTO Y REVISIÓN:
 DISEÑO: []
 REVISIÓN: []
 FECHA: MARZO 2023

INDICADA: []

SECCIONES VIALES

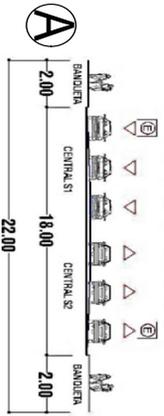
337 - 337'



C. FERNANDO DE BORJA

AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A AV. FRANCISCO HERMAN GLANDORFF

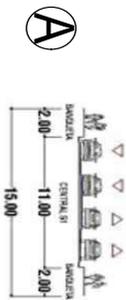
344A - 344A'



C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON

AV. MIRADOR A AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA

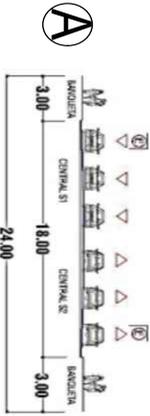
345A - 345A'



C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON

AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A C. IGNACIO RODRIGUEZ GALLARDO

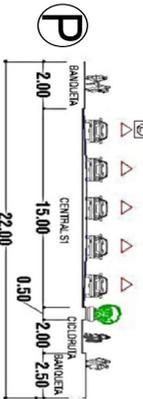
342A - 342A'



AV. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES

BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA A AV. SAN FELIPE DEL REAL

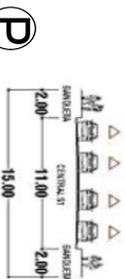
344 - 344'



C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON

AV. MIRADOR A AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA

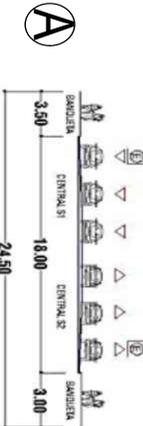
345 - 345'



C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON

AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A C. IGNACIO RODRIGUEZ GALLARDO

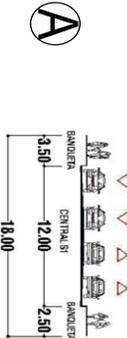
343A - 343A'



AV. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES

AV. DIVISION DEL NORTE A AV. MELCHOR OCAÑO MANZO

348A - 348A'



C. BLAS CANO DE LOS RIOS

AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A AV. ANTONIO DE MONTES

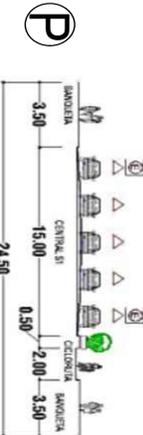
346A - 346A'



C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON

C. IGNACIO RODRIGUEZ GALLARDO A AV. UNIVERSIDAD

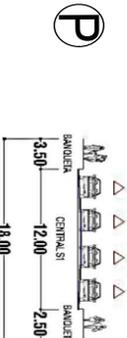
343 - 343'



AV. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES

AV. SAN FELIPE DEL REAL A AV. MELCHOR OCAÑO MANZO

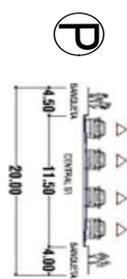
348 - 348'



C. BLAS CANO DE LOS RIOS

AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A AV. ANTONIO DE MONTES

346 - 346'



C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON

C. IGNACIO RODRIGUEZ GALLARDO A AV. UNIVERSIDAD



UBICACION:
Calle Juan Dominguez y Calle Ignacio Rodriguez G.
No. 801 Colonia San Felipe del Real

PROYECTO:
DISEÑO Y CONSTRUCCION DE VIALIDAD

ESTADO:
ACTUAL
PROYECTISTA
SENITORE VIALIDAD

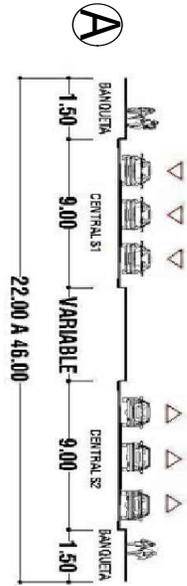
NOBRE DEL PROYECTO:
**ANEXO GRAFICO
PROYECTO JUAN DOMINGUEZ**

NOBRE DEL PLANO:
P-06

SECCIONES VIALES PROYECTAS Y ACTUALES

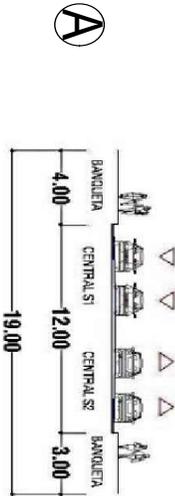
ESCALA:
1:500

361C - 361C'

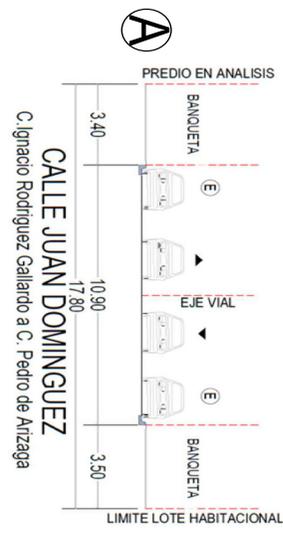


AV. MIRADOR
C. RIO DE JANEIRO A C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON

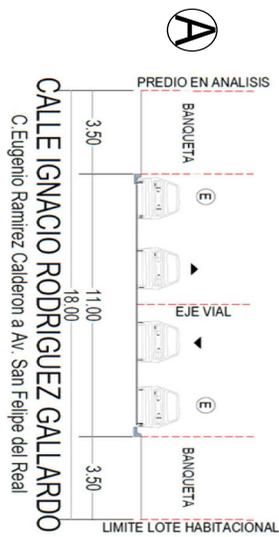
361D - 361D'



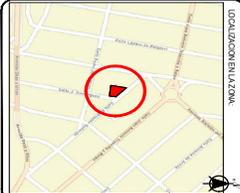
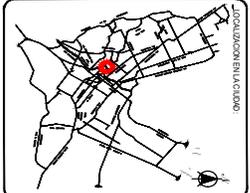
AV. MIRADOR
AV. A RAMIREZ CALDERON A AV. CUATTEMOC



CALLE JUAN DOMINGUEZ
C. Ignacio Rodriguez Gallardo a C. Pedro de Arzaga



CALLE IGNACIO RODRIGUEZ GALLARDO
C. Eugenio Ramirez Calderon a Av. San Felipe del Real



UBICACION:
Calle Juan Dominguez y Calle Ignacio Rodriguez G
No. 801 Colonia San Felipe del Real

LEGENDA:
— TAB. ANTERIOR/PROYECTO/REVISION—
DIB. 007

SECCIONES VIALES
 A ACTUAL
 P PROYECTA
 V SENTIDO DE VIAJADO

NOMBRE DEL PROYECTO:
ANEXO GRAFICO PROYECTO JUAN DOMINGUEZ

NOMBRE DEL PLANO:
SECCIONES VIALES PROYECTOS Y ACTUALES

FECHA:
MAYO 2023

ESCALA:
1:500

PROYECTO Y REVISION:
DISEÑO: []
DIB. 007

CLAVE:
P-06

ACOTACIONES METROS



<p>ESCALA: 1:5000</p>	<p>FECHA: MAYO 2023</p>	<p>PROYECTO Y REVISIÓN: ASO. ANTONIO VARELA</p>	<p>PROYECTO Y REVISIÓN: ASO. ANTONIO VARELA</p>	<p>USOS DE SUELO: P-08</p>	<p>NO. DE PLANOS: 1 DE 1</p>	<p>ACOTACIONES: MENORES</p>	<p>USOS DE SUELO: P-08</p>																																		
-----------------------	-------------------------	---	---	-----------------------------------	------------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------



DIRECCIÓN:
 Calle Juan Domínguez y Calle Cipriano Rodríguez G.
 No. 801 Colonia San Felipe del Real

DISEÑO:
 ARQ. ANTONIO LUIS DE SUELO

NOMBRE DEL PLANO:
**ANEXO GRÁFICO
 PROYECTO JUAN DOMÍNGUEZ
 USOS DE SUELO PROPUUESTO**

ESCALA:
 1:1000

FECHA:
 MARZO 2023

PLANO 1 DE 1

LEGENDA:
 USOS DE SUELO PROPUUESTO

ZONAS DE SUELO PROPUUESTO:
 ZONAS DE SUELO PROPUUESTO
 ZONAS DE SUELO PROPUUESTO

USOS DE SUELO PROPUUESTO:
 USOS DE SUELO PROPUUESTO

SIN TEXTO