Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 04 de diciembre de 2024. **No. 97**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 175/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CC 192-068-007 ORTIZ RICO

SIN TEXTO

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

A C U E R D O 175/2024

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 diez de julio del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización, contenido en el Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 192-068-007 Ortiz Rico"**, en el predio ubicado en la Privada de José Martí Pérez número 3705 de la colonia Las Granjas de esta ciudad, con superficie de **254.10** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+**.

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 veintiocho días del mes de agosto 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.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 192-068-007 ORTIZ RICO"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Antonia Ortiz Rico,** en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 192-068-007 Ortiz Rico",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Privada de José Martí Pérez número 3705 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 254.10 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Habitacional H60+,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por la **C. Antonia Ortiz Rico,** en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 192-068-007 Ortiz Rico",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Privada de José Martí Pérez número 3705 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 254.10 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Habitacional H60+,** 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 "**CC 192-068-007 Ortiz Rico**", 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 ocurso de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** signada por la C. Antonia Ortiz Rico, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Antonia Ortiz Rico;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,078** de fecha 04 de noviembre del 2021, otorgada ante el Lic. Fernando Suarez Ordoñez, Notario Auxiliar, Adscrito a la Notaria Pública número 2 para el Distrito Judicial Benito Juárez, actuando en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular el Licenciado Fernando Suarez Estrada, mediante la cual comparecieron el señor Ubillado Riestra Martínez y la señora Soledad Cano Escárcega como la parte vendedora y la señora Antonia Ortiz Rico como la parte compradora, respecto de la finca urbana ubicada en la calle Privada José Martí Pérez número 3705 con superficie de 254.10 metros cuadrados, inscrito bajo el número 49 del Libro 6886 de la Sección Primera, con folio real 1131890 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Oficio DASDDU/0157/2024** de fecha 26 de febrero del 2024, 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;
5. **Oficio 172/2024** de fecha 11 de marzo de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:

- En caso de que considere pertinente y de acuerdo con las características del proyecto los análisis de impacto vial, impacto ambiental (incluir la visualización e impacto de los residuos solidos urbanos) y análisis de asoleamiento;

6. **Oficio DASDDU/0161/2024** de fecha 26 de febrero del 2024, 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 en la zona;
7. **Oficio DDHE/0265/2024** de fecha 29 de febrero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
8. **Oficio DASDDU/239/2024** 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;
9. **Oficio SJ/DRPA/0287/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
10. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-80426** de fecha 11 de enero del 2024 expedido por Tesorería Municipal;
11. **Copia del Acta de la Sesión número 59 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 04 de junio del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Issac Díaz

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;

12. **Oficio DASDDU/476/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 18 de junio de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a que en caso de que considere pertinente y de acuerdo con las características del proyecto, los análisis de impacto vial, impacto ambiental (incluir la visualización e impacto de los residuos sólidos urbanos) y análisis de asoleamiento el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/476/2024 de fecha 18 de junio 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 que en caso de que considere pertinente y de acuerdo con las características del proyecto los análisis de impacto vial, impacto ambiental (incluir la visualización e impacto de los residuos sólidos urbanos) y análisis de asoleamiento el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su sesión número 59 celebrada el día 04 de junio del 2024, 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 **"CC 192-068-007 Ortiz Rico"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Privada de José Martí Pérez número 3705 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 254.10 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Habitacional H60+**, 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 la C. Antonia Ortiz Rico, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización, contenido en el Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 192-068-007 Ortiz Rico",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Privada de José Martí Pérez número 3705 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 254.10 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35** a **Habitacional H60+.**

TERCERO. Una vez aprobado, 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.

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 10 días del mes de julio 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 LA C. ANTONIA ORTIZ RICO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 192-068-007 ORTIZ RICO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA PRIVADA DE JOSÉ MARTÍ PEREZ NÚMERO 3705 DE LA COLONIA LAS GRANJAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 254.10 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60+.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/476/2024

Chihuahua, Chih., 18 de junio 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 Antonia Ortiz Rico.** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Privada de José Martí No. 3705, de la Colonia Las Granjas, con una superficie de **254.10m2**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"CC 192-068-007 Ortiz Rico"** 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 H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Habitacional H60+.**

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/0157/2024 de fecha 26 de febrero de 2024,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"CC 192-068-007 Ortiz Rico"** 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. 172/2024 de fecha 11 de marzo 2024,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"CC 192-068-007 Ortiz Rico".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/0161/2024 de fecha 26 de febrero de 2024** 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/0265/2024 de fecha 29 de febrero del 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/239/2024 de fecha 21 de marzo de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00

horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0287/2024 de fecha 25 de marzo de 2024** 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 **"CC 192-068-007 Ortiz Rico"** fue presentado en la **Quincuagésimo Novena Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **04 de junio del 2024** 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 en caso de ser considerado pertinente, presentar un análisis de Impacto Vial, Impacto Ambiental (incluir la visualización e impacto de los Residuos Sólidos Urbanos) y análisis de asoleamiento,** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35** a **Habitacional H60+.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/0157/2024 de fecha 26 de febrero del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 172/2024 de fecha 11 de marzo de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/0161/2024 de fecha 26 de febrero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0265/2024 de fecha 29 de febrero del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa que no se cuenta con Comité de Vecinos.

8. Oficio No. DASDDU/239/2024 de fecha 21 de marzo de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0287/2024 de fecha 25 de marzo de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Quincuagésimo Novena Sesión Ordinaria del día 04 de junio del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 192-068-007 Ortiz Rico".

A T E N T A M E N T E

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 13/2024

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 10 de julio del año 2024, dentro del punto número cuatro 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 Eva América Mayagoitia Padilla, 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 la C. Antonia Ortiz Rico, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 192-068-007 Ortiz Rico", en el predio ubicado en la Privada de José Martí Pérez número 3705 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 254.10 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Antonia Ortiz Rico, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización, contenido en el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 192-068-007 Ortiz Rico", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Privada de José Martí Pérez número 3705 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 254.10 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+.

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 diecisiete días del mes de julio del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

CC 192-068-007 ORTIZ RICO

Estudio de planeación urbana de modificación menor de

Cambio de Densidad H35 a H60+

Fundamento jurídico en el Artículo 77 de la
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

Chihuahua, Chih., febrero 2024

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

ANTECEDENTES
- Ubicación del predio
- Definición del ámbito espacial de validez de la modificación
- Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040
- Régimen de tenencia de la tierra

DIAGNOSTICO
- Aspectos socioeconómicos
- Medio natural
- Topografía y clima
- Hidrología
- Medio físico
- Estructura urbana
- Vivienda
- Comercio y servicios
- Equipamiento
- Predios baldíos
- Estructura vial
- Transporte publico
- Agua potable
- Drenaje sanitario
- Energía eléctrica
- Riesgos y vulnerabilidad

NORMATIVO

ESTRATEGIA
- Estrategia de uso de suelo
- Estrategia vial
- Estrategia infraestructura

ANEXO GRAFICO

BIBLIOGRAFIA

CREDITOS

INTRODUCCIÓN

El crecimiento poblacional acelera el cambio de uso de suelo hacia usos urbanos demandados. Cuando la población aumenta, con ella crece la demanda de suelo para establecer tanto viviendas como la infraestructura que acompaña a los establecimientos urbanos. Estos cambios se manifiestan como alteraciones catalogadas como procesos irreversibles derivados del desarrollo urbano.

Nuestra ciudad, como capital y segundo centro de población en el estado, después de Ciudad Juárez, que presenta altas tasas de crecimiento, lo que se traduce en una migración constante y en el incremento en la demanda de satisfactores urbanos de equipamiento, vivienda, educación, salud, agua potable, transporte, etc., cuya respuesta a éstas demandas descansa en la responsabilidad y trabajo tanto de autoridades como del sector privado en la creación de mejor calidad de vida permanente a nuestras poblaciones. Es en este rubro, en el cual la iniciativa privada aporta sus conocimientos, capacidades y esfuerzo con la finalidad de lograr esta meta.

Así, en nuestra ciudad y en la colonia Las Granjas, específicamente sobre la vialidad primaria Manuel González Cossío y su ámbito de influencia, ha representado una opción de comunicación alterna para integrarse de la zona norte desde la calle 16 de septiembre hacia el sur hasta la avenida Las Américas; sobre esta vialidad en un solo sentido y su zona circundante, se han modificado e intensificado paulatinamente los giros habitacionales, comerciales y de servicios.

Es por tanto que el presente estudio de planeación urbana y formulado a iniciativa de la señora Antonia Ortiz Rico, con la finalidad de modificar a través de intensificar la densidad habitacional un predio, el cual tiene asignado por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, un uso de suelo Habitacional H35 y ***solicita autorización para aumentar la Densidad Habitacional a H60+,*** el cual permita proceder a la regularización de manera ordenada y conforme a los reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano de 4 unidades departamentales de nivel socio económico medio alto, siendo una Situación de Hecho. El predio objeto del presente estudio cuenta con una superficie de 254.10 m2., y una superficie de edificación de 208.25 m2., ubicado sobre la Privada de José Martí Pérez No. 3705, con clave catastral 192-068-007, en la colonia Las Granjas de esta Ciudad.

Al no modificarse la estructura urbana ni la traza vial, así como no se efectúan cambios en suelos no urbanizables, se aprecia que este análisis urbano se concibe como una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Sexta Actualización.

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

El pasado 28 de noviembre de 2016, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación esta Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), dando paso a una Reforma Urbana de gran calado para la planeación territorial y el urbanismo en México.

La expedición de la Ley se dio precisamente a 40 años de la primera Ley de Asentamientos Humanos, reconociendo los cambios profundos en el perfil económico, social, político, cultural, ambiental, jurídico y urbano del país. Esta Ley General considera una serie de diseños institucionales y normativos acordes con las políticas y estrategias planteadas en la Nueva Agenda Urbana, acordada en la Conferencia Hábitat III, que se llevó a cabo en octubre de 2016 en Quito, Ecuador.

Con la finalidad de lograr los objetivos de la Nueva Agenda Urbana, los elementos e instituciones que introduce o modifica la LGAHOTDU en el derecho urbanístico mexicano son muy amplios, comprendiendo por ejemplo, la definición de principios del ordenamiento territorial y urbano; el reajuste e incorporación de atribuciones entre los distintos órdenes de gobierno; el reconocimiento y regulación del fenómeno metropolitano, así como la creación de instrumentos para Gobernanza metropolitana; la modificación y jerarquización del sistema de planeación para el ordenamiento territorial, entre otras.

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establece en el Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua el día 02 de octubre del 2021, decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E.

Además, dentro del orden jurídico federal hasta el orden jurídico municipal, se fundamenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917
Última reforma DOF 28/05/2021

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.

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

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.

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016
Ultima reforma publicada el 1 de junio de 2021

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

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.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

DOF 28/01/1988
Última reforma DOF 21/10/2021

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;

Fracción reformada DOF 05-11-2013

II.- Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;

III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;

V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;

VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución;

Fracción reformada DOF 19-01-2018

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre

autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;

II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica;

Fracción reformada DOF 13-12-1996

III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético;

Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011

IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y

Fracción reformada DOF 28-01-2011

V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

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

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

I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;

II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;

III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

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

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

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

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial

correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

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

LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983
Última reforma DOF 16/02/2018

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

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

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

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

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48
Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

Artículo 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y posee una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüistica.

Artículo reformado mediante Decreto No. 791-2012 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 64 del 11 de agosto de 2012

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará

las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

Párrafo adicionado mediante Decreto No. 562-14 V P.E. publicado en el P.O.E. No. 9 del 31 de enero de 2015

Artículo 2. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

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

Los ramos a que se refiere el párrafo anterior, en forma enunciativa y no limitativa, serán los siguientes:

XI. En materia de desarrollo urbano:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

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

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

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

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2021.09.04 /71

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;

II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;

III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado;

IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y

V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

Artículo 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 reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

La participación social deberá contar con representación de organizaciones de la sociedad civil, iniciativa privada, sector social, sector académico, delegados federales,

pueblos indígenas, representación municipal y ciudadanía en general, a través de foros, consultas públicas, buzones físicos y electrónicos, reuniones con expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 38 del 12 de mayo de 2018

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

Artículo 39. Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto

en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de los asentamientos humanos, y sin perjuicio de lo que establezca la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, se deben considerar los siguientes criterios:

I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.

VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

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

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del sábado 02 de octubre de 2021.

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80
Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013. Última reforma 27 de febrero del 2021.

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

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

ANTECEDENTES

Ubicación del predio

El predio base de este estudio se ubica en la Privada de José Martí Pérez No. 3705 en la colonia Las Granjas de esta ciudad, con clave catastral 192-068-007 con una superficie de terreno de 254.10 m2., y 208.25 m2 de construcción.

En su localización y contexto inmediato, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2040 Sexta Actualización, se establecen zonas habitacionales con densidades bajas medias H35, con usos de suelo Mixto Intenso principalmente sobre la avenida Vallarta y de Las Américas, y dentro de todo el ámbito espacial de validez de la modificación se localizan usos tanto habitacionales en densidad H35, así como comerciales y de servicios, mixtos moderados e intensos consolidándose con estas características por su compatibilidad y mecanismos cercanos de desarrollo.

Actualmente este predio se encuentra actualmente construido y destinado a uso Habitacional en densidad H35 (de 26 a 35 viv/ha), según la Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040.

Predio en estudio y edificación anterior con acceso por vía pública del dominio municipal
Fuente: Google Earth Pro 2024 INEGI.

Ver Plano D-02

Acceso a la Privada de José Martí Pérez, vía pública del dominio municipal
Ubicación del Predio en estudio. Fuente: Google Earth Pro 2024 INEGI.

Fondo y terminación de la Privada de José Martí Pérez, vía pública del dominio municipal
Fuente: Google Earth Pro 2024 INEGI.

Ver Plano D-03

Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 71-91-88 has., resuelto sobre un polígono irregular imaginario delimitado sobre las siguientes vialidades:

- Al norte sobre la calle Fresno a partir de la calle Francisco Pimentel hasta la calle José María Iglesias;
- Al oeste continuando sobre la calle José María Iglesias hasta la avenida de Las Américas, luego por ésta hasta la calle República de Brasil con la intersección de la avenida Francisco Villa;
- Al sur por la avenida. Francisco Villa hasta la calle Laguna de Hormigas y continuando por ésta y cruzando el boulevard Antonio Ortiz Mena para proseguir por la calle Medicina y;
- Al este por la calle Francisco Pimentel para cerrar el polígono en su punto de partida con la intersección de la calle Fresno.

Ver Plano D-01

Ámbito espacial de validez de la modificación y localización del predio
Fuente: US Dept of State Geographer, Google Earth 2024
Image Landsat / Copernicus Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO.

Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización es el instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, el cual establece en su zonificación secundaria, en el predio en estudio destinado a uso habitacional en densidad H35.

Es importante hacer mención que el predio se encuentra en estado edificado y determinado como habitacional en densidad H35, de 26 a 35 viv/ha., con las siguientes clasificaciones y normatividad aplicable:

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/FONDO/LATERAL	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

Fuente: PDU 2040 Sexta Actualización
Adecuación propia

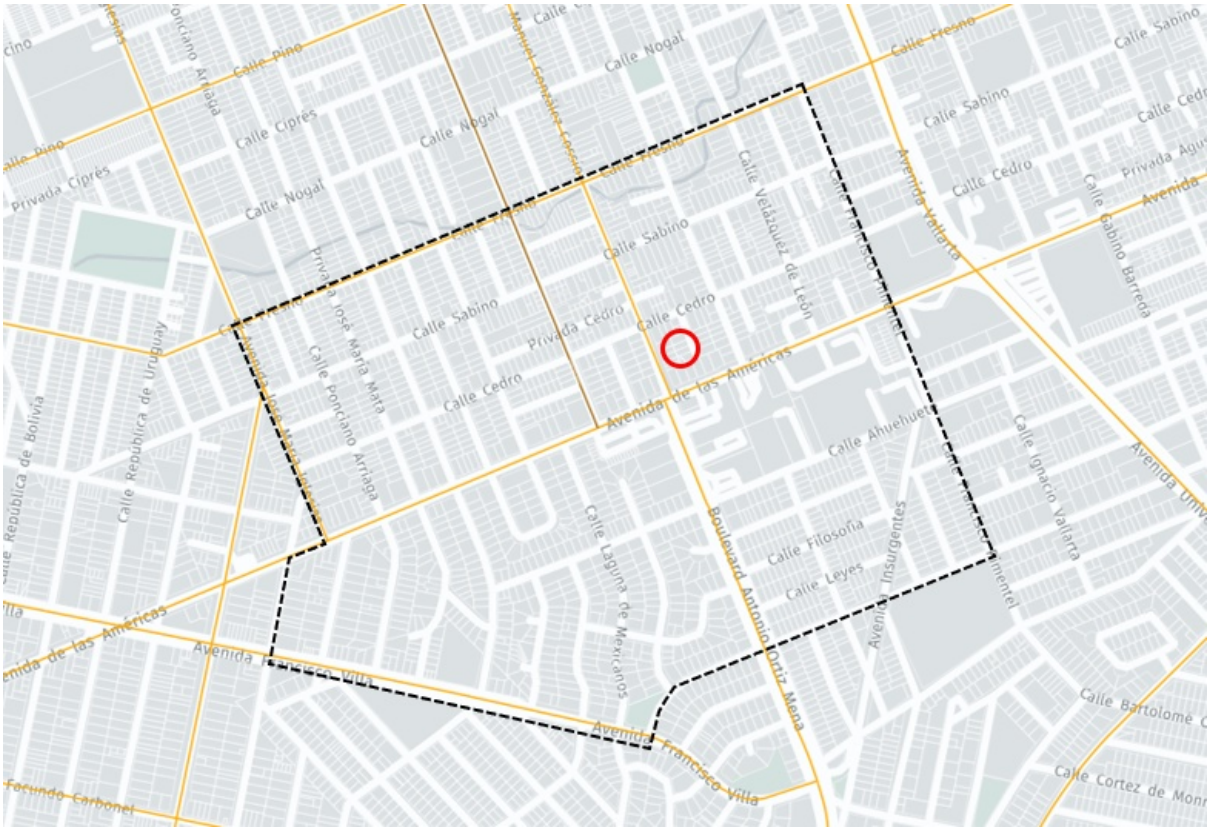
Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, las zonas homogéneas están conformadas por zonas habitacionales en densidades H35 (de 26 a 35 viv/ha), además de usos mixtos moderados, de comercio y servicios, recreación y deporte, equipamiento, establecidos sobre las principales avenidas del ámbito espacial y su zona circundante, así como superficies destinadas a equipamiento urbano, recreación y deporte (jardines y parques vecinales) dentro de las zonas de vivienda y las áreas de influencia de éstas.

Ver Plano D-04

En relación a la estructura vial del ámbito espacial de la modificación, ésta se conforma de manera básica por las avenidas de jerarquía vial Primaria avenida Vallarta, de Las Américas, Manuel González Cossío, Fresno, José María Iglesias, Boulevard Antonio Ortiz Mena y Francisco Villa.

En jerarquía vial secundaria tenemos la calle Francisco García Salinas.

El resto son vialidades locales como las calles Sabino, Cedro, Ahuehuete, Velásquez de León, Francisco Pimentel, Laguna de Mexicanos, Laguna de Bustillos, José María Mata, entre otras más.



Fuente: https://implanchihuahua.gob.mx/. Chihuahua móvil

Predio en estudio

Este instrumento de planeación en su apartado de propuesta general, plantea que la saturación urbana debe de ser impulsada con la apertura de nuevos desarrollos urbanos, como una manera de contrarrestar la especulación, así mismo, contempla la ocupación de predios, como una política de densificación porque considera que los terrenos baldíos dispersos en la mancha urbana, limitan y truncan el desarrollo urbano equilibrado, pues favorecen la dispersión y no consolidan la ciudad.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio objeto de estudio se establece en régimen de propiedad privada a nombre de Antonia Ortiz Rico, con una superficie de terreno de 254.10 m2 y 208.25 m2 de construcción y ubicado en la calle Privada de José Martí Pérez No. 3705, a 41.00 metros a la calle Cedro en la colonia Las Granjas, con clave catastral 192-068-007 y con la siguiente descripción:

Ver PLAN0 D-02

- Por su frente 10.00 metros con calle Privada de José Martí Pérez;
- Por su costado derecho 25.41 metros con propiedad privada a favor de José Antonio de los Ríos;
- Por su costado izquierdo 24.00 metros 25.41 metros con propiedad privada a favor de Carmen Robledo Sosa;
- Por su espalda 10.00 metros con propiedad de Roberto Almuina Armendáriz.

El predio se encuentra registrado bajo escritura pública Volumen Seis (6), Doscientos cuarenta y nueve (239), debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Distrito Morelos, con los siguientes datos de inscripción: Folio Real 1131890, Inscripción 49, del Libro 6886, Sección Primera, en Chihuahua el día 22 de junio de 2022.

Identificación Oficial de la propietaria
Fuente: Registro Público de la Propiedad. http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/.

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

DISTRITO MORELOS

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCION
49	6886	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 22 DE JUNIO DE 2022 INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 21078, VOLUMEN 438, OTORGADO EN CUAUHTEMOC, CHIHUAHUA EL DÍA 04 DE NOVIEMBRE DE 2021 ANTE EL (LA) LIC. FERNANDO SUAREZ ORDOÑEZ ADSCRITO(A) EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 2 DEL DISTRITO JUDICIAL BENITO JUAREZ, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. FERNANDO SUAREZ ESTRADA, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

COMPRAVENTA SIMPLE .

VENDEDOR(ES)
UBILLADO RIESTRA MARTINEZ
SOLEDAD CANO ESCARCEGA

COMPRADOR(ES)
ANTONIA ORTIZ RICO QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO(A) EL DIA 24 DE SEPTIEMBRE DE 1957, DE OCUPACION LABORES DEL HOGAR , CON DOMICILIO EN CALLE PASO DEL NORTE, NUMERO 3873, RESIDENCIAL SAN FRANCISCO, DE ESTA CIUDAD. Y ESTADO CIVIL SOLTERO(A) .

OBJETO
FOLIO REAL: 1131890
TIPO INMUEBLE:;FINCA URBANA
LOCALIZACION: PRIVADA DE CALLE JOSE MARTI NUMERO 3705
COLONIA: GRANJAS
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 254.10000 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 FRENTE 10.0000 METROS CON PRIVADA JOSE MARTI
2 AL 3 DERECHO 25.4100 METROS CON PROPIEDAD DE ANTONIO RIOS
3 AL 4 FONDO 10.0000 METROS CON PROPIEDAD DE ALFREDO SALIS
4 AL 1 IZQUIERDO 25.4100 METROS CON PROPIEDAD DE CARMEN ROBLEDO
CLAVE CATASTRAL:;192-068-007

VALOR DE OPERACIÓN
$1,073,464.48 PESOS

ANTECEDENTE(S):
INSCRIPCION 868 FOLIO 46 DEL LIBRO 2047 DE LA SECCION PRIMERA

AGREGADO AL DOCUMENTO: NUMERO 49 DEL LIBRO 6886 DE LA SECCION PRIMERA

AGREGADO FISCAL: LIBRO 6886 NUMERO 49 SECCION PRIMERA

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 2940587, IMPORTE $17,245.00 M.N.

PRESENTACION: 24 DE MAYO DE 2022, 11:05:53 CON EL NUMERO 2022-116397

1 de 2

Papeleta de Inscripción ante el R.P.P.
Hoja 1 de 1
Fuente: Registro Público de la Propiedad. http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/.

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

DISTRITO MORELOS

DOY FE

550acd19f553400ca267ea7f6ff67f32-

OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ

REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

2 de 2

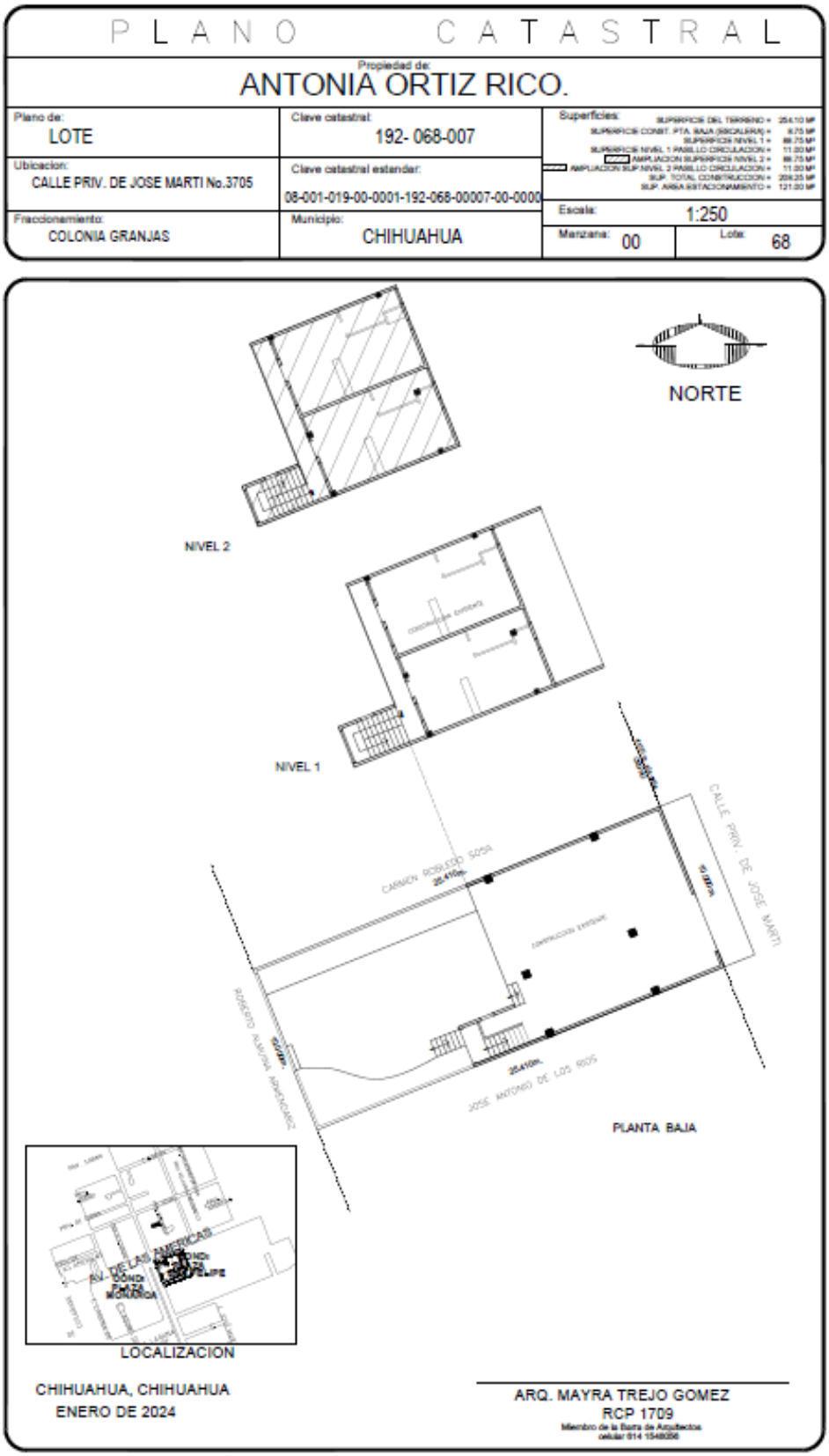
Papeleta de Inscripción ante el R.P.P.
Hoja 2 de 2
Fuente: Registro Público de la Propiedad. http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/.

- - - - VOLUMEN CUATROCIENTOS TREINTA Y OCHO.- - -
ESCRITURA.- 21,078.- VEINTIUN MIL SETENTA Y OCHO.-
En Ciudad Cuauhtémoc, Estado de Chihuahua, a los cuatro días del mes de Noviembre del año dos mil veintiuno, ante mí **LICENCIADO FERNANDO SUÁREZ ORDÓÑEZ, NOTARIO AUXILIAR, ADSCRITO A LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO DOS, PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL BENITO JUÁREZ, ACTUANDO EN FUNCIONES DE NOTARIO PÚBLICO POR SEPARACIÓN TEMPORAL DE SU TITULAR EL SEÑOR LICENCIADO FERNANDO SUÁREZ ESTRADA HAGO CONSTAR QUE:** comparecieron: Por una parte el señor **UBILLADO RIESTRA MARTÍNEZ,** y señora **SOLEDAD CANO ESCÁRCEGA,** a quien en lo sucesivo se le designará por su nombre o como **LA PARTE VENDEDORA**; Por la otra, la señora **ANTONIA ORTÍZ RICO,** a quien en lo sucesivo se le designará por su nombre o como **LA PARTE COMPRADORA.** Exponen los comparecientes que tienen concertada la celebración de un **CONTRATO DE COMPRA VENTA**, conforme a las siguientes: -
- - - - - - - - - - - - - - - - - - C L A U S U L A S: - - - - - - - - - - - - -
PRIMERA.- La **"PARTE VENDEDORA"** *VENDE* y la señora **ANTONIA ORTÍZ RICO COMPRA** una finca urbana y lote de terreno dentro del cual se encuentra construida, ubicada en Calle Privada de José Martí, número 3705 tres mil setecientos cinco, a 41.00 M cuarenta y un metros de distancia de la Calle Cedro, de la Colonia Las Granjas, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, y que tiene una superficie de 254.10 M2 doscientos cincuenta y cuatro metros, diez decímetros cuadrados, y las siguientes medidas y colindancias: - - - - - - - -
AL FRENTE, en 10.00 diez metros, con Calle Privada de José Martí; AL FONDO, en igual medida, con propiedad de Alfredo Salís; AL LADO DERECHO, en 25.41 M veinticinco metros, cuarenta y un centímetros, con propiedad de Antonio Ríos; Y AL LADO IZQUIERDO, en igual medida con Carmen Robledo Sosa. -
El inmueble antes descrito lo adquirió la PARTE VENDEDORA, mediante compraventa que consta en escritura pública número 14889 catorce mil ochocientos ochenta y nueve, de fecha veintidós de Agosto de mil novecientos ochenta y siete, en la ciudad de Chihuahua,

Compraventa Simple
Lot.
Mzna.
Supe. 254.10m²
DV.
P.
Valor
Operación 11,073,464.48m²

SOLO CONSULTA
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN

Primera hoja de escritura de la propiedad.
Fuente: Registro Público de la Propiedad http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/



Plano catastral de la propiedad.
Fuente propia.

DIAGNÓSTICO

Estructura Urbana

Entendida como la configuración general de la Ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. Está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe, se encuentra formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacios abiertos etc., conjunto de partes y componentes en una unidad que reconocemos como ciudad.

Dentro de la estructura primaria de la ciudad y en específico del ámbito espacial de validez de la modificación, podemos identificar que se establecen usos tanto habitacionales en densidad H35, así como comerciales y de servicios, consolidándose con estas características por su compatibilidad y mecanismos cercanos de desarrollo.

Además de la vivienda, se han generado y consolidado corredores comerciales que dotan de las necesidades básicas de abasto a los pobladores de la zona, tal como es el caso de la Avenida de Las Américas.

Así mismo localizamos otra vialidad, la cual poco a poco toma un carácter comercial y de servicios, refiriéndonos a la calle Manuel González Cossío, pues tiene la característica de ser una vía alterna la cual, a pesar de ser una vialidad secundaria, proporciona conectividad a la gran zona de vivienda, hasta la Avenida de Las Américas, y de ahí continuar tanto al este como al oeste sobre la misma vialidad y/o hacia el Boulevard Antonio Ortiz Mena al sur.

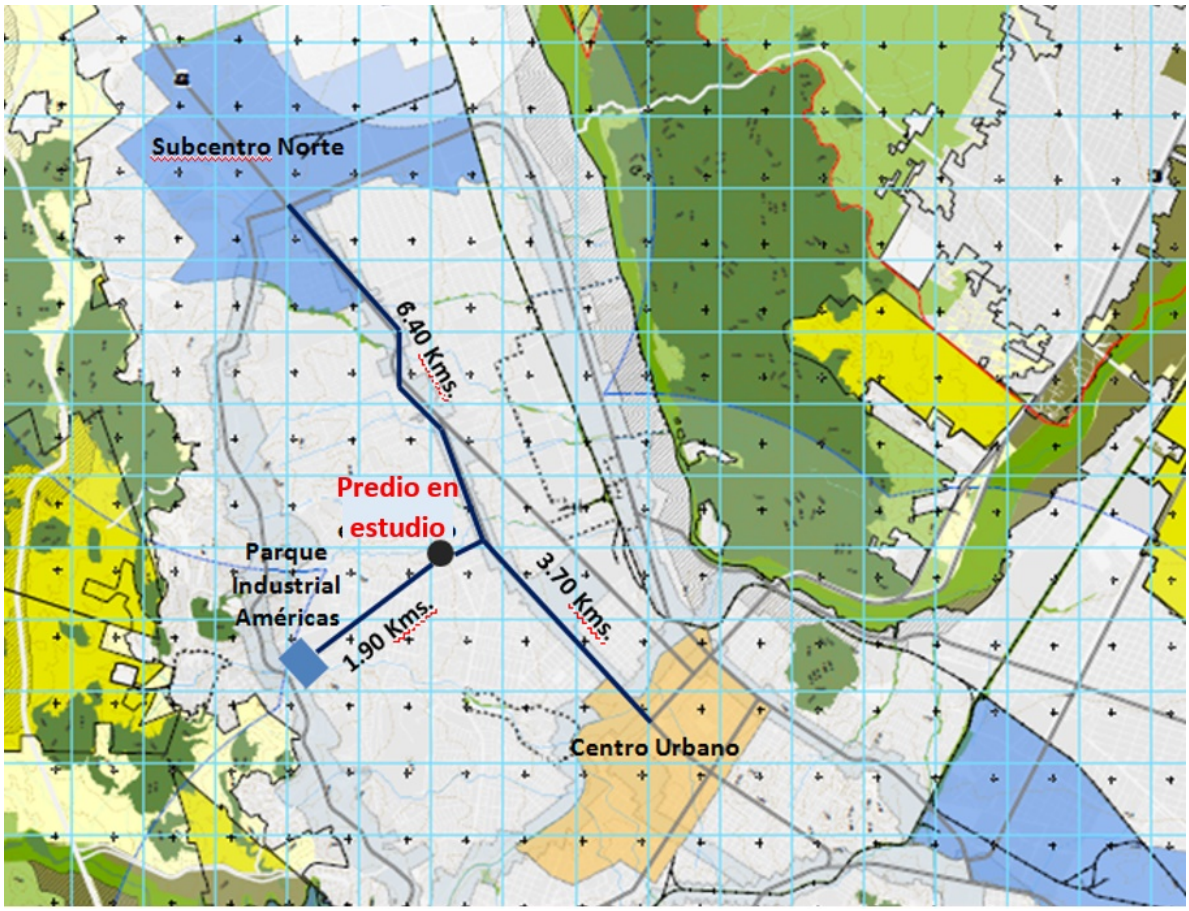
Ver PLANO D-04

Este entronque toma importancia por contener un núcleo comercial y de servicios donde actualmente se ubican 2 Plazas Comerciales, Plaza Monarcas y Plaza San Felipe donde se ubican gran cantidad de locales comerciales y de esparcimiento, de giros diversos como servicios bancarios, restaurantes, venta de productos varios, etc., y no de menos importancia a 500 mts, aproximadamente al este, otro núcleo comercial en el cruce de la Avenidas de Las Américas y Universidad, con el hospital del ISSSTE, el centro comercial Soriana, y empresas de venta de automóviles, además de bancos, locales comerciales, etc.

Para el predio en estudio y de conformidad al PDU 2040, se establece un uso de suelo habitacional H35. De acuerdo a su ubicación, se aprecia que el predio guarda una relación próxima a importantes zonas concentradoras de actividades, siendo el Subcentro Norte el más cercano, a una distancia aproximada de 6.40 kilómetros y comunicado de manera directa a través de la avenida Vallarta.

Hacia el poniente a una distancia aproximada de 1.90 kilómetros se encuentra el Complejo Industrial Las Américas. El Centro Urbano, mayor concentrador de actividades de la ciudad se localiza a 3.70 kilómetros de distancia del predio en estudio.

Las avenidas de Las Américas y Vallarta y la calle Manuel González Cossío, como vías principales de acceso al predio y en jerarquía Primaria todas y cada una de ellas, se encuentran consolidadas, permitiendo una comunicación adecuada a importantes fuentes de empleo, comercio y servicios, al resto de las vialidades, teniendo así, completa conectividad con el resto de la ciudad.



Fuente PDU 2040. Plano Estructura Urbana.
Adecuación propia.

La estructura urbana muestra gran consolidación, por ello al **considerar un Cambio de Densidad H60+**, es factible enriquecer y consolidar aún más el sector, debido a la colindancia con áreas habitacionales y preservando la vocación de la zona.

Aspectos socioeconómicos

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo de cobertura regional por su ubicación geográfica y por concentrar las principales actividades industriales, comerciales y de servicios, además de ser el asiento político y contener la mayor capacidad de servicios especializados en educación, salud, financieros y administrativos del estado.
La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3,741,869, habitantes y cuenta con una densidad de población de 15.1 habitantes por kilómetro cuadrado.

Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como la articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I, Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense. La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad. En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.

Medio natural

Clima

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra localizada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12°y 18°C, con régimen de lluvias en verano, lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual. En relación a la información recopilada en las estaciones climatológicas de la Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm.

Temperatura promedio

La temperatura diurna varía bastante y depende de si el tiempo está predominado por aire de origen subtropical o de origen ártico; cuando el aire es de origen subtropical la temperatura en el día puede alcanzar desde 16 a 25 grados, si el aire es de origen polar se alcanzan valores térmicos máximos debajo de 15 grados. Las nevadas son fenómenos que ocurren de forma esporádica, estadísticamente se tienen dos días con caída de nieve por año, sin embargo, puede haber años sin nieves y años en los que nieva en hasta cuatro o cinco ocasiones.

En resumen, hay 71 días de precipitación en promedio. En los meses de marzo y abril se dan fuertes vientos que originan tolvaneras y tormentas de arena. El Primer frente frío entra por lo regular en el mes de septiembre y los últimos se registran hasta el mes de mayo. En promedio unos 135 días al año se superan los 30 °C, de los cuales unos 34 superan los 35 °C, y de estos unos 6 días superan los 38 °C (100 °F) sobre todo en el mes de junio durante la canícula previa al monzón. Por otro lado, hay un promedio de 112 días con heladas al año en el municipio, principalmente en la sierra de Majalca, sin embargo, en la zona urbana el promedio es de 35 a 40 heladas por año.

Vientos dominantes

La dirección de los vientos dominantes proviene del suroeste, su velocidad varía de 2 a 3 m/s, presentándose los vientos de mayor velocidad durante la temporada de marzo y abril. Los vientos sobre todo en la temporada de primavera, es cuando se presentan de una manera más intensa con rangos de 40 a 60 km/hr., y en pocas ocasiones se han llegado a alcanzar ráfagas de hasta 90 km/hr.

Topografía e hidrografía

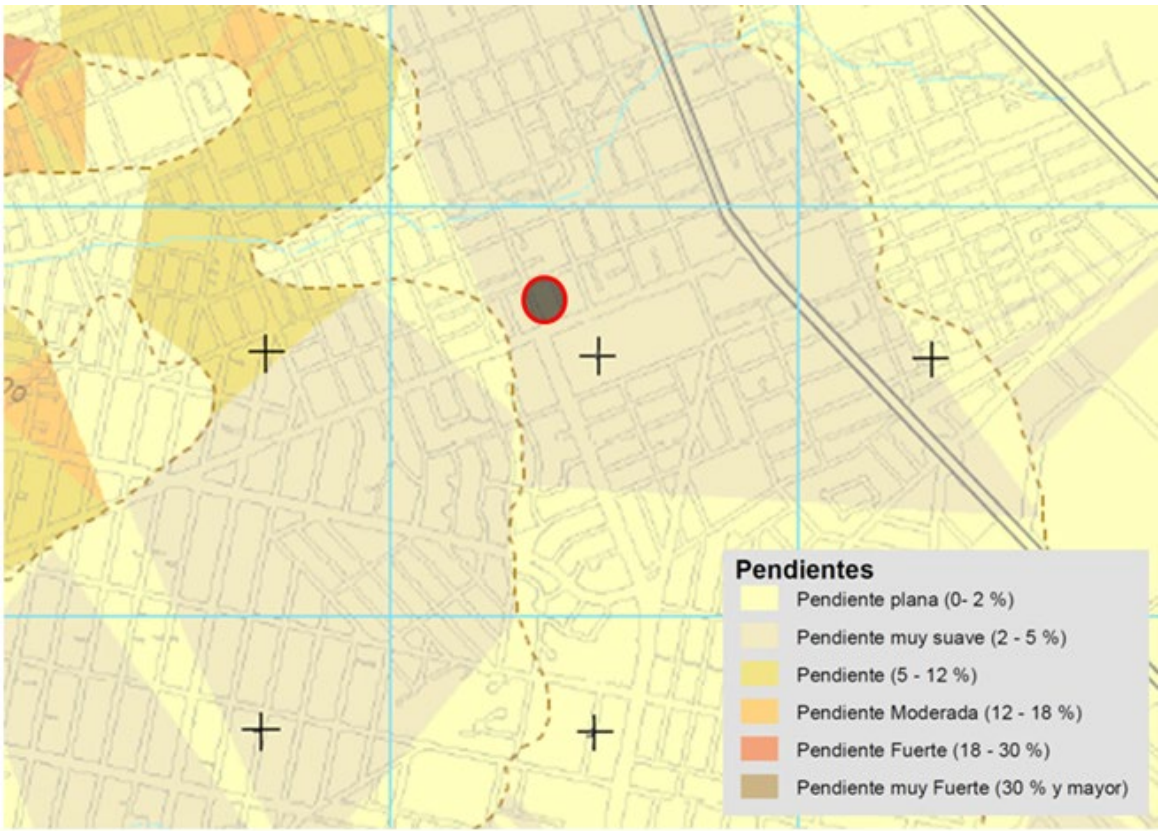
El ámbito espacial de validez de la modificación se localiza dentro de la provincia fisiográficas Sierras y Llanuras del Norte.

La provincia se caracteriza por sus sierras, más bien bajas y abruptas, que se orientan burdamente nor-noroeste-sur sureste y quedan separadas entre sí por grandes bajadas y llanuras con relleno aluvial, a las que tradicionalmente se ha llamado "bolsones".

Es una de las zonas más áridas del país, con salinidad en su eje central, pero aún con áreas inundables por chubascos esporádicos. La sub provincia es la denominada Bolsón de Mapimí, la cual presenta topoformas con lomerío.

En el ámbito espacial de estudio se pueden considerar características de terreno plano y de lomerío medio. En el predio en estudio se observa una topografía con pendiente mínima. Los escurrimientos pluviales del ámbito espacial y del predio en estudio, son en sentido poniente-oriente (hacia el río Sacramento).

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040, las pendientes en la zona norte de la ciudad son mayormente entre 0 y 5%.



Plano Carta Topográfica y Pendientes de Terreno
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua (PDU2040)
Predio en estudio

De manera particular, la topografía del predio, se aprecia muy suave, creando condiciones adecuadas para contener la edificación del desarrollo departamental edificado de 4 viviendas departamentales en la totalidad de la superficie del mismo.

De conformidad a la información ofrecida por el PDU2040 y el plano de Infraestructura Pluvial, el predio se encuentra libre de cualquier riesgo de Inundación.

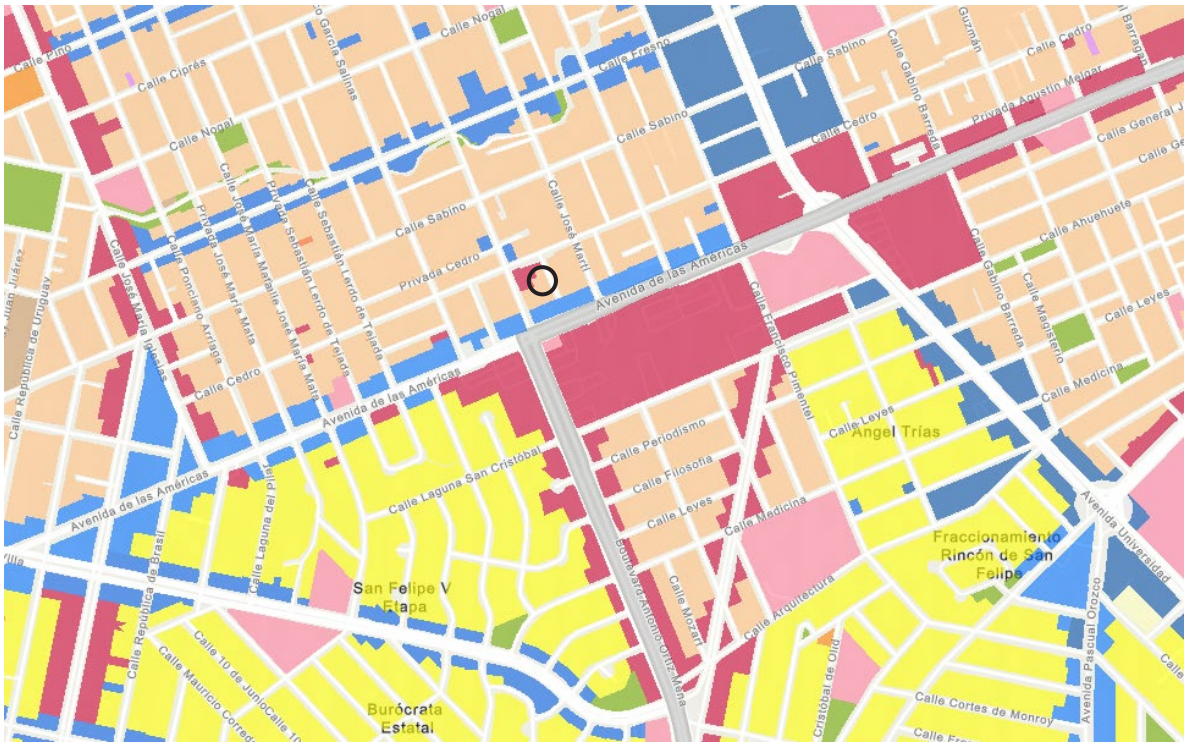
Medio físico

Usos habitacionales y densidad

Los usos del suelo sobre el ámbito espacial de validez de la modificación y la zona de influencia inmediata, corresponden propiamente vivienda unifamiliar en densidad H35, complementándose a su vez con el corredor de usos comerciales y de servicios de la avenida de Las Américas y el Boulevard Antonio Ortiz Mena.

En la zona se localizan colonias de tipo habitacional unifamiliar, como Las Granjas, Panamericana, San Felipe V etapa, Leones Universidad, Ángel Trías. La tipología de vivienda de estas colonias es característica de estratos sociales medio y medio-alto.

Ver PLANO D-04



Zonificación Secundaria. Fuente: Chihuahua móvil. https://implancuu.carto.com/builder.
Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua (PDU2040),
Predio en estudio

Como antecedente al ámbito espacial de la modificación y sobre el Incremento de Densidad H60+, este es compatible para vivienda unifamiliar y plurifamiliar de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo vigente, haciendo referencia a la concurrencia de las zonas de viviendas en cercanía inmediata al predio y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Vivienda

En relación al tema de vivienda los usos de suelo identificados en el ámbito espacial de validez de la modificación, corresponden a vivienda en uno y dos niveles con densidad habitacional H35. En el ámbito espacial de validez de la modificación se ubican 1,589 viviendas particulares en 72 manzanas.

Características del entorno urbano

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
Recubrimiento de la calle	72	0	0	0	0
Rampa para silla de ruedas	0	15	57	0	0
Paso peatonal	0	18	54	0	0
Banqueta	63	9	0	0	0
Guarnición	56	16	0	0	0
Ciclovía	0	1	71	0	0
Ciclocarril	0	1	71	0	0
Alumbrado público	4	63	5	0	0
Letrero con nombre de la calle	25	41	6	0	0
Teléfono público	0	9	63	0	0
Árboles y palmeras	25	47	0	0	0
Semáforo para peatón	0	2	70	0	0
Semáforo auditivo	0	0	72	0	0
Parada de transporte colectivo	0	7	65	0	0
Estación para bicicleta	0	2	70	0	0
Alcantarilla de drenaje pluvial	0	3	69	0	0
Transporte colectivo	0	21	51	0	0
Sin restricción del paso a peatones	0	5	67	0	0
Sin restricción del paso a automóviles	0	6	66	0	0
Puesto semifijo	0	7	65	0	0
Puesto ambulante	0	14	58	0	0

Fecha de actualización: 2020

Inventario Nacional de Viviendas 2020
http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/INV/Default.aspx?ll=28.65217956846521,-106.120233861160027&z=16

Sobre éstas, 1,367 viviendas tienen recubrimiento en piso; 1,368 cuentan con el servicio de energía eléctrica; 1,368 disponen de servicio sanitario y 1,367 cuentan con drenaje.

El ámbito espacial de validez de la modificación se compone de 3,533 habitantes, con una representación de 3 o más ocupantes por cuarto de 0 (cero) habitantes por vivienda.

Viviendas	
Total de viviendas	1,589
Total de viviendas particulares	1,588
Viviendas particulares habitadas	1,368
Viviendas particulares no habitadas	188

Fecha de actualización: 2020

Características de las viviendas particulares habitadas	
Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
Con piso de material diferente de tierra	1,367
Con energía eléctrica	1,368
Con servicio sanitario	1,368
Con drenaje	1,367

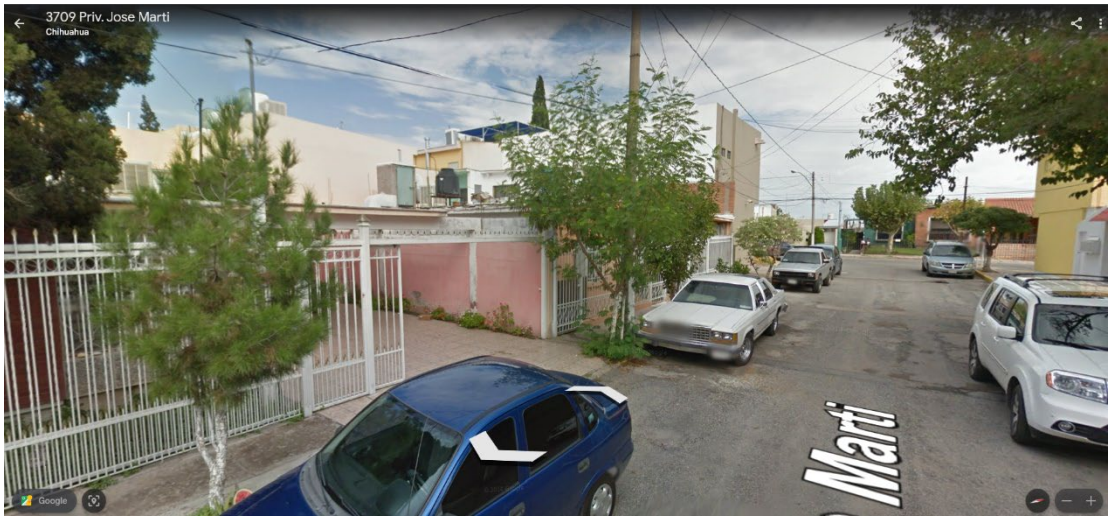
Fecha de actualización: 2020

Población	
Población total	3,533
Población femenina	1,832
Población masculina	1,699
Población de 0 a 14 años	400
Población de 15 a 29 años	687
Población de 30 a 59 años	1,271
Población de 60 años y más	1,140
Población con discapacidad	225

Fecha de actualización: 2020

Espacio y datos de México. INEGI DENUE
Fuente: https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.65842196871698,-106.09556650389463&z=16

Tipología de vivienda en Privada de José Martí Pérez, colindante al predio en estudio
Fuente: 2024 Google Earth Pro



Tipología de vivienda en Privada de José Martí Pérez, colindante al predio en estudio
Fuente: 2024 Google Earth Pro

Tipología de vivienda ubicada en Privada de Cedro y Calle García Salinas
Fuente: 2024 Google Earth Pro

Tipología de viviendas ubicadas en la calle Laguna de San Cristóbal
Fuente: 2024 Google Earth Pro

Tipología de vivienda departamental ubicadas en la calle Cedro esquina con Privada de José Martí Pérez
Fuente: 2024 Google Earth Pro

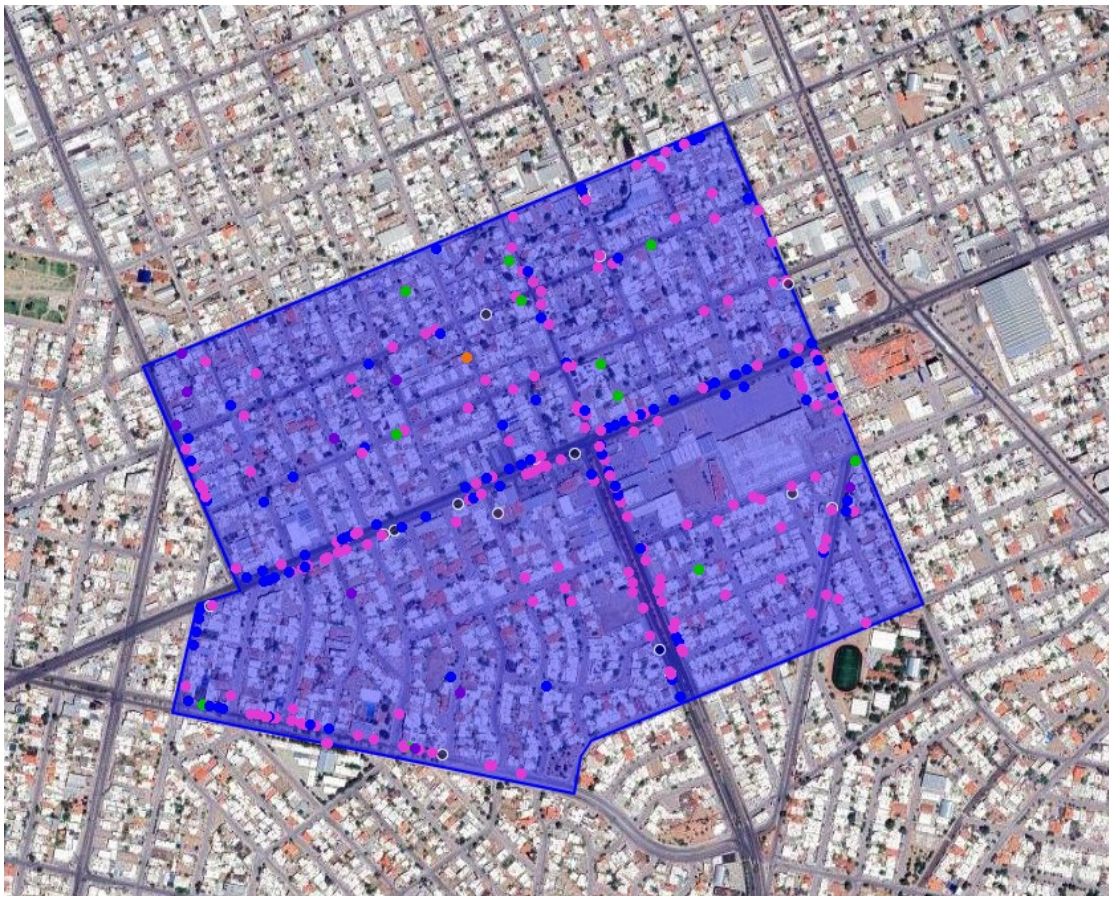
Las viviendas en el ámbito espacial de validez de la modificación provienen de colonias con un grado de consolidación alto.

Por tanto, la dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del área de estudio alcanza 100% en los servicios básicos como, energía eléctrica, drenaje sanitario y agua potable, inclusive en un nivel superior a los reflejados a nivel ciudad.

Usos de Comercio y Servicios

En lo referente a comercio y servicios ubicándose de manera concentrada a todo lo largo de la avenida de Las Américas y sobre el boulevard Antonio Ortiz Mena. Los principales giros identificados en el ámbito espacial de validez de la modificación son agencias automotrices, restaurantes, plazas comerciales con variedad de locales comerciales encontrando papelerías, ferreterías, venta de productos especializados, estéticas, telefonía celular, entre muchos más giros.

En relación al comercio como uso complementario debido a la cercanía con las áreas habitacionales y educativas de la zona, éste además se ha ido estableciendo sobre la calle Manuel González Cossío, el cual a la fecha se encuentra aún en proceso de consolidación.



DENUE. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI
Unidades económicas dentro del Ámbito espacial de validez de la modificación y el predio en estudio
Fuente: https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx

- Servicios
- Comercio
- Fabricación y elaboración de Productos
- Servicios relacionados con la Minería
- Actividades administrativas de Bienestar Social
- Actividades relacionadas al Transporte

ESTABLECIMIENTOS ECONÓMICOS	
Actividad económica	
• Construcción	11
• Industrias manufactureras	14
• Comercio al por mayor	21
• Comercio al por menor	79
• Transportes, correos y almacenamiento	2
• Información en medios masivos	2
• Servicios financieros y de seguros	21
• Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	6
• Servicios profesionales, científicos y técnicos	31
• Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y serv. de remediación	11
• Servicios educativos	10
• Servicios de salud y de asistencia social	30
• Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	3
• Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	44
• Otros servicios excepto actividades gubernamentales	54

ESTABLECIMIENTOS ECONOMICOS POR INDIVIDUAL

- ANDRE COCHERAS
- CLBA INGENIERIA Y SERVICIOS
- CONSTRUCCIONES Y TRITURADOS DEL NORTE
- ECO CLIMAS
- EDIFICACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
- GOFER CONSTRUCTORA
- INMOBILIARIA INGENIERIA AVANZADA
- POLIURETANO ESPREADO QUALITY
- QUANTICA COMUNICACIONES
- RECASA
- RECUBRIMIENTOS ANTICORROSIVOS LCI INTERNACIONAL
- ALTA FIBRA
- BONBONS BACKERY PASTELERIA
- CHURROS Y BUÑUELOS LARRIZ
- ELANSE
- PANIFICADORA LA PURISIMA
- TIENDA DE UNIFORMES ELANCE
- CARPINTERIA
- CONTRASTE
- DASER BLINDS
- DETALLES RUSTICOS
- EXEPCIONPUBLI SIGNS
- FABRICACION DE BASES DE CAMAS
- LABORATORIO DENTAL HERNANDEZ
- SUMINISTROS E INSTALACIONES ALPA
- BIODIST CHIHUAHUA
- DIFARMER
- DISTRIBUIDORA DE VIDRIO CORRAL

- ESTACINOAMIENTO DE RORISA
- EXPENDIO DE HUEVO SACRAMENTO
- FARMAMIGO MEDICAMENTOS
- GRASAS Y ACEITES DEL REAL S.A.
- IHO ESPACIOS
- IHO INMOBILIARIO
- IHO MOBILIARIO INSTITUCIONA
- IMPERQUIMIA
- INGENIERIA DE CLIMA ARTIFICIAL DE CHIHUAHUA
- MATERIALES AMERICAS
- MATERILAES EL INDIO ARENA Y REVUELTO
- PASTELERIA LOS CEDROS
- PRODUCTORA DE QUESOS SIERRA VERDE
- PROMOSISA SEGURIDAD INDUSTRIAL
- RORISA
- TECNO CONTROL
- TIENDA DE AIRE ACONDICIONADO COMFORT SUPPLY
- TM EQUIPAMIENTO
- ABARROTES LA ALMENDRA
- ABARROTES SUPERETTE DOS
- ALUMINIO Y CRISTAL
- AMERICAN COLORS OUTLET
- AMERICAS HOME PAINT
- ANNIE BOUTIQUE
- APOYO PLUS
- AT&T PLAZA
- BAZARETE
- BLANCOS JESSY
- BOUTIQUE
- BOUTIQUE GLO
- CALZADO SAN FELIPE
- CARNEMART
- CARNICERIA GRANJAS
- CARNICERIA MADRID
- CASA GUTIÉRREZ DE CHIHUAHUA
- CENTRAL DE MARCOS
- CLIMATIZACION Y SUMINISTRO HIDRAULICO
- COMPULAND DE CHIHUAHUA
- CON DETALLE 614S
- DECEDRO SUPERETTE
- DECORMEX INTERIORES
- DEKOR CENTER
- DISTRIBUIDOR MEGA HEALTH
- F A AMERICAS
- FAJAS COLOMBIANAS MELIBELT
- FAJAS RAPLEX
- FARMACIA BENAVIDES SUC PIMENTEL (AMERICA)
- FARMACIA DE SIMILARES
- FARMACIAS SIMILARES SUC 41
- FLORERIA AMERICAS
- FLORERIA LUCY
- FLORERIA VERSALLES
- FRUTERIA MIYAMOTO

- GASOLINERA AMERICAS
- GIFTS
- GO AMERICAS
- HRC OUTLET DE PINTURAS
- HUEVO SACRAMENTO
- IMPERQUIMIA
- JANUY BAZAR
- LA ARDILLA DE CHIHUAHUA SEMILLAS ALIMENTICIAS
- LA CASITA DEL ESTAMBRE
- MI BELLO ESPACIO
- MOBILIARIO G Y G
- MODELORAMA NUMERO
- MOTOSICLETAS Y CUATRIMOTOS DEL NORTE
- MULTIFERRETERIA LA ARDILLA
- MYCIG
- OFFICE DEPOT DE MEXICO 514 PERIFERICO CHIHUAHUA
- OMNILIFE DE MEXICO
- OPTICA INTERNACIONAL
- OUTBACK
- OXXO SUC 50BRL BRASIL CUF
- OXXO SUC 50CNV ISSSTE CUF
- PASTELERIA DULCE NOVIEMBRE
- PINO REAL LLAVES ACCESORIOS
- PROMACO
- QUE BONA DONA
- QUIMICA DE IMPACTO
- REFACCIONARIA
- REFACCIONARIA OSCAR
- SERVICIO PLAZA SAN FELIPE
- STEREN ELECTRONICA CHIHUAHUA NORTE
- SUPER SIX GRANJAS
- SUPER SIX GRANJAS
- SUSPIROS PASTELERIAS CHIHUAHUA
- TIENDAS DG AMERICAS
- TINSA
- TONY LAMA
- UNICOPY CORPORACION DE MEXICO
- VIDRIO Y ALUMINIO URSA
- VIDRIOS ALUMINIOS Y CONSTRUCCIONES
- VIVERO DE LA FRANCISCO VILLA
- VIVERO DE LAS AMERICAS
- YAP
- ZAAK PINTURAS
- ZACARIAS PISOS DE MADERA
- SPACE
- SERVICIO POSTAL MEXICANO
- LINKCOLORS
- MOVISTAR
- AGUILAR CONSULTORES
- ANA COMPAÑIA DE SEGUROS
- BANCO COMPARTAMOS CIHUAHUA
- BANCO SANTANDER AGIL AMERICAS
- BANORTE CHIHUAHUA ORTIZ MENA I

- BBVA BANCOMER CHIHUAHUA PLAZA MONARCA
- CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE/IXE
- CAJERO AUTOMÁTICO BBVA BANCOMER
- CAJERO AUTOMÁTICO HSBC MEXICO
- CENTRO CAMBIARIO TARANGO
- CREDISOLUCIONES
- EMPEÑOS DON PRESTAMON
- EURODOLAR
- GENERAL DE SEGUROS
- GENERAL DE SEGUROS
- GMX
- HSBC SUC AMERICAS
- IBS CONSULTORES
- SEGUROS METLIFE
- TOTAL CREDIT
- VILANOVA FIANZAS Y SEGUROS
- 10 BIENES RAICES
- ALFA MOTORS
- FRANCES LIMON RENTA DE VESTIDOS DE NOCHE
- GREEN MOTION CAR RENTAL
- RENTA DE VESTIDOS DUQUESA
- SALON DE EVENTOS SINDICATO DE PETROLEROS DE LA REPUBLICA MEXINA
- ABOGADOS SALAZAR
- AGENTES DE VENTAS UNITED ESPECIALISTS
- AURA DESARROLLO HUMANO
- BLAU PUBLICIDAD Y DETALLES
- CAAFF CONSULTORIA FORESTAL
- CEFAE CENTRO DE CAPACITACION
- CLIMA AMBIENTAL
- CONFIAD
- DESPACHO CONTABLE
- DESPACHO CONTABLE ALMUINA Y ASOCIADOS
- DESPACHO CONTABLE ROSA MARIA LOBO GUERRERO
- DESPACHO DE ABOGADOS
- DESPACHO DE ABOGADOS
- DESPACHO DE ABOGADOS
- DESPACHO LABORAL
- DEXTRACORP
- DISEÑO E IMPRESION LONAS Y VINILES
- FUSION AMBIENTAL
- GRUPO ALMIRUDIS
- IDEANDO DISEÑO
- ILUMINA
- MAXIT TOTAL
- PROPRINT
- ROCEB Y ASOCIADOS
- SERVICIOS CONTABLES
- SERVICIOS JURIDICOS
- SOLUCIONES BRIO
- SOLUCIONES COMERCIALES Y DIGITALES
- STAMPARE
- TRADE
- XPRESSGIFTMX

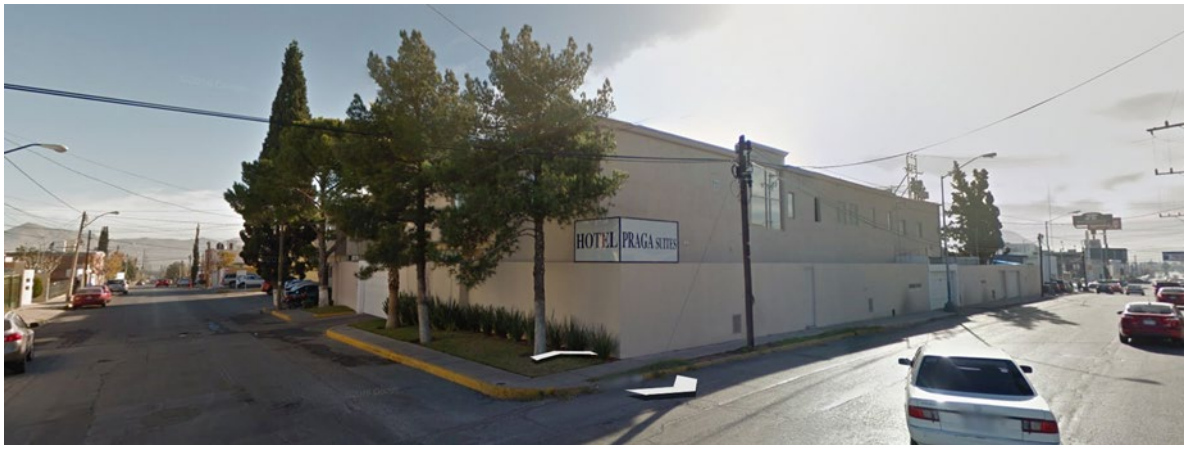
- AGENCIA DE VIAJES
- CADIPSA
- CAPITOL MODELS
- CHECK PLUS
- COLUMBUS VIAJES
- COPY MARTZ
- ECORECIKLA
- GTSSIGNS
- IMPULSO COMERCIAL NACIONAL
- VIAJATRAVEL
- VIAJES DORADOS DE CHIHUAHUA
- ACADEMIA AMERICAN LIMA LAMA KICK BOXING
- ACADEMIA MUSICAL MYSTY
- ANGELISSIMA
- ENLACE IDIOMAS Y DESTINOS
- ESCUELA SECUNDARIA ESTATAL 3015 SOR JUANA INES DE LA CRUZ
- ESTUDIO DE PIANO
- INSTITUTO DE CONSTELACIONES FAMILIARES
- MULTILINGUAL INSTITUTE
- PREPARATORIA OCTAVIO PAZ
- SOR JUAN INES DE LA CRUZ 3027
- ALCOHÓLICOS ANONIMOS GRUPO AMERICAS APRENDIENDO A VIVIR
- CENTRO DE DIAGNOSTICO
- CENTRO DE DIAGNOSTICO ESPECIALIZADO
- CENTRO DE IRIDOLOGIA DE CHIHUAHUA
- CIO LABORATORIO E IMAGENOLOGIA
- CLINICA DE MEDICINA FAMILIAR CHIHUAHUA
- CLINICA INTEGRA
- CONSULTORIO DE CONTROL DE PESO
- CONSULTORIO DE MEDICINA GENERAL SIMILARES
- CONSULTORIO DE PSICOLOGIA
- CONSULTORIO MEDICO
- CONSULTORIO MEDICO DR DAVID REYES BANDALA
- CORPORATIVO EMPRESARIAL DE SALUD
- DENTALONE
- DR. NOE FLORES DE LA PEÑA ESPECIALISTA EN PROTESIS E IMPLANTES DENTALES
- DRA MIRIAM ELIZABETH FLORES CARRILLO GINECOLOGA
- ESTANCIA INFANTIL LA CASITA DE GRU
- ESTUDIO DENTAL
- FABULARE
- FISIOTERAPIA Y REHABILITACION
- GALERY DENTAL
- MEDIDENT
- MIDENT
- ODONTOLOGIA ESPECIALIZADA
- ODONTOLOGIA INTEGRAL
- PODOLOGOS SUS PIES EN BUENAS MANOS
- SHIATSU CENTER
- ZITROMED
- ANCACE GYM
- ESCRITOR Y EDITOR
- GIMNASIO THIZONE

- BANQUETES PARADA
- BARBACOA ESTILO PARRAL
- BIRRIA TIPO SINALOA
- BODEGA TAMALES LA PURISIMA
- BROKEN HEART WAFFLES
- BURRITO Y MONTADOS FELIPE
- BURROS DIEGO
- CAFETERIA SECUNDARIAS 3015 Y 3027
- CASA DE LA PAELLA
- CHICKEN FROZ
- COFFEE TOFFEE
- EL BANQUETE
- EL JARIPEO TACOS
- EL TRADICIONAL GRAN POLLO ESTILO YUCATAN
- ESCENARIO CAFE
- ESTRELLA DE MAR
- EVENTOS Y SERVICIOS GASTRONOMIA
- GORDITAS LAS TIAS
- HAKUNA BOLAS DE ARROZ
- HOTEL PRAGA SUITES
- JUGOS NATURALE
- LA CASA DEL MONTADO EL MOÑO
- LA CASITA DESAYUNOS Y COMIDA CASERA
- LA ESQUINA DEL DESAYUNO
- LA MADRE PERLA
- LAS CREPAS
- MACHO MEXICANO
- MI RANCHITO
- PUESTO BURRITOS SUSY
- RAPI BURROS
- RESTAURANT BAR LA VICTORIA
- RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE PIZZAS, HAMBURGUESAS, HOT DOGS Y POLLOS ROSTIZADOS PARA LLEVAR
- RINCONCITO DEL SABOR
- SALUD PARA SUS PIES
- SERVICIO INDUSTRIAL DE COMEDORES
- SUBWAY AMERICAS
- SUPER DOGOS RG
- SUSPIROS PASTELERÍAS
- TACOS DONA LOLA
- TACOS FISH
- TACOS SINALOA
- TAMALES LA PURISIMA
- TAPIOCA Y FRAPPE BOBBA
- WINGS STOP
- ALTA COSTURA DE BELEN
- ARELY UÑAS
- ASOCIACIONES Y ORGANIZACIONES CIVILES
- AUTO LAVADO FRANCISCO VILLA
- AUTO MECANICA EXPRESS
- AUTOSERVICIO CAMU CAR CARE
- BAD BOYS AUTO CENTER
- BARBERIA 404

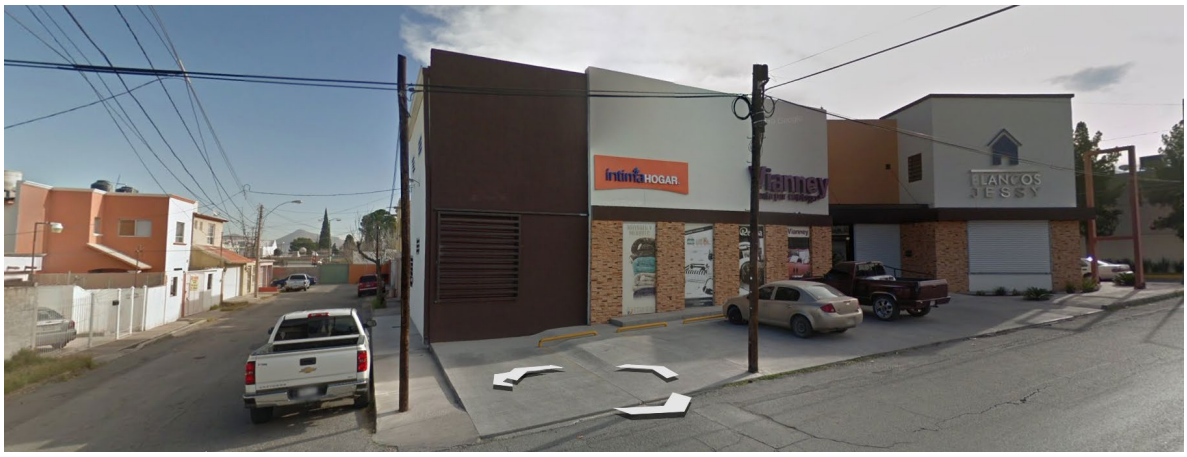
- BARBERIA ZAMIR
- CAR CARE CENTER
- CENTRO RECREATIVO PINOS ALTOS
- CERRAJERIA ROJAS
- CIELO SALON
- CLEOPATRA SALON
- COLOR TIJERAS E MAS
- DEJA VU
- DEPLASER
- DESPONCHADO EL GRANDE
- ELIAN
- ENTER VENTA Y REPARACION DE COMPUTO
- ESTACIONAMIENTO GIGANTE
- ESTACIONAMIENTO PIMENTEL
- ESTETICA ANDROMEDAS
- ESTETICA CORTES DE CABELLO
- ESTETICA DE SOCO
- ESTETICA ELY SALON
- ESTETICA UNISEX MAYA
- EVALUACIONES JUSMAR
- GEISHAS
- GLU COSMETICS NAILS
- INNOVA LOOK
- LA VALENCIANA PLANCHADO Y C0STURA PROFESIONAL
- LAVANDERIA LA HOLANDESA
- LAVASOLAS AMERICAS
- LOOK SALON
- MASAJES RELAJANTES Y TERAPEUTICO
- MONAC0 THE ROYAL NAIL SPA
- MULTISERVICIO AUTOMOTRIZ
- PLANCHADO DOMESTICO
- QUALITY SERVICE
- RACHEL SALON
- SASTRERIA CIROS
- SERVICIO DE REPARACION Y AJUSTE DE ROPA LA PUNTADA
- SERVICIO JR
- SERVICIO WOMES
- SHANTE ESTETICA UNISEX
- SPA BEAUTY ARANZA
- TACTO
- TALLER AMC
- TALLER CHILEO
- TALLER MECANICO SIN NOMBRE
- TINTORERIA HIGH QUALITY CLEAN DE CHIHUAHUA
- TINTORERIA NEW YORK CLEANER AND LANDRY
- VALUA SALON

(11) Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	0
(21) Minería	0
(22) Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	0
(23) Construcción	10
(31) Industrias manufactureras	8
(32) Industrias manufactureras	13
(33) Industrias manufactureras	21
(43) Comercio al por mayor	48
(46) Comercio al por menor	72
(48) Transportes, correos y almacenamiento	3
(49) Transportes, correos y almacenamiento	2
(51) Información en medios masivos	0
(52) Servicios financieros y de seguros	12
(53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	3
(54) Servicios profesionales, científicos y técnicos	2
(55) Corporativos	0
(56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	5
(61) Servicios educativos	5
(62) Servicios de salud y de asistencia social	14
(71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	0
(72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	29
(81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales	50
(93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	2
TOTAL	**299**

DENUE. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI
Fuente: https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx

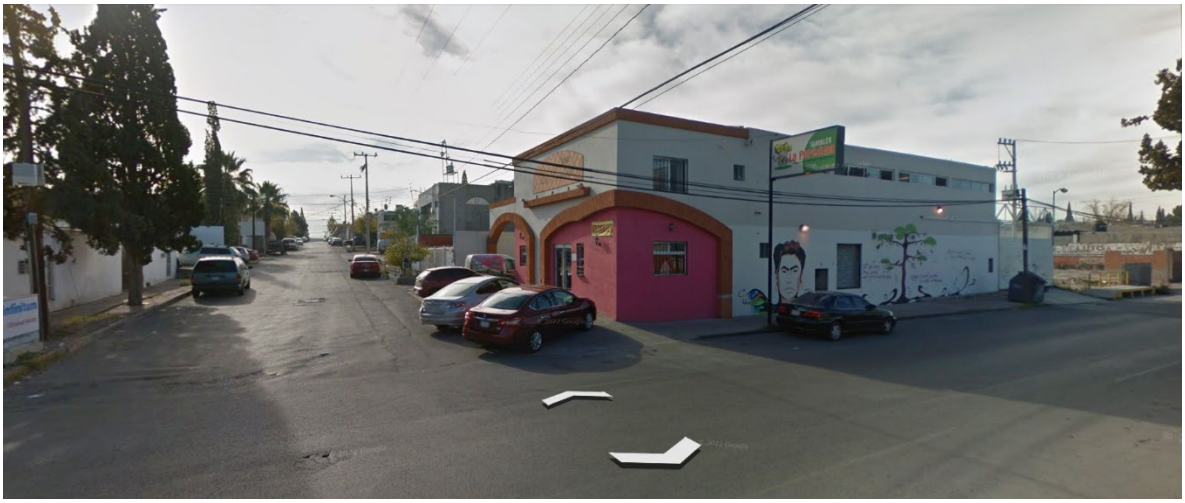


Tipología de establecimiento comercial y de servicios. Hotel Praga Suites
Ubicado en la calle Cedro entre la Privada de José Martí Pérez y calle Manuel González Cossío. Fuente: Google Earth Pro 2024



Tipología de establecimiento de locales de comercio y de servicios, sobre la calle Manuel González Cossío. Fuente: 2024 Google Earth Pro

Tipología de locales de comercio y servicios. Plaza comercial Monarcas
Ubicado en la avenida de Las Américas. Fuente: 2024 Google Earth Pro



Tipología de locales de comercio y servicios. Oficinas del SAT
Ubicado en la esquina de las calles Pino y Cosmos Fuente: 2024 Google Earth Pro

Muchos de estos giros operan en locales edificados específicamente para el comercio y los servicios, sin embargo, otros muchos más operan en edificaciones que de un inicio se construyeron para vivienda y al paso del tiempo se han transformado con la finalidad de ofrecer servicios y comercialización de productos, generando diversas fuentes de trabajo con la inversión privada, consolidando fuertemente a la zona.

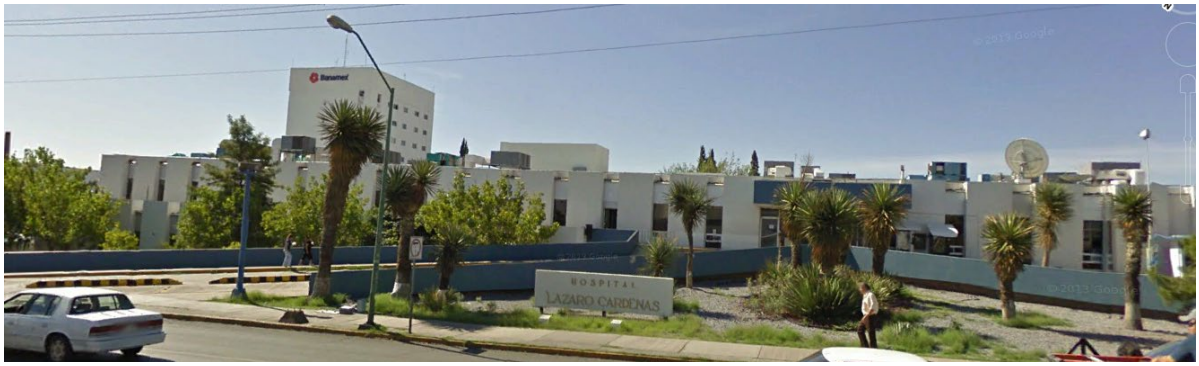
Equipamiento urbano

El sector equipamiento es de suma importancia para el desarrollo y calidad de vida de los habitantes de una ciudad, además de que en sí mismo es un polo atractor de crecimiento y el buen desenvolvimiento de las ciudades, así como para dar solidez a la estructura urbana y valor a la zona dentro de la cual se encuentra ubicado. La cobertura en cuanto a equipamiento es considerada suficiente, y con respecto a la seguridad se encuentra la Estación de Bomberos No. 2 en la intersección de la avenida de Las Américas y calle Washington, en el acceso al Parque Industrial Américas, a una distancia aproximada de 1,900 metros del predio en estudio, la cual da servicio a la zona y favoreciendo la pronta atención en caso de cualquier emergencia.

Ver PLANO D-05

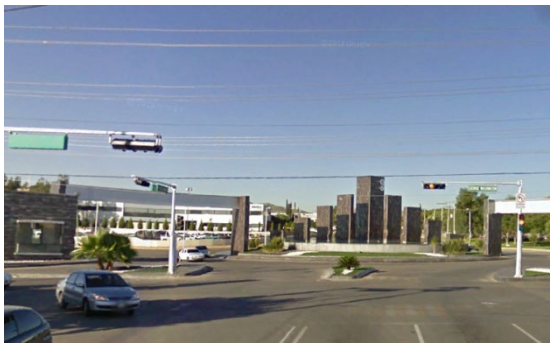
Fuente propia. Gasolinera San Felipe.

Fuente propia. Otra vista de Gasolinera San Felipe.



Fuente propia. Hospital ISSSTE.

Fuente propia. Vista sobre la Av. de las Américas.



Fuente propia. Acceso principal del Parque Industrial Américas

Fuente: 2024 Google Earth Pro

Estructura vial

En el ámbito espacial de validez de la modificación y su zona de influencia inmediata, la estructura vial se conforma de manera puntual por las vialidades primarias, Avenida de las Américas, Calle Manuel González Cossío, José María Iglesias, Fresno, Avenida Francisco Villa.

Ubicación del predio en estudio
Fuente: PDU 2040. Estructura Vial

El resto de la estructura vial de la zona la conforman, la vialidad secundaria calle Francisco Pimentel, y locales como las calles José Martí, Velázquez de León, Sabino, Cedro, Lerdo de Tejada, Periodismo, Filosofía, Leyes, Medicina, Laguna de Hormigas, laguna de Ascensión, Laguna de Mexicanos, Laguna de Guzmán, Laguna de Bustillos, Lago del Pilar, Costa Rica, República de Panamá, República de Brasil, entre otras más.

El predio en estudio se localiza en la Privada de José Martí Pérez a 41.00 metros de la esquina de la calle Cedro con acceso de manera inmediata a la avenida de Las Américas, calle José María Iglesias, boulevard Antonio Ortiz Mena y a la avenida Vallarta garantizando accesibilidad vehicular al predio y al resto de la ciudad. Se aprecia que existe capacidad en la red vial primaria en la zona para satisfacer las demandas de viaje generados por la propuesta, lo cual se soporta en mayor grado por la avenida de Las Américas, vialidad primaria en sentido oriente-poniente y el

boulevard Antonio Ortiz Mena en sentido norte-sur, que colecta los flujos del ámbito espacial de validez de la modificación en que se localiza el predio en estudio.

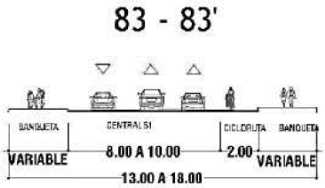
Ver PLANOS D-06 y D-07

Secciones viales del PDU

- NOMBRE
  C. MANUEL GONZALEZ COSSIO
- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
  83 - 83'
- JERARQUÍA VIAL
  PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
  AV. DE LAS AMERICAS A C. ARROYO EL MIMBRE
- SECCIÓN ACTUAL
  13.00 A 18.00
- SECCIÓN PROPUESTA
  13.00 A 18.00
- SENTIDOS VIALES
  2
- CARRILES CENTRALES
  3
- CARRILES LATERALES
  0
- ANCHO DE CARRILES
  3.33
- PAR VIAL
  NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
  NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
  SI

Ⓐ

Ⓟ



Ⓐ Vialidad Actual
Ⓟ Vialidad Propuesta

- NOMBRE

  AV. DE LAS AMERICAS / AV. AGUSTIN MELGAR
- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN

  109 - 109'
- JERARQUÍA VIAL

  PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN

  AV. WASHINGTON A AV. TECNOLOGICO
- SECCIÓN ACTUAL

  26
- SECCIÓN PROPUESTA

  26
- SENTIDOS VIALES

  2
- CARRILES CENTRALES

  5
- CARRILES LATERALES

  0
- ANCHO DE CARRILES

  3.5
- PAR VIAL

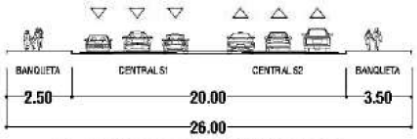
  NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA

  NO
- CICLOVÍA PROPUESTA

  SI

Ⓐ

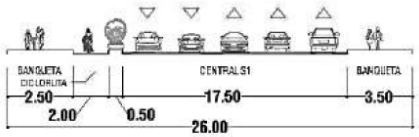
109A - 109A'



AV. AMERICAS/ AV. AGUSTIN MELGAR
AV. WASHINGTON A AV. TECNOLOGICO

Ⓟ

109 - 109'



AV. DE LAS AMERICAS/ AV. AGUSTIN MELGAR
AV. GEORGE WASHINGTON A AV. TECNOLOGICO

Ⓐ Vialidad Actual
Ⓟ Vialidad Propuesta

- NOMBRE

  AV. JOSE MARIA IGLESIAS
- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN

  223A - 223A'
- JERARQUÍA VIAL

  PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN

  AV. AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA
- SECCIÓN ACTUAL

  19
- SENTIDOS VIALES

  2
- CARRILES CENTRALES

  4
- CARRILES LATERALES

  0
- ANCHO DE CARRILES

  3.375
- PAR VIAL

  NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA

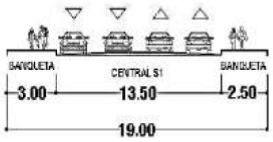
  NO
- CICLOVÍA PROPUESTA

  NO

Ⓐ Vialidad Actual

Ⓟ Vialidad Propuesta

223A - 223A'



AV. JOSE MARIA IGLESIAS

AV. DE LAS AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA

- NOMBRE

C. FRESNO

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN

221 - 221'

- JERARQUÍA VIAL

PRIMARIA

- TRAMO DE SECCIÓN

AV. JOSE MA. IGLESIAS A AV. TECNOLOGICO

- SECCIÓN ACTUAL

15

- SECCIÓN PROPUESTA

15

- SENTIDOS VIALES

1

- CARRILES CENTRALES

2

- CARRILES LATERALES

0

- ANCHO DE CARRILES

3.5

- PAR VIAL

SI

- TRAMO DEL PAR VIAL

AV. TECNOLOGICO A AV JOSE MA. IGLESIAS

- RUTA TRONCAL EN LA VÍA

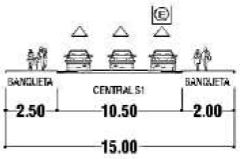
NO

- CICLOVÍA PROPUESTA

SI

Ⓐ

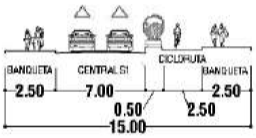
221A - 221A'



C. FRESNO
AV. JOSE MARIA IGLESIAS A AV. TECNOLOGICO

Ⓟ

221 - 221'



C. FRESNO
AV. JOSE MARIA IGLESIAS A AV. TECNOLOGICO

Ⓐ Vialidad Actual
Ⓟ Vialidad Propuesta

- NOMBRE

  AV. FRANCISCO VILLA
- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN

  341A -341A'
- JERARQUÍA VIAL

  PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN

  AV. AMERICAS A BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
- SECCIÓN ACTUAL

  30
- SENTIDOS VIALES

  2
- CARRILES CENTRALES

  6
- CARRILES LATERALES

  0
- ANCHO DE CARRILES

  3.5
- PAR VIAL

  NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA

  NO
- CICLOVÍA PROPUESTA

  NO

Ⓐ Vialidad Actual

Ⓟ Vialidad Propuesta

Ⓐ

Anexo de Secciones Viales
Fuente: PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040
Folleto anexo al Periódico Oficial No. 71, de fecha sábado 04 de septiembre de 2021

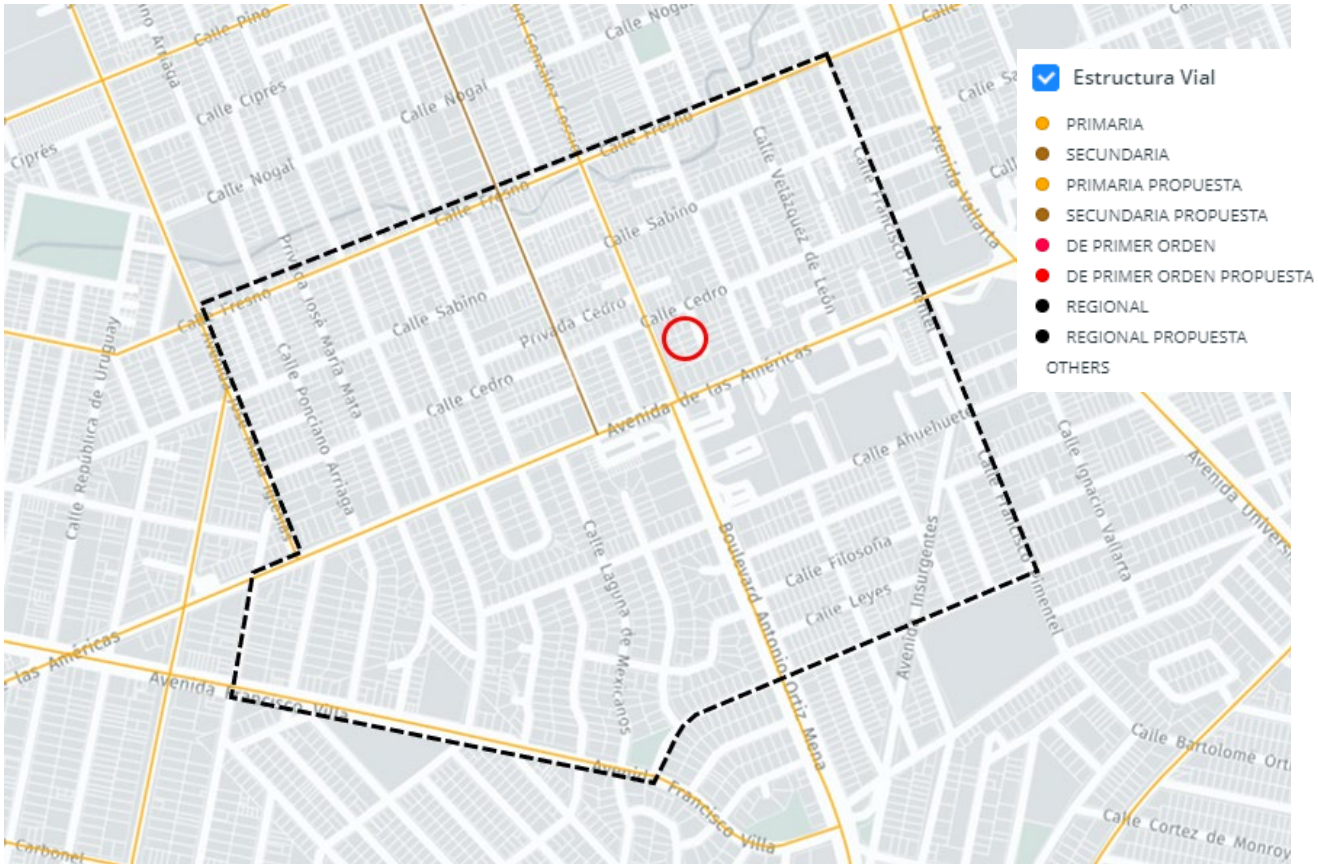
El predio en estudio cuenta con acceso directo sobre vía pública del dominio municipal denominada Privada de José Martí Pérez, con una sección de 12.00 metros (2.00 y 1.90 metros de banqueta a ambos lados y sección de arroyo vehicular de 8.10 metros), permitiendo el ingreso y salida vehicular a las calles y avenidas antes mencionadas de forma ágil y directa, así como su incorporación al resto de la ciudad.

Movilidad urbana e impacto vial

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con vialidades primarias y secundarias que permiten una buena comunicación del predio con el resto de la ciudad. La avenida de Las Américas en su intersección con el boulevard Antonio Ortiz Mena, al ser el punto más cercano al predio (100 metros aproximadamente), es la ruta más viable de integración a la red vial y distribución de los 5 cajones establecidos para el desarrollo departamental edificado en el predio, con el resto de la ciudad.

Ésta es una vialidad primaria por lo tanto mantiene un elevado aforo vehicular a lo largo del día, a pesar de esto se presta a la peatonalización por encontrarse inmersa en la mancha urbana.

Al ser de cierta forma un eje que corre en sentido poniente-oriente a lo largo de la ciudad facilita la movilidad. A través de esta vialidad corren rutas de transporte público.



Fuente: Instituto Municipal de Planeación /IMPLAN. Chihuahua movil. https: //implancuu.carto.com/builder/e4055796-fbbb-40b1-927a

De acuerdo al Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua, en su informe de diagnóstico, nos indica que en el punto ubicado en la Avenida de Las Américas entre el Boulevard Antonio Ortiz Mena y la calle Río de janeiro, se establece un aforo entre semana de 32,520 vehículos, donde el 96.37% son automóviles, el 1.59% son autobuses y el resto camiones de carga. Del volumen total el 53.02% corresponde al sentido poniente-oriente. La hora de máxima demanda en la mañana es de 08:30 a 09:30 con un volumen en ambos sentidos de 2,267 veh/h, al medio día la hora pico es de 13:00 a 14:00 con un volumen registrado de 2,825 veh/h y por la tarde es de 17:15 a 18:15 con un volumen de 2,763 veh/h.

Con relación al volumen total registrado el día de fin de semana en ambos sentidos fue de 28,023 vehículos, de los cuales el 51.85% son en dirección oriente-poniente. Del total de vehículos el 97.26% son autos, el 1.66% autobuses y el 1.08% camiones de carga. La hora pico en la mañana se registró de 08:45 a 09:45 con 1,773 veh/h, al medio día de 13:30 a 14:30 con 2,454 veh/h y en la tarde con 2,258 veh/h de 16:30 a 17:30. El volumen peatonal y de bicicletas no es importante en ambos días aforados.

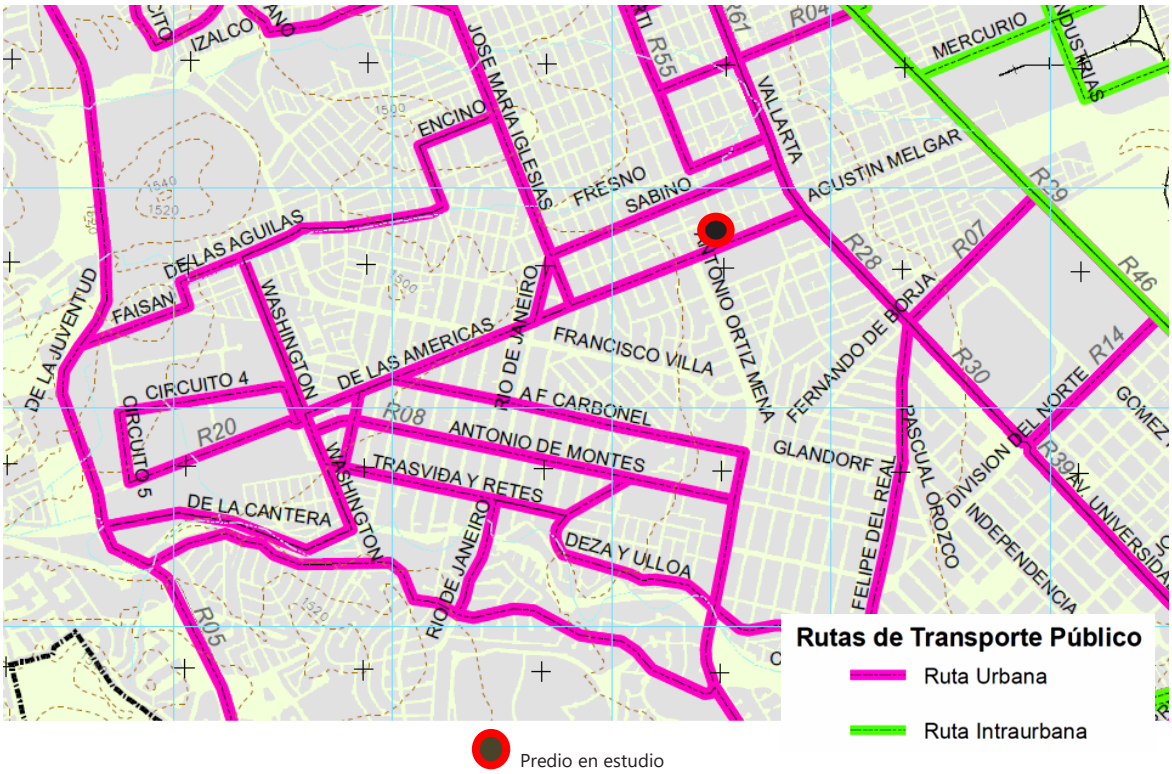
El desarrollo departamental con las 4 viviendas y la operatividad del mismo, no representa impacto significativo a la red vial, dado que el volumen vehicular presentado por este con sus 4 departamentos y 6 cajones de estacionamiento no generan viajes con demandas intensas. Los movimientos vehiculares generados, se dan en promedio a las 6:30 am en su integración a la estructura vial y el retorno es por la tarde aproximadamente a las 7 pm. Esto debido al horario de las empresas de la generalidad de los habitantes del desarrollo departamental ya que se busca que la clientela que rente las viviendas departamentales, de manera específica, labore mayormente en la industria maquiladora.

Transporte público

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Disminuye la contaminación global, ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación la cobertura del servicio de transporte público, se da de manera principal sobre la Avenida de Las Américas. Esta vialidad conecta de manera cercana a las líneas troncales del SITP (Sistema Integral de Transporte Público), en la Avenida Universidad, el cual es la principal estrategia de movilidad, y se le considera como el eje estructurador de la conversión en la distribución modal de viajes.

Con el establecimiento de este sistema de transporte público integral, se pretende estar acorde a las tendencias y necesidades reales de la población, ser accesible, eficiente, seguro y de calidad, fomentando su aprovechamiento y mejorando la imagen pública del servicio. Las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), que se desplazan por la Avenida Universidad, son las R61, R28, R30, R39 y R41. Sobre la Avenida de Las Américas la ruta que da servicio es la R20.



Fuente: PDU 2040. Rutas de Transporte Público Urbano e Intraurbano.

Así el ámbito espacial de validez de la modificación y predio en estudio se encuentran localizados en un área con cobertura de transporte público, con rutas ya existentes, conectando con el resto de la ciudad, y si agregamos a esto, que por el tipo de densidad solicitada de H60+, se presupone que los vehículos privados resuelven en gran manera el transporte requerido por establecerse.

Ver Plano D-05 y Plano D-06

Infraestructura

En lo que se refiere a infraestructura, el ámbito espacial de validez de la modificación, en su totalidad cuenta con el suministro eléctrico, alumbrado, drenaje y agua potable. Las aguas pluviales se desaforan sobre la vía pública de manera directa en primacía sobre la Privada de José Martí Pérez con pendiente ligera hacia la calle Cedro.

Agua potable

La infraestructura de agua potable se encuentra disponible en prácticamente toda la zona urbana y por lo tanto en el área de estudio. Conforme a la información disponible en el Plan de Desarrollo Urbano 2040, en cuanto a la cobertura de agua potable dentro de la vivienda, para el predio y sus colindancias inmediatas, se establece un 81% a un 100%. También el Plan identifica en el ámbito espacial de validez de la modificación la siguiente infraestructura:

En las áreas cercanas al predio en estudio, se localizan algunos tanques de almacenamiento de agua potable superficiales como los denominados Ciprés No. 2, S/N, Cima y varios pozos como por ejemplo el No. 4, No. 3, en capacidades variadas.

Asimismo, la distribución se realiza a través de distintas líneas con diámetros que varían entre 8”, 10”, 12, 14, 20-42 pulgadas. Sobre la calle Cedro se ubica una línea de 12 pulgadas.

El predio cuenta con el servicio de agua potable como se muestra en el recibo del pago de este servicio otorgado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, bajo Contrato: o36034, Clase Usuario: Departamento Condominio.

Ver PLANO D-08

Drenaje sanitario

Por lo que respecta a la infraestructura de drenaje sanitario, se tiene una cobertura de prácticamente toda el área urbanizada dentro del ámbito y las áreas colindantes.

De acuerdo a la información del PDU 2040, en cuanto a la cobertura de alcantarillado sanitario dentro de la vivienda, para el predio en estudio y sus colindancias inmediatas, se determina un 76% a un 100%.

En relación a la infraestructura establecida en la zona, se identifican colectores de manera cercana con diámetros de entre 10, 15, 18 y 24 pulgadas.

El predio cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario como se muestra en el recibo del pago de este servicio otorgado por Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, bajo Contrato: o36034, Clase Usuario: Departamento Condominio.

Ver PLANO D-09

RECIBO DE PAGO

CHIHUAHUA GOBIERNO DEL ESTADO Juntos Sí podemos

JMAS JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA

073 CIS CENTRO DE INFORMACIÓN Y CONTACTO

Contrato: o36034 **Clase Usuario:** Departamento-Condominio

Fecha Servicio: Enero

Nombre: ANTONIA ORTIZ RICO

Direccion: PV JOSE MARTI 3705 LAS GRANJAS

DTC

Sector: 15 **Ruta:** 1511 **Secuencia:** 38 Num Cuenta: 1508250000008

Consumo: 10 **Lec. Anterior:** 7,296 **Lec. Actual:** 7,296 **Medidor:** 355408

Clave: **Total a Pagar:** $219.00

Agua potable, doméstico D	209.58
Alcantarillado sanitario, doméstico	2.12
Derecho Federal de Extracción	7.54
IVA	0.34
Cargos del mes	219.58
Anticipo Aplicado	0.89
Redondeo	0.31
Total del mes	219.00
Adeudo Total	218.69

218.35

Consumos:

FEB/2023(10) MAR/2023(10) ABR/2023(10) MAY/2023(10)

JUN/2023(10) JUL/2023(10) AGO/2023(10) SEP/2023(10)

OCT/2023(10) NOV/2023(10) DIC/2023(10) ENE/2024(10)

En caso de requerir CFDI, favor de actualizar su informacion en www.jmaschih.gob.mx. Esto debido a los cambios en el timbrado

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B	183101103603441272212	Santander	1338/103603441272279
Bancomer	0698946/103603441272279	Scotia	1096/103603441272279
Banorte	82293/103603441272296	Bajio/HSBC	443/103603441272279

CONVENIOS

Numero de Contrato

o36034

Fecha de Vencimiento

05-febrero-2024

Fecha de Suspensión

08/02/2024

Total a Pagar

$ 219.00

0011003603400000219004

FOR-S55O-02 Revisión 01
Fecha de IRev 29/09/2022

CóDi

Comprobante de pago de servicios básicos de agua potable y alcantarillado sanitario
Fuente: Propia

Suministro eléctrico

De acuerdo a la información del PDU 2040, en relación a esta infraestructura establecida en la zona, se encuentra una línea de transmisión eléctrica con capacidad de 115 kva., la cual brinda el servicio de electrificación y alumbrado público a todas las zonas desarrolladas comprendidas en el ámbito espacial de validez de la modificación y a zonas más extensas de la ciudad.

El predio cuenta con el servicio energía eléctrica y alumbrado público como se muestra en el recibo del pago de este servicio otorgado por la Comisión Federal de Electricidad, con No. De Servicio: 585730500228, No. Medidor: P1W640, Tarifa: 1B.

Ver PLANO D-10

CFE
Comisión Federal de Electricidad

CFE Suministrador de Servicios Básicos
Río Ródano No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,
Ciudad de México. RFC: CSS160330CP7

DE LOS RIOS JOSE A
PRIV JOSE MARTI 3705
MANUEL GONZALEZ Y JOSE MARTI
GRANJAS. C.P. 31100
CHIHUAHUA, CHIH.

NO. DE SERVICIO : 585730500228
RMU : 31100 73-05-18 XAXX-010101 001 CFE

TOTAL A PAGAR:
$127
(CIENTO VEINTISIETE PESOS M.N.)

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

LÍMITE DE PAGO: 28 DIC 23
CORTE A PARTIR: 29 DIC 23
TARIFA: 1B NO. MEDIDOR: P1W640 MULTIPLICADOR: 1
PERIODO FACTURADO: 13 OCT 23 - 12 DIC 23

Concepto	Lectura actual	Lectura anterior	Total periodo	días fuera de verano Precio (MXN)	Subtotal (MXN)	Total periodo	días de verano Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
Energía (kWh)	50800	50800	0					
Básico			0		0.894			0.00
Suma			0					0.00
			Subtotal			Subtotal		

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

Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista

Concepto	$	$/kW	$/kWh	Importe (MXN)
Suministro	0.00	0.00	0.00	0.00
Distribución	0.00	0.00	0.00	0.00
Transmisión	0.00	0.00	0.00	0.00
CENACE	0.00	0.00	0.00	0.00
Energía	0.00	0.00	0.00	0.00
Capacidad	0.00	0.00	0.00	0.00
SCnMEM*	0.00	0.00	0.00	0.00

Desglose del importe a pagar

Concepto	Importe (MXN)
Energía	46.59
IVA 16%	7.77
Fac. del Periodo	56.36
DAP**	70.54
Adeudo Anterior	1.39
Su Pago	-1.00
Total	$127.29

(1) SCnMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargos o créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el antes recibo relacionados con el suministro.

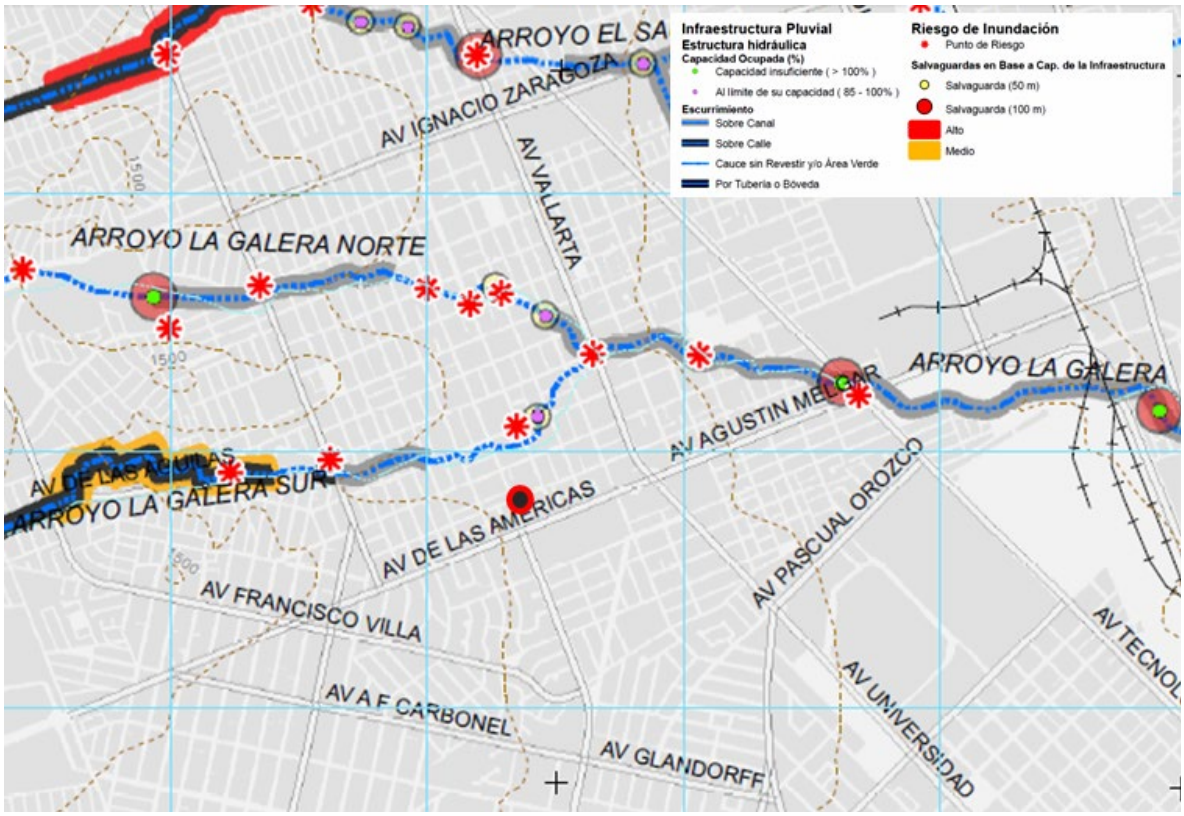
Comprobante de pago de servicios básicos de agua potable y alcantarillado sanitario
Fuente: Propia

Riesgos hidrometeorológicos y antropogénicos

La ciudad de Chihuahua presenta elementos de riesgo producto de la dinámica y las diversas actividades de un asentamiento, cuya expansión urbana en los últimos años es notable. Estos riesgos se pueden clasificar en: riesgos hidrometeorológicos y geológicos, riesgos tecnológicos, sanitarios y socio-organizativos.

El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente. Éstos atraviesan la mancha urbana hasta concluir en los ríos Sacramento y Chuvíscar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

De acuerdo al análisis efectuado en el ámbito espacial de validez de la modificación, no se identifica algún tipo de elemento de riesgo como los antes citados, aunado a esto, la ubicación del predio lo posiciona en un lugar privilegiado en contra de riesgos de inundaciones, siendo los de más frecuencia y presencia en nuestra ciudad.

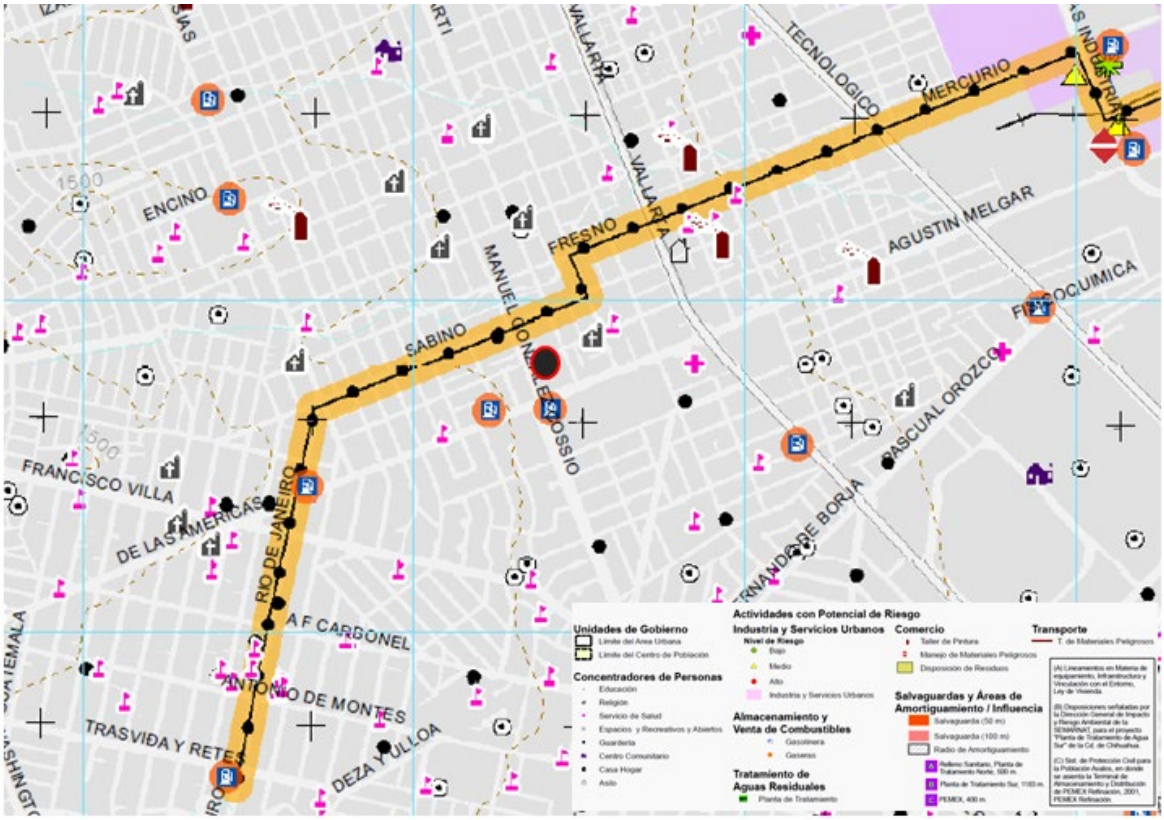


Fuente: PDU 2040. Riesgos Hidrometeorológicos

Predio en estudio

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se localiza la trayectoria de un gasoducto. Además de esta infraestructura, de manera inmediata al predio en estudio no existen grandes depósitos de almacenamiento de combustibles flamables o industrias que expidan contaminantes hacia la atmósfera o que puedan ocasionar siniestros graves como explosiones o incendios masivos. De forma cercana al predio en estudio se ubican dos estaciones de servicio de gasolina. Una en la intersección de la avenida de Las Américas y boulevard Antonio Ortiz Mena y la otra en la avenida de Las Américas esquina con calle Francisco García Salinas.

Sin embargo, la distancia de estas al predio en estudio, además de que las estaciones de servicio se encuentran edificadas, conforme a la normatividad aplicable a esta materia además de reguladas y verificadas constantemente por diversas normas oficiales mexicanas en el tema de seguridad, como la NOM-002-STPS-2010, Condiciones de seguridad – Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo; NOM-006-STPS-2000, Manejo y almacenamiento de materiales - Condiciones y procedimientos de seguridad; y la NOM-020-STPS-2002, Recipientes sujetos a presión y calderas - Funcionamiento-Condiciones de seguridad, por tanto que los riesgos no se expresan de manera importante para el predio en estudio ni el ámbito espacial de validez de la modificación.



Fuente: PDU 2040. Riesgos Antropogénicos

Predio en estudio

Síntesis del Diagnóstico

Con base en el análisis efectuado en la zona de estudio se puede concluir lo siguiente: El Plan de Desarrollo Urbano 2040 establece usos de suelo predominantemente habitacional con densidad H35. También se localizan usos comerciales y de servicios, usos mixtos moderados e intensos y equipamientos, recreación y deporte, como también usos de suelo de industria de bajo impacto. Así es recomendable generar una zona de usos mixtos complementarios entre sí. El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con una red vial bastante estructurada a través de las avenidas de Las Américas, boulevard Antonio Ortiz Mena, Francisco García Salinas, Fresno entre otras, posibilitando la conexión inmediata con todas las zonas cercanas y al resto de la ciudad. La cobertura de servicios observada en el ámbito espacial de validez de la modificación es el resultado de la infraestructura existente, derivada del proceso de edificación de los desarrollos habitacionales, comerciales e industriales.

De acuerdo al análisis de la zona y su contexto, se considera que:

• El ámbito espacial de validez de la modificación presenta potencial para el incremento de densidad Habitacional en densidad H60+ en el predio en estudio.

• Se observa en forma positiva la complementariedad de la propuesta realizada respecto a los usos habitacionales ya establecidos en la zona. El incremento de densidad Habitacional H60+ propuesto, es considerado como viable y no altera las condiciones de desarrollo en la zona.

• Existe comercio y servicio y usos mixtos consolidados en la zona que conviven armónicamente con el entorno habitacional.

• Debido a la consolidación de vivienda existente en torno al predio, se asume que técnicamente existe capacidad para abastecer de los servicios requeridos para la propuesta, con el servicio de servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica). Como resultado del análisis técnico, se considera que el predio se encuentra en una zona con aptitud para el incremento de densidad solicitado (H60+) considerando los usos ya establecidos por el PDU 2040, siendo complementario y compatible con la operatividad actual del sector.

El requerimiento de este estudio, básicamente estriba en el **Cambio de la Densidad actual de H35 a H60+, para la continuidad operativa de un desarrollo de vivienda de 4 unidades departamentales** en el predio objeto de estudio.

NORMATIVO

Congruencia con los instrumentos de planeación

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua, es muy claro que los objetivos de los gobiernos es el atender las prioridades de la comunidad, tanto en servicios, así como dotar de infraestructura básica que más demanda la sociedad, además de propiciar el desarrollo sustentable y armónico.

El Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

• Eje 1. Salud, Desarrollo Humano e Identidad Chihuahua
• Eje 2. Crecimiento Económico, Innovador y Competitivo
• Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable
• Eje 4. Seguridad Humana y Procuración de Justicia
• Eje 5. Buen Gobierno, Cercano y con Instituciones Sólidas.

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

• Vivienda

Objetivo específico

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

Las líneas de acción para la Vivienda digna y de calidad son los siguientes puntos:

2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.

4. Impulsar proyectos de infraestructura tanto en nuevos desarrollos como en zonas que requieran rehabilitación del entorno urbano.

5.Impulsar proyectos en coordinación con instancias públicas y privadas que permitan desarrollar, aplicar, evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan costos, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

Estrategia

Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

Línea de acción. Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.

Desarrollo urbano regional sustentable
Objetivo específico
Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Siendo los siguientes:

Eje 1 Competitividad y Desarrollo
Eje 2 Desarrollo Humano
Eje 3 Seguridad
Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Del eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente se desprenden entre otros los siguientes puntos:

Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de manera directa en el incremento de consumo de combustibles fósiles utilizados para el transporte y la prestación de los servicios públicos.

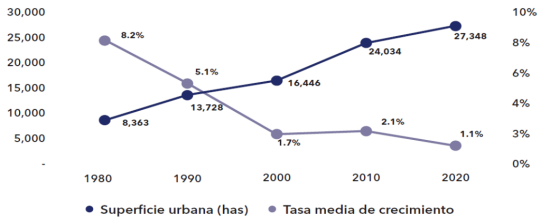
Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

La superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 13,728.25 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 27,348.03 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al ir decreciendo su porcentaje de crecimiento respecto a periodos quinquenales anteriores.

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010. El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

SUPERFICIE URBANA Y TASA MEDIA DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Acuerdo N.º 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

TÍTULO

Año	Supreficie urbana (has)	Tasa media de crecimiento	Incremento estimado (has
1980	8,363	8.2%	
1990	13,728	5.1%	5,365
2000	16,446	1.7%	2,717
2010	22,034	2.1%	7,589
2020	27,348	1.1%	3,314

Fuente: Acuerdo Nº 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Debido a la implementación de políticas de densificación se ha logrado disminuir en forma importante la diferencia en ritmo de crecimiento poblacional / urbano por lo que se requiere dar continuidad y reforzar las estrategias de densificación.

INVENTARIO DE USOS DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1,000 m2	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m2	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m2 a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

Fuente: Acuerdo Nº 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Ser un gobierno abierto, digital, visionario, transparente, con finanzas sanas y prestador de servicios públicos de calidad mediante la aplicación de metodologías de administración y evaluación de vanguardia que conlleven al aprovechamiento máximo de los recursos públicos.

Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

Propósito
El Gobierno Municipal de Chihuahua cuenta con lineamientos actualizados que facilitan la mejora regulatoria y la simplificación administrativa.

Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

Actividades
4.1.3.1 Combatir el rezago y fomentar la entrega definitiva de los desarrollos habitacionales autorizados por el H. Ayuntamiento.

4.1.3.2 Garantizar la calidad de las obras de urbanización en los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento que sean susceptibles de recepción.

4.1.3.3 Implementar un sistema veraz y eficiente de consulta de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA
Propósito
El municipio de Chihuahua cuenta con una visión de largo plazo para el desarrollo ordenado y sustentable de su crecimiento.

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.
Actividades
4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.

4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.
4.10.1.6 Fomentar una adecuada señalización de nomenclatura en asentamientos populares de la ciudad.
4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.8 Impartir talleres acerca de los beneficios de una señalización correcta en los predios.

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

Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar subcentros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.

- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Objetivos

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de comercio y servicios en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Políticas de desarrollo

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo de la reserva, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros subcentros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDUS 2040 vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 subcentros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

Diversificar los usos de suelo

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleos servidos y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector de usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del centro de la ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

Objetivos particulares:

- Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).
- Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos.
- Favorecer la oferta de usos habitacionales complementarios a los ya establecidos al centro de la ciudad.
- Aprovechar los predios subutilizados en favor de la densificación con posibilidades áreas de comercio.
- Fomentar la fuente de trabajo.
- Aportar suelo versátil a la oferta de la zona.

Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Estructura Urbana

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

Distribución y Dosificación De Usos De Suelo

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para el predio habitacional, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional y usos complementarios.

Los usos presentes dentro del ámbito espacial de validez de la modificación son los siguientes:

- Habitacional H35 viv/ha., H45 viv/ha. Y H60 viv/ha., en zonas habitacionales en el ámbito circundante cercano al predio en estudio.
- Giros de Comercio y Servicios sobre la gran mayoría de las vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Usos Mixtos Moderado e Intensos en algunos lugares de la zona.
- Equipamiento Urbano, en servicios variados de carácter vecinal y barrial diseminados en el área.
- Recreación y Deporte que corresponde a instalaciones deportivas de uso público y parques y jardines de carácter vecinal y barrial dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartados 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua

El Plan dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Políticas de desarrollo urbano

Para llevar a cabo las estrategias del Incremento de Densidad e Intensidad de su Aprovechamiento se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

Políticas de Desarrollo Urbano.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.
- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

Objetivos generales.

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

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de la Densidad Habitacional de un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización establece actualmente un uso de suelo **Habitacional H35 y se solicita su Cambio a Densidad Habitacional H60+.**

Objetivos particulares

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector industrial, usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

Zonificación secundaria

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos. Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo, ocupando prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

Consolidación, densidad y mixtura

Al efecto, como el recurso suelo es el más preciado en el espacio citadino, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general.

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de

Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente.

Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

Lineamientos para el desarrollo urbano

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de "hacer ciudad":

1. Conformación de una estricta física compacta de la ciudad
2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana
3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las áreas que faltan de desarrollar o aquellas que deban volver a orientarse debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.

Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua.

Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible
Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

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

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;
V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

Sección segunda de la zonificación

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Usos y reservas. La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus

restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILAIR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m2)	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	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 CORRESPNDIENTE A CAJONES PARA VISITAS.

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 CORRESPNDIENTE A CAJONES PARA VISITAS.

SR SIN RESTRICCIÓN **SP** SEGÚN PROYECTO **NO ESP.** NO ESPECIFICADO **NA** NO APLICA

Fuente: Tabla de clasificación de uso de suelo y normatividad habitacional Plurifamiliar
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040.

ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo incrementar la densidad Habitacional actual H35 para el predio de 254.10 m2., de superficie de terreno y 208.25 m2 de construcción actual, con clave catastral 192-068-007, solicitando la **Densidad H60+**, misma que resulta congruente con los usos colindantes del ámbito espacial de validez de la modificación.

Estrategia de uso de suelo

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente.

Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo:

- Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.
- En relación a esto, la edificación existente de 4 viviendas departamentales, contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente.
- Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de este sector de la ciudad.

Estrategia vial

La propuesta consiste en ayudar a consolidar lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona.

El predio está rodeado por las avenidas catalogadas como vialidades primarias y secundarias, con importante presencia de transporte motorizado por esta razón el PDU2040 establece que estas vialidades articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadoras del transporte público.

El estado de conservación de todas estas vialidades se puede catalogar como buenas, al igual que también para las vialidades secundarias que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura todo el sector se encuentra dotado de la misma, con una consolidación total.

SINTESIS DE LA PROPUESTA

La propuesta de este análisis urbano, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación estriba en la ***solicitud de autorización del Cambio de la Densidad Habitacional a H60+ con la edificación existente de 4 viviendas departamentales en tres niveles Nivel 0 - Acceso y 5 cajones de estacionamiento, Nivel 1 - 2 viviendas y Nivel 2 - 2 viviendas.***

El predio cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, aseo urbano, etc. Es una zona consolidada al 100% en cuanto a infraestructura básica.

El acceso al predio es directamente sobre la Privada de José Martí Pérez, así mismo su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad.

Ver Plano E-10

En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes y la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc. Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida, y proporcionando el incremento de la densidad habitacional.

Ver Plano E-10

La solicitud de autorización de ***Cambio de Densidad Habitacional a H60+ para la continuidad operativa de 4 viviendas departamentales en tres niveles***, es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las avenidas ampliamente descritas con anterioridad, y contando con

accesos sobre las vialidades primarias y corredores comerciales y de servicios, de manera inmediata.

El predio en estudio al estar ubicado en una zona habitacional con la influencia inmediata de los usos mixtos moderados e intensos, comercio y servicios, industria de bajo impacto en las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de ***Cambio de Densidad Habitacional*** *actualmente establecida en H35* ***a Habitacional H60****+ (más de 60 viviendas por hectárea****, para la edificación existente de 4 viviendas departamentales.***

Es significativo hacer mención que aun y cuando la edificación existente de las 4 viviendas departamentales se distribuye en su totalidad en 3 niveles, consistentes en:

- ***Nivel 0 – a nivel de calle contando con 5 cajones de estacionamiento.***
- ***Nivel 1 – contando con 2 viviendas departamentales***
- ***Nivel 2 – contando con 2 viviendas departamentales***

La altura total del desarrollo departamental siendo de 9.40 metros de altura, esta medida no sobrepasa lo establecido y de conformidad a:

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, anexo al periódico oficial del día sábado 05 de octubre del 2013, establece en los siguientes artículos:

Artículo 2, fracción X. Altura máxima permitida: La medida autorizada en número de metros de las construcciones y que se determina en los planes o programas, atendiendo a aspectos de capacidad de infraestructura y servicios urbanos, paisaje urbano y preservación del patrimonio cultural construido, tomada a partir del nivel medio longitudinal de la guarnición, hasta la parte más alta de la construcción respectiva;

Artículo 56. Ningún punto de edificio podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre el alineamiento de la acera opuesta. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de este artículo, se localizará a 5 metros hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

Artículo 57. La altura de la edificación deberá medirse a partir de la cota media de la guarnición de la acera en el tramo de la calle correspondiente al frente del predio.

Por tanto, el desarrollo edificado en el predio en estudio no infringe lo determinado en el citado reglamento, al estar por debajo de la altura con respecto a dos veces la distancia mínima con el plano virtual vertical que localizado sobre el alineamiento

de la acera opuesta, si la distancia hasta el alineamiento opuesto es de 12 metros y dos veces equivale a 24 metros, el desarrollo departamental con 3 niveles y un total de 9.40 metros de altura, se encuentra muy por debajo del máximo de 24 metros y con esto da cumplimiento a los artículos del reglamento antes indicados.

Es importante mencionar que en relación al Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S), la edificación de desplante es de una superficie de 129.75 m2, la cual se establece menor y dentro del límite establecido en la Tabla de clasificación de uso de suelo y normatividad habitacional Plurifamiliar para la densidad H60+, equivalente a 0.65.

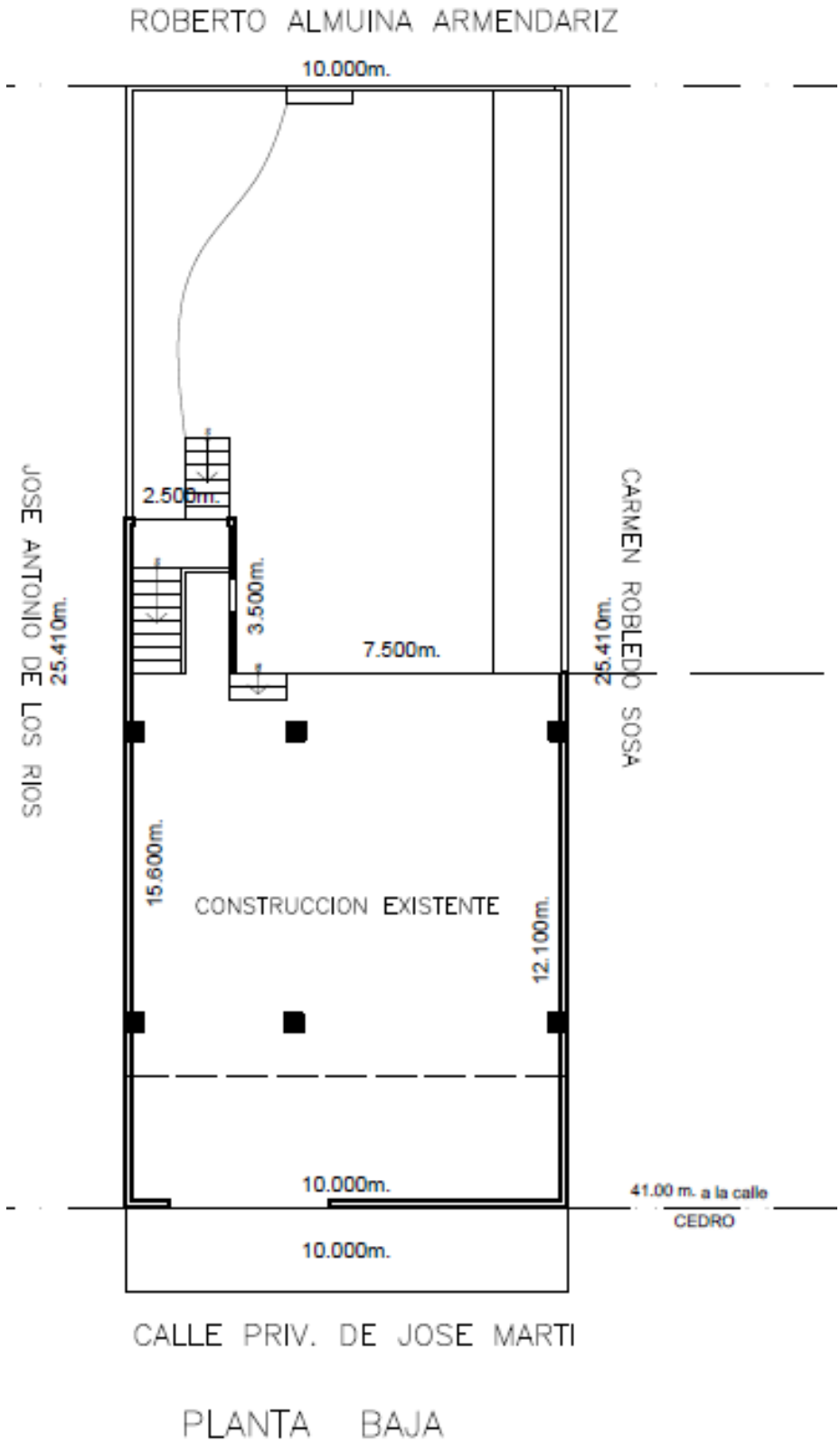
Siendo así, la superficie de predio es de 254.10 m2., y el C.O.S. de 0.65, nos arroja una superficie de 165.16 m2., por lo que la superficie de desplante de la edificación se encuentra por debajo de esta.

Por lo tanto, el desarrollo departamental edificado da cumplimiento a la normatividad, reglamentación y leyes aplicables de la materia.

Es así que, la solicitud ampliamente expuesta de solicitud de Cambio de Densidad Habitacional a H60+, es factible pues se cumple con la normatividad aplicable, de conformidad al segundo párrafo del Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Chihuahua, de conformidad a lo siguiente:

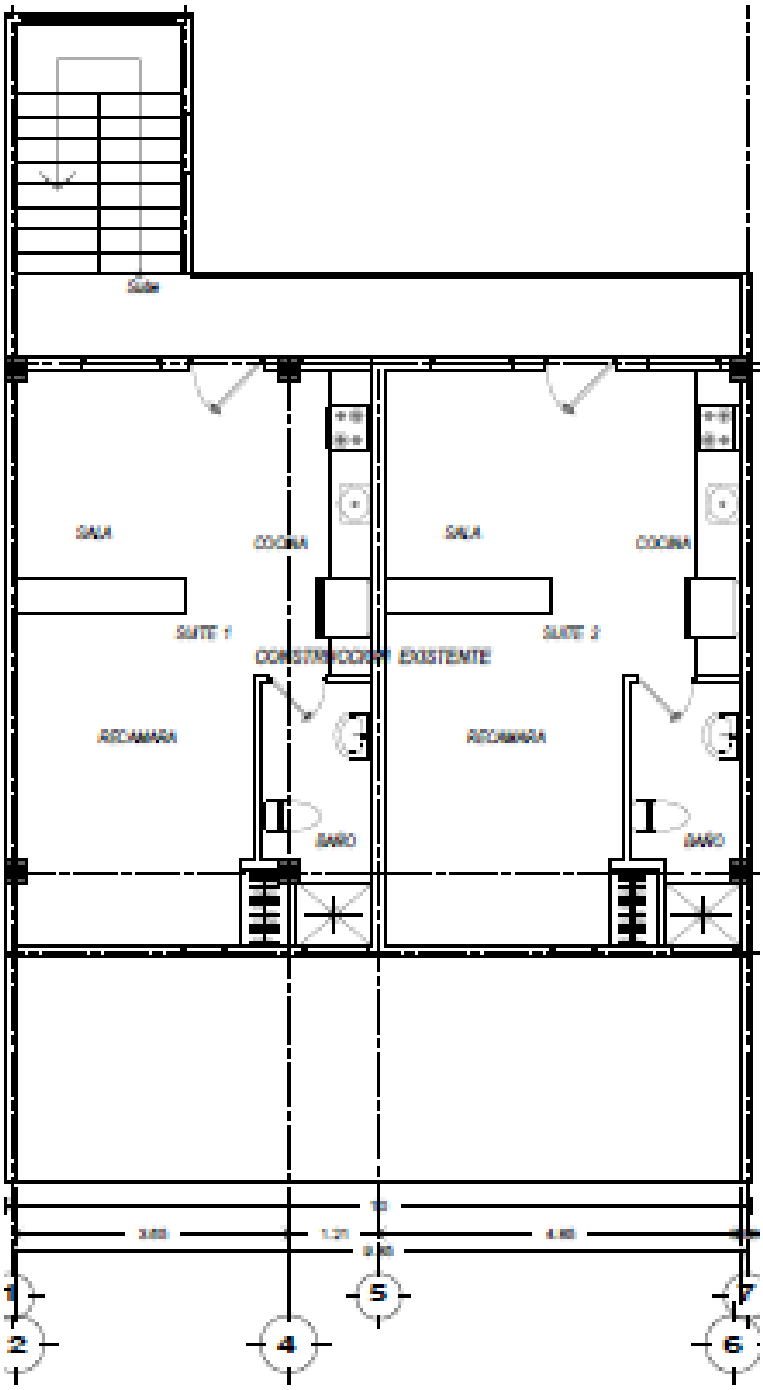
Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, 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.

A continuación, se presenta proyecto arquitectónico edificado:

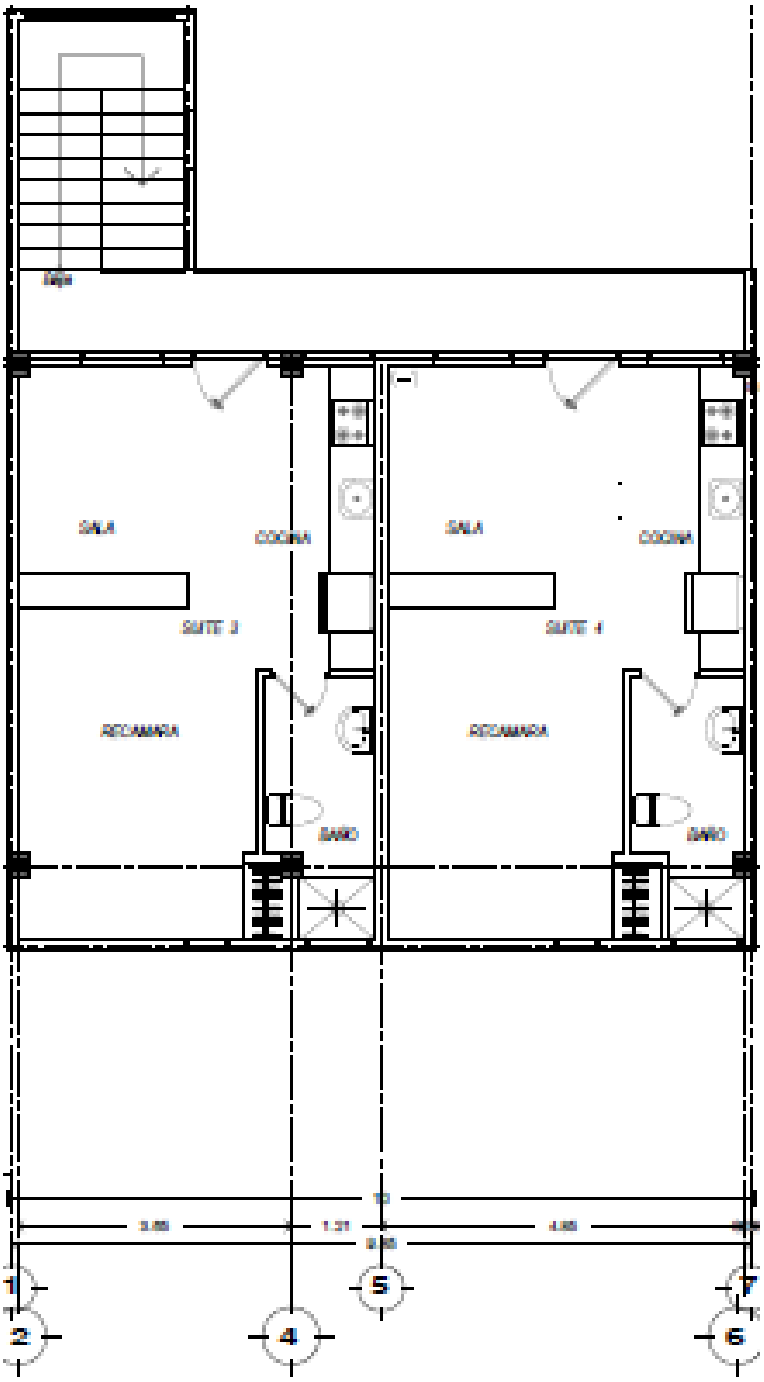


Superficie de desplante = 129.75 m2 (Estacionamiento, pasillo y escalera)

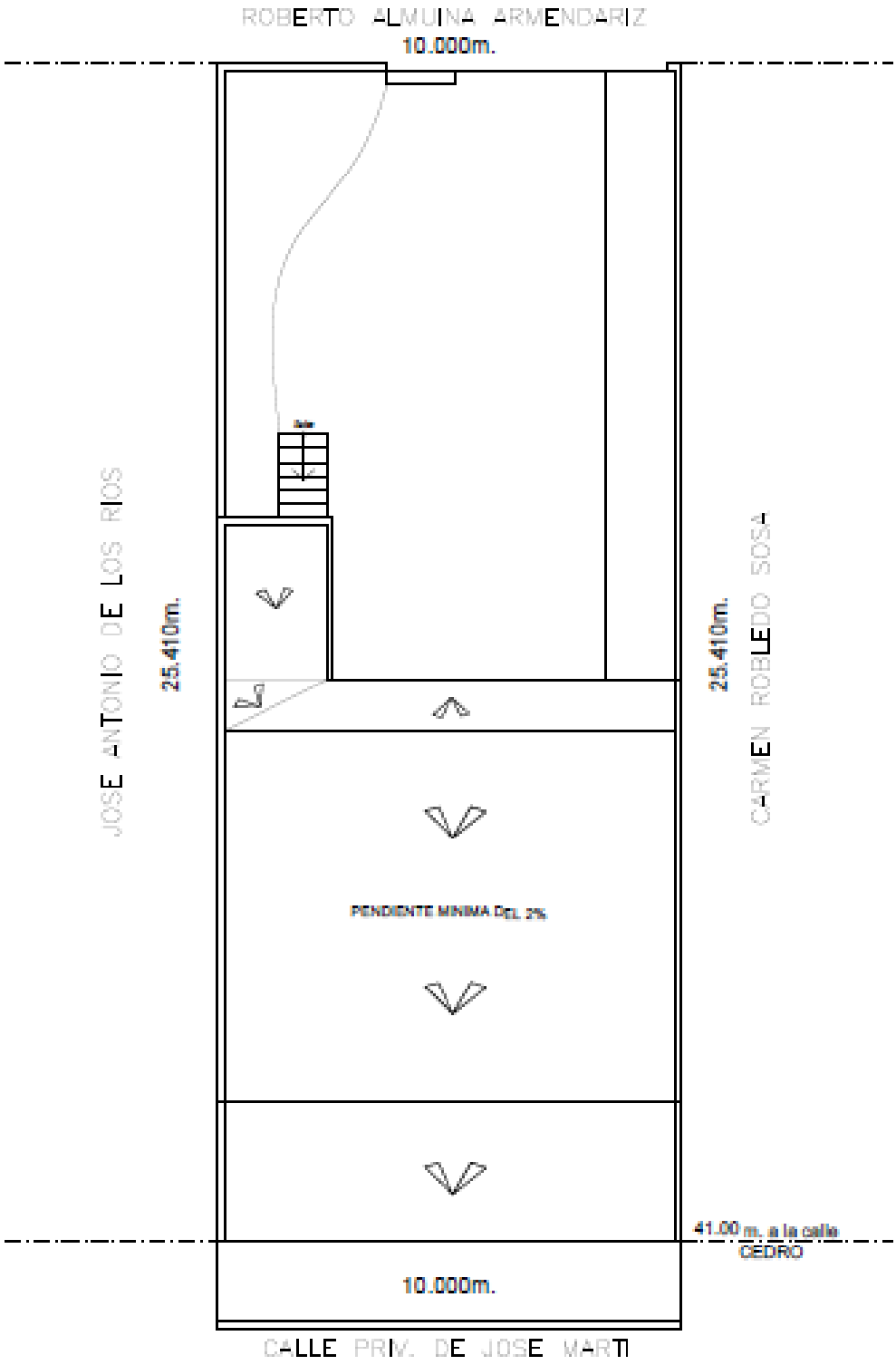
Nivel 0 (acceso vía pública) – 5 cajones de estacionamiento



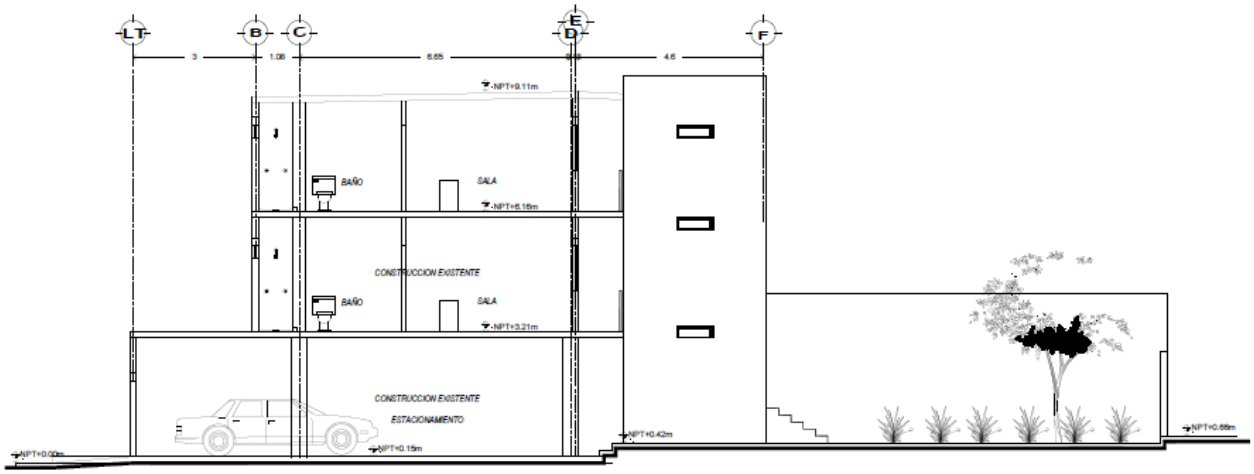
Nivel 1 – 2 Viviendas Departamentales



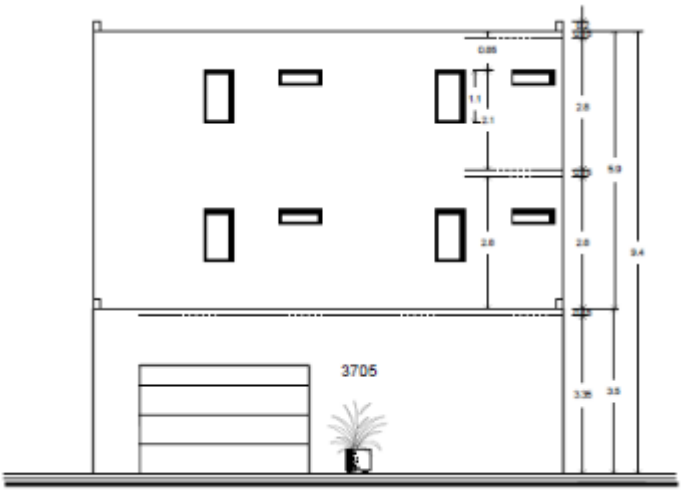
Nivel 2 – 2 Viviendas Departamentales



Planta de Azotea



SECCION A-A'



FACHADA PRINCIPAL

FACHADA POSTERIOR

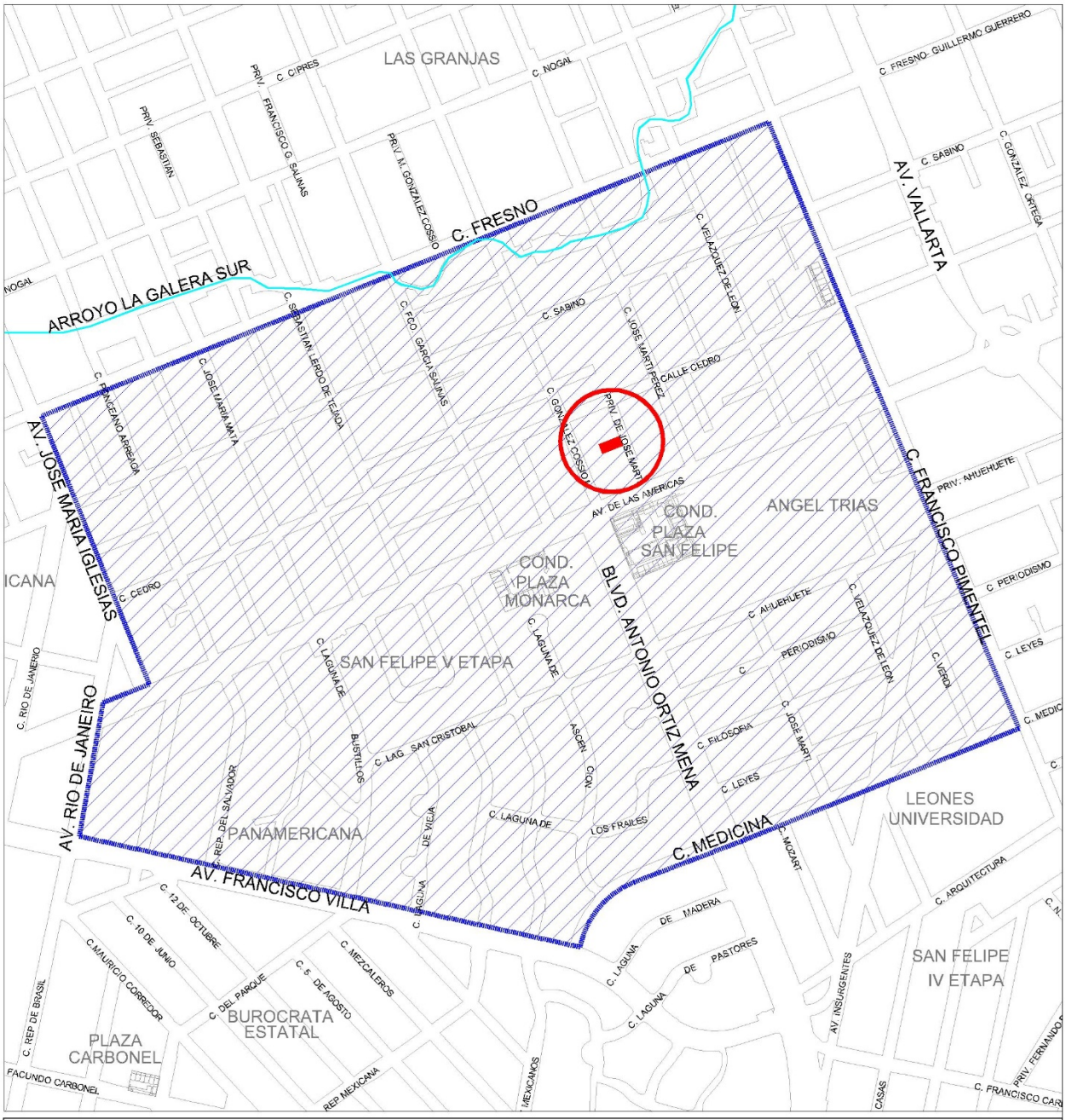
ANEXO GRAFICO

DIAGNOSTICO

D 01	Ámbito espacial de validez de la modificación
D 02	Plano catastral
D 03	Polígono de actuación
D 04	Usos de suelo PDU 2040
D 05	Equipamiento Urbano
D 05	Estructura vial
D 07	Secciones viales actuales
D 08	Infraestructura de agua potable
D 09	Infraestructura de alcantarillado sanitario
D 10	Infraestructura de energía eléctrica

ESTRATEGIA

E 01	Estrategia de uso de suelo
E 01	Secciones viales propuestas



192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO
D-01

NOMBRE DEL PLANO
AREA DE ESTUDIO

NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 71-91-88 Has.

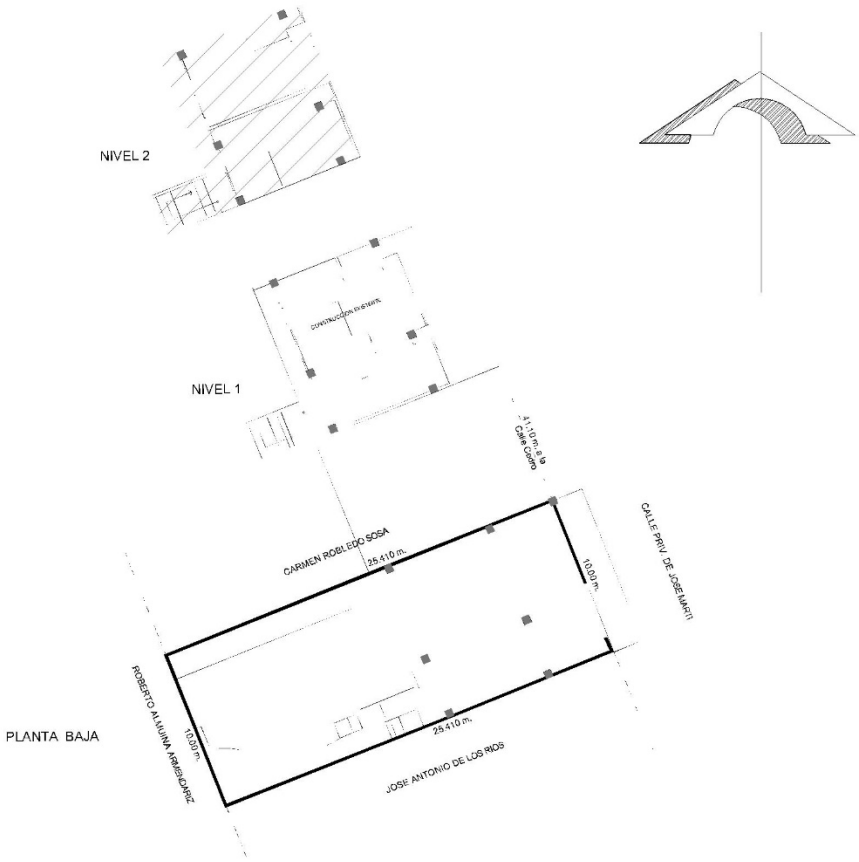
AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACION
SUPERFICIE 254.10 m2.

PLANO CATASTRAL

Nombre del Propietario :

ANTONIA ORTIZ RICO

Plano de : PLANODE POLIGONO			Superficie de Terreno : 254.10m²
Ubicacion : UBICACION CALLE PRIV. JOSE MARTI No.3705	Clave Catastral : 192-068-007		Superficie de Construccion : 208.25 m²
COLONIA : GRANJAS, CHIHUAHUA, CHIH.	Manzana : 00	Lote : 68	Escala : SIN/ESCALA
Clave Catastral Estandar : 08-001-019-00-0001-192-068-00007-00-0000			



192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO
D-02

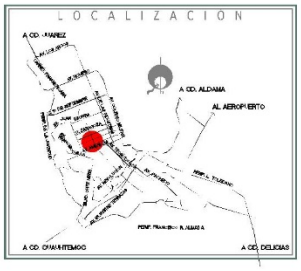
NOMBRE DEL PLANO
POLIGONO DE ACTUACION

NORTE

SIMBOLOGIA

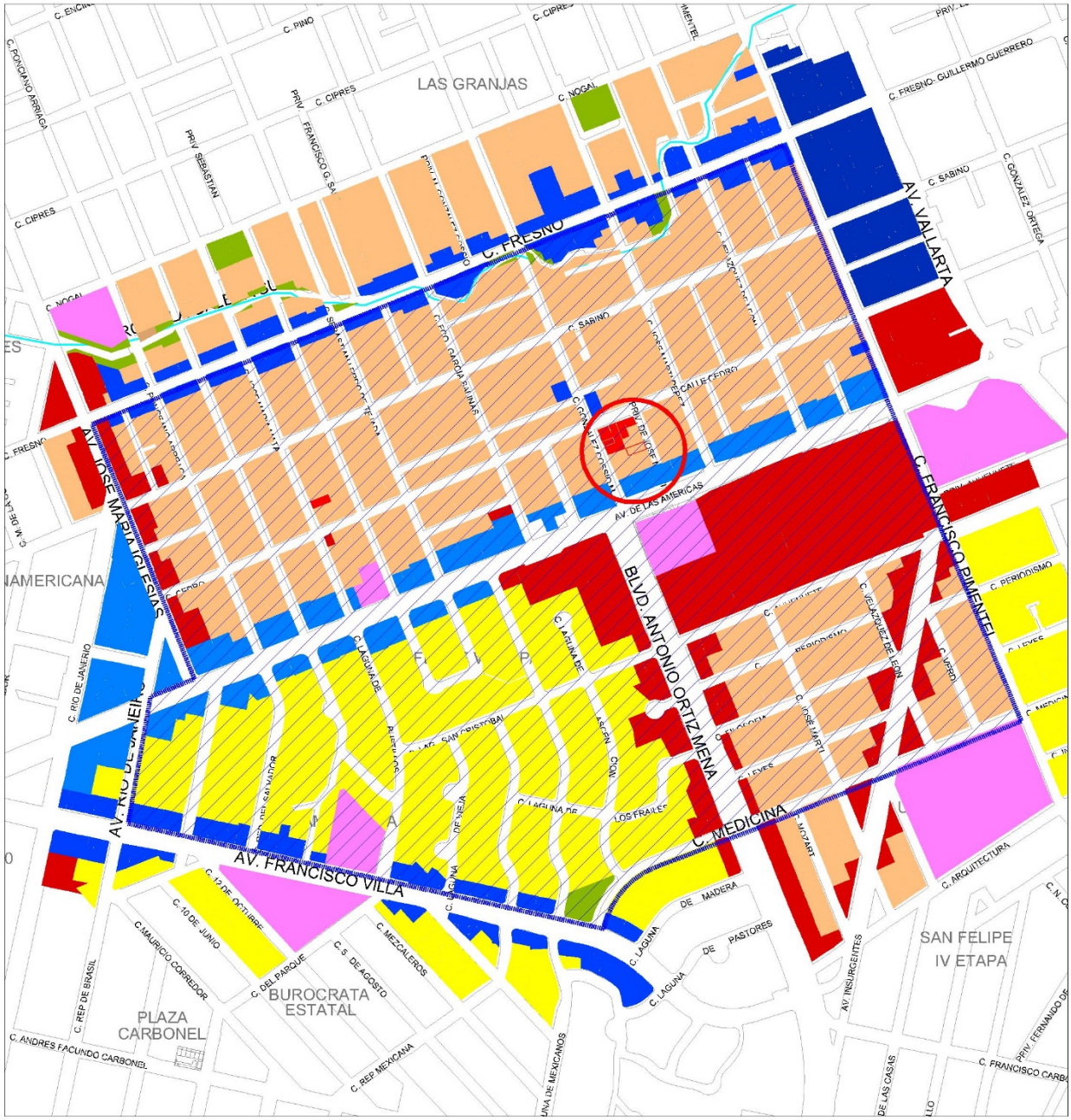
AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACION
SUPERFICIE 254.10 m2.

SUPERFICIE DE TERRENO=	254.10 M2.
SUPERFICIE CONST. PTA. BAJA (ESCALERA)=	8.75 M2.
SUPERFICIE NIVEL 1=	88.75 M2.
SUPERFICIE NIVEL 1 PASILLO CIRCULACION=	11.00 M2.
AMPLIACION SUPERFICIE NIVEL 2=	88.75 M2.
AMPLIACION SUP. NIVEL 2 PASILLO CIRCULACION=	11.00 M2.
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCION=	208.25 M2.
SUPERFICIE AREA DE ESTACIONAMIENTO=	121.00 M2.



192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO D-03	SIMBOLOGIA
NOMBRE DEL PLANO UBICACION DEL PREDIO	
NORTE	



192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO
D-04

NOMBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO

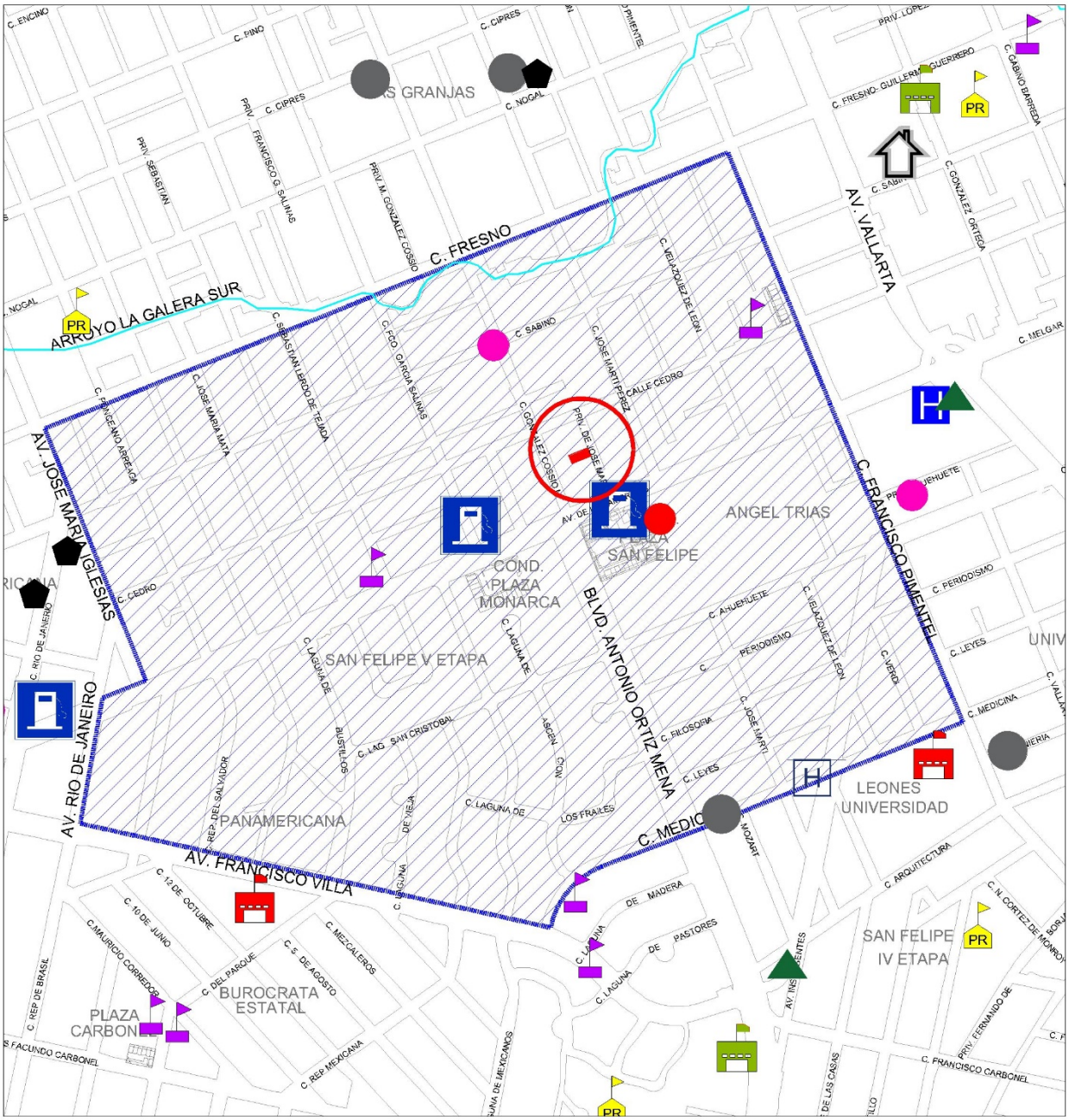
NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 71-91-88 Has.

AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACION
SUPERFICIE 254.10 m2.

- HABITACIONAL H25
- HABITACIONAL H35
- MIXTO INTENSO
- MIXTO MODERADO
- EQUIPAMIENTO URBANO
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- COMERCIO Y SERVICIOS



192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO
D-05

NOMBRE DEL PLANO
EQUIPAMIENTO URBANO

NORTE

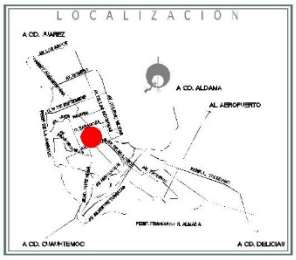
SIMBOLOGIA

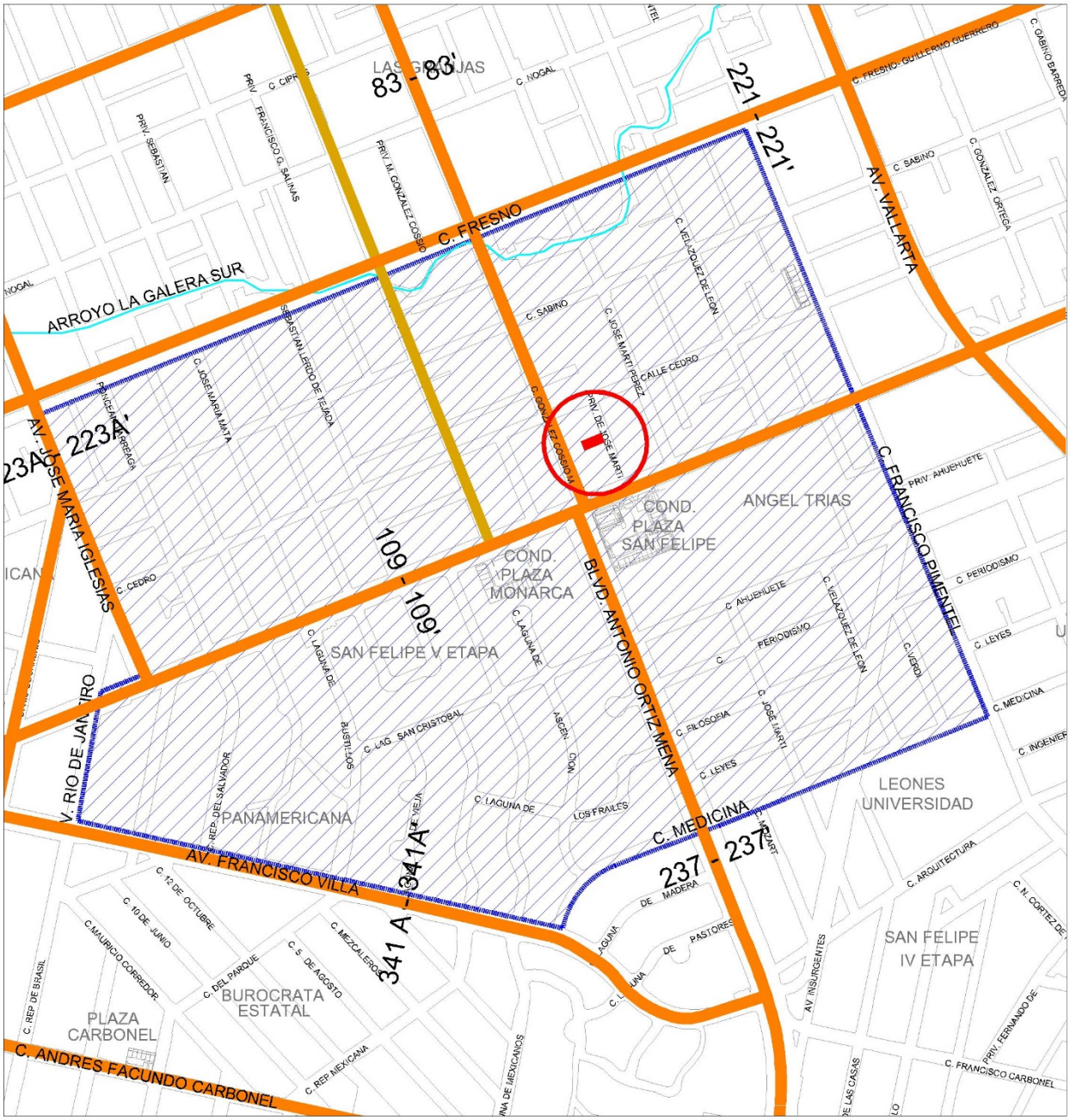
AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 71-91-88 Has.

AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACION
SUPERFICIE 254.10 m2.

Guardería IMSS
Guardería Otra
Gobierno Federal
Preescolar
Primaria
Secundaria
Educación Media

Gasolinería
Unidad Medico Familiar
Hospital
Asilo
Monumento
Atencion de Enfermedades





192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO
D-06

NOMBRE DEL PLANO
ESTRUCTURA VIAL

NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 71-91-88 Has.

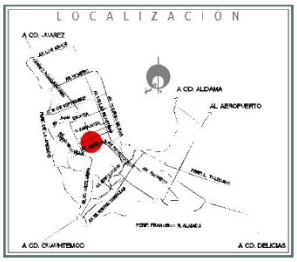
AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACION
SUPERFICIE 254.10 m2.

CATEGORIA DE VIALIDADES

PRIMARIA

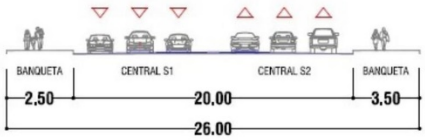
SECUNDARIA

LOCALIZACION

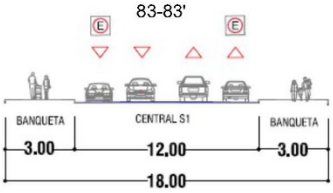


SECCIONES VIALES ACTUALES

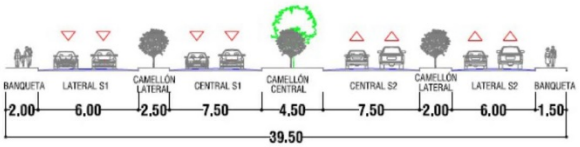
VIALIDAD PRIMARIA
AV. AMERICAS/AV. AGUSTIN MELGAR
AV. WASHINGTON A AV. TECNOLOGICO
109-109'



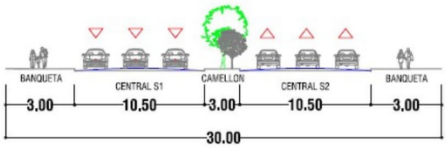
VIALIDAD PRIMARIA
C. MANUEL GONZALEZ COSSIO
C. ARTURO DE CORDOVA A C. RIO AROS
83-83'



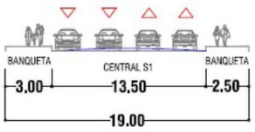
VIALIDAD PRIMARIA
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
AV. AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO
237-237'



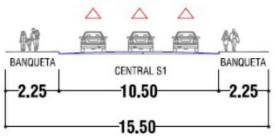
VIALIDAD PRIMARIA
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS A BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
341A-341A'



VIALIDAD PRIMARIA
AV. JOSE MA. IGLESIAS
AV. AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA
223A-223A'



VIALIDAD PRIMARIA
C. FRESNO
AV. JOSE MA. IGLESIAS A AV. VALLARTA
221-221'



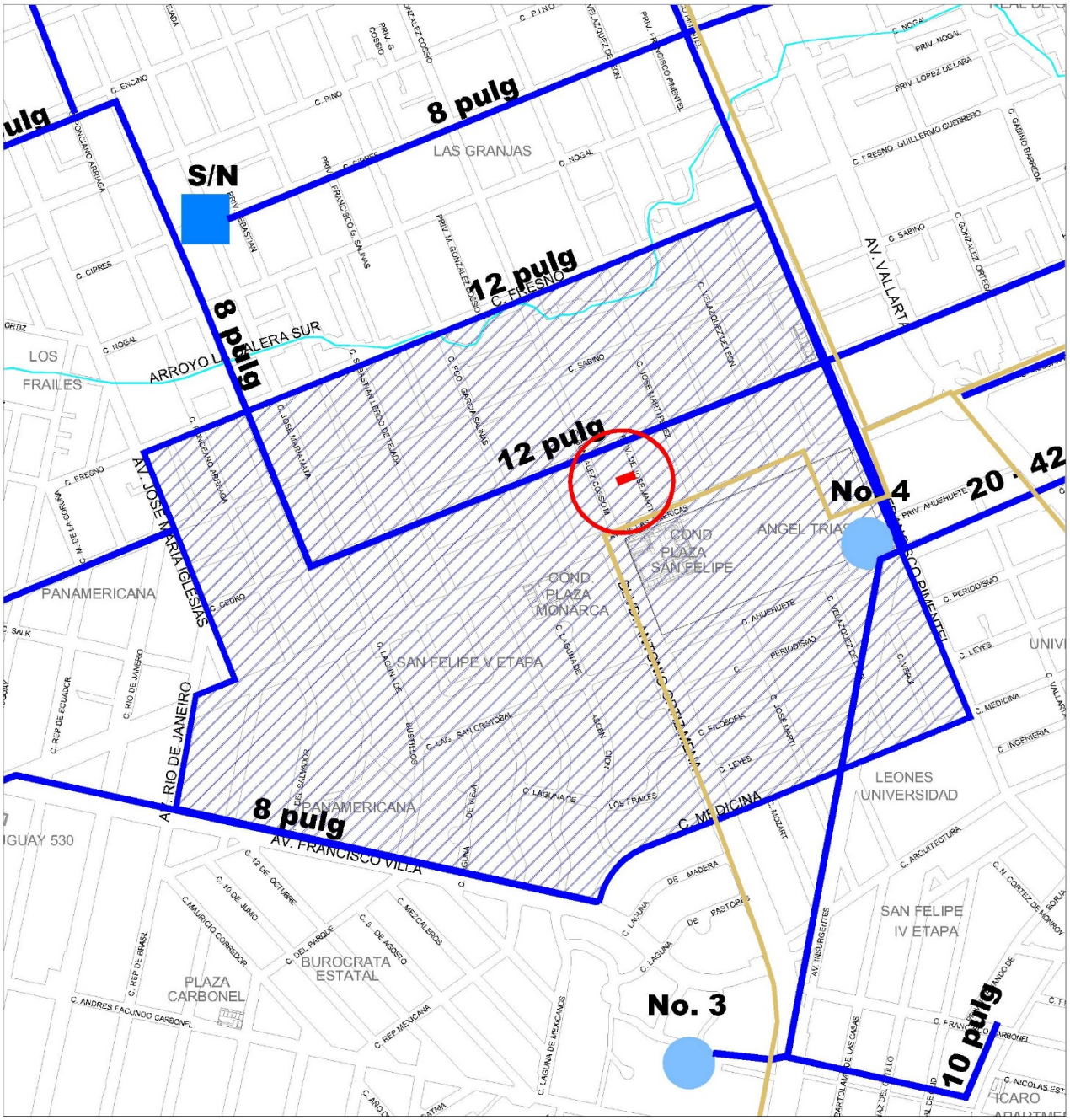
192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO
D-07

NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES VIALES

NORTE

SIMBOLOGIA



192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO
D-08

NOMBRE DEL PLANO
AGUA POTABLE

NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 71-91-88 Has.

AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACION
SUPERFICIE 254.10 m2.

POZO

TANQUE

LÍNEA INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE

AREA DE INFLUENCIA

LOCALIZACION

192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO
D-09

NOMBRE DEL PLANO
DRENAJE SANITARIO

NORTE

SIMBOLOGIA

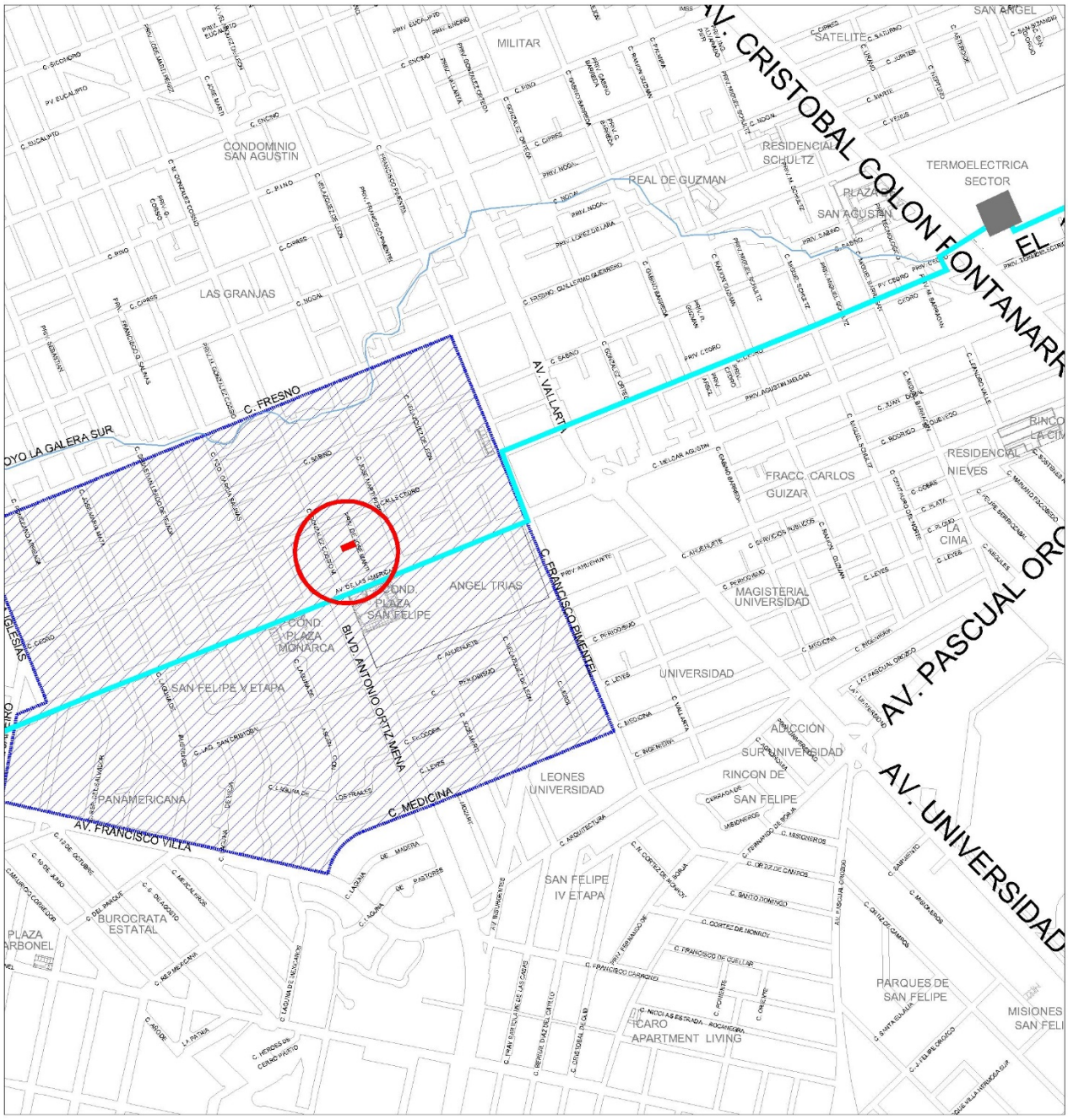
AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 71-91-88 Has.

AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACION
SUPERFICIE 254.10 m2.

COLECTOR 10 Y 18 PULG

CUENCA DE COLECTORES

LOCALIZACION



192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO
D-10

NOMBRE DEL PLANO
ENERGIA ELECTRICA

NORTE

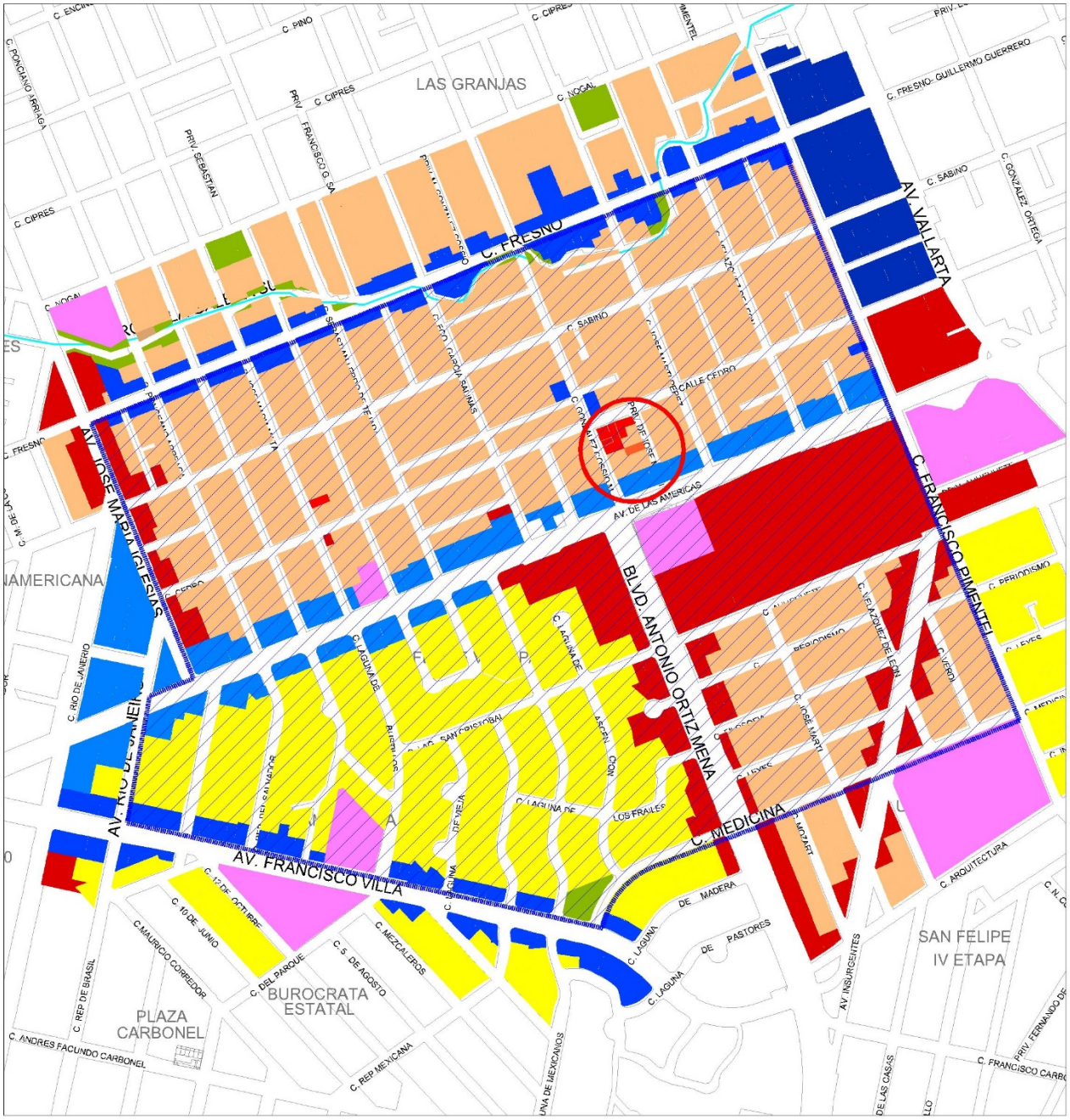
SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 71-91-88 Has.

AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACION
SUPERFICIE 254.10 m2.

115 kva

SUBESTACION ELECTRICA



192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO
E-01

NOMBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO

NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 71-91-88 Has.

AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ DE LA MODIFICACION
SUPERFICIE 254.10 m2.

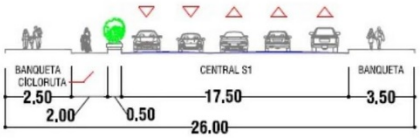
- HABITACIONAL H25
- HABITACIONAL H35
- HABITACIONAL H60 VIV o MAS
- MIXTO INTENSO
- MIXTO MODERADO
- EQUIPAMIENTO URBANO
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- COMERCIO Y SERVICIOS

LOCALIZACIÓN

SECCIONES VIALES PROPUESTAS

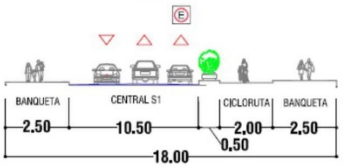
VIALIDAD PRIMARIA
AV. AMERICAS/AV. AGUSTIN MELGAR
AV. WASHINGTON A AV. TECNOLOGICO

109-109'



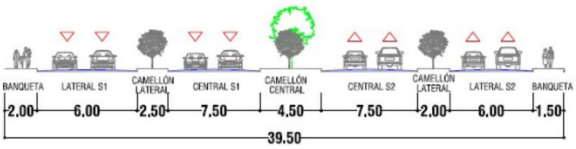
VIALIDAD PRIMARIA
C. MANUEL GONZALEZ COSSIO
DE AV. AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA SE CONTEMPLA CICLOVIA

83-83'



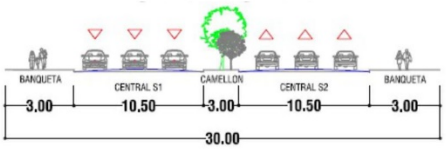
VIALIDAD PRIMARIA
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
AV. AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO

237-237'



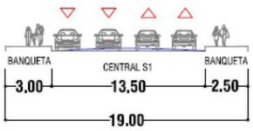
VIALIDAD PRIMARIA
AV. FRANCISCO VILLA
AV. AMERICAS A BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA

341A-341A'



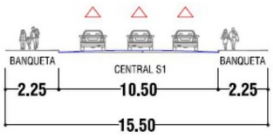
VIALIDAD PRIMARIA
AV. JOSE MA. IGLESIAS
AV. AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA

223A-223A'



VIALIDAD PRIMARIA
C. FRESNO
AV. JOSE MA. IGLESIAS A AV. VALLARTA

221-221'



192-068-007 ORTIZ RICO

PLANO
E-01

NOMBRE DEL PLANO
ESTRATEGIA VIAL

NORTE

SIMBOLOGIA

BIBLIOGRAFIA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua.

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

CHIHUAHUA MOVIL www.implanchihuahua.gob.mx

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2024) SIGMUN. https://implanchihuahua.org/

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html

CREDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

Antonia Ortiz Rico

Propietaria y Promotora

Arq. Ana Evelia Zamora Fierro

Director Responsable en Urbanismo No. 08

SIN TEXTO

SIN TEXTO