

*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 25 de febrero de 2026.

No. 16

Folleto Anexo

ACUERDO N° 193/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CC 134-034-008 MEDICAL CENTER

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

ACUERDO 193/2025

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 ocho de octubre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 134-034-008 Medical Center"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como resultante de la Fusión del Lote 8, Fracción 2 del Lote 9, Fracción 2 del Lote 14 y Lote 15 de la Manzana 10 de la calle de Tecomatlán No. 2315 del Fraccionamiento Lomas del Santuario II de esta ciudad, con superficie de **1,407.686** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios con aumento de COS a 1.00 y CUS a 7.

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 treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 19/2025**

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 8 de octubre del año 2025, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por el Arq. Jesús Antonio Baca Franco, en su carácter de representante legal de Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 134-034-008 Medical Center", en el predio identificado como resultante de la Fusión del Lote 8, Fracción 2 del Lote 9, Fracción 2 del Lote 14 y Lote 15 de la Manzana 10 de la calle de Tecomatlán No. 2315 del fraccionamiento Lomas del Santuario II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,407.686 m² para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios con aumento de COS a 1.00 y CUS a 7... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Arq. Jesús Antonio Baca Franco, en su carácter de representante legal de Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 134-034-008 Medical Center", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como resultante de la Fusión del Lote 8, Fracción 2 del Lote 9, Fracción 2 del Lote 14 y Lote 15 de la Manzana 10 de la calle de Tecomatlán No. 2315 del Fraccionamiento Lomas del Santuario II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,407.686 m² para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios con aumento de COS a 1.00 y CUS a 7.

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 trece días del mes de octubre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 134-034-008 MEDICAL CENTER"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el Arq. Jesús Antonio Baca Franco, en su carácter de representante legal de **Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios S.A. de C.V.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 134-034-008 Medical Center**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como resultante de la Fusión del Lote 8, Fracción 2 del Lote 9, Fracción 2 del Lote 14 y Lote 15 de la Manzana 10 de la calle de Tecomatlán No. 2315 del Fraccionamiento Lomas del Santuario II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,407.686 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios con aumento de COS a 1.00 y CUS a 7**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el Arq. Jesús Antonio Baca Franco, en su carácter de representante legal de **Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios S.A. de C.V.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 134-034-008 Medical Center**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como resultante de la Fusión del Lote 8, Fracción 2 del Lote 9, Fracción 2 del Lote 14 y Lote 15 de la Manzana 10 de la calle de Tecomatlán No. 2315 del Fraccionamiento Lomas del Santuario II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,407.686 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios con aumento de COS a 1.00 y CUS a 7**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado **CC 134-034-008 Medical Center**, así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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


1. **Solicitud** signada por el Arq. Jesús Antonio Baca Franco, en su carácter de representante legal de Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios S.A. de C.V.;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 11,341** de fecha 19 de mayo del 2004, otorgando ante el Lic. José Sergio Miller Mata, Notario Público número 5 en ejercicio para el Distrito Judicial Hidalgo del Parral, comparecen los señores Arturo Enrique Salazar Moncayo, Jorge Luis Soto Contreras y Jesús Antonio Baca Franco con el objeto de constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable, la cual será denominada Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios S.A. de C.V. en la cual el señor Jesús Antonio Baca Franco fue denominado como el administrador único de la sociedad lo cual lo hace representante legal y se le otorgan las facultades para administrar los bienes y negocios de la sociedad con todas las facultades generales, y las especiales aun las que requieran cláusula especial conforme a la ley, sin limitación alguna en los términos del segundo párrafo del artículo 2453 del Código Civil del Estado de Chihuahua, y su correlativo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal, así como ejecutar actos de dominio, respecto de los bienes y derechos de la sociedad, representar a la sociedad ante toda clase de autoridades federales, estatales o municipales;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 364** de fecha 13 de agosto del 2021, otorgando ante la Lic. Rosalinda Ramos Ríos, Notaria Pública número 13 en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, comparecen la señora Helia Rodríguez Gerhard, por sus propios derechos y como apoderada del señor Juan Gabino Durán Rodríguez como la parte vendedora, los cuales venden al señor Arturo Enrique Salazar Moncayo en su carácter de administrador único de Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable los lotes 8 de la manzana 10 con superficie de 356.77 metros cuadrados, fracción 2 del lote 9 de la manzana 10 con superficie de 295.906 metros cuadrados, fracción 2 del lote 14 de la manzana 10 con superficie de 358.32 metros cuadrados, lote 15 de la manzana 10 con superficie de 396.69 metros cuadrados, todos del fraccionamiento Lomas del Santuario Etapa II, registrados bajo los folios reales 1196680, 1162817, 1163295, 1196829 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-424467** expedido por Tesorería Municipal de fecha 7 de julio del 2025 con respecto al predio con superficie de 1,407.686 metros cuadrados;
5. **Oficio DASDDU/084/2025** de fecha de 11 de febrero del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;

6. **Oficio 170/2025** de fecha 3 de marzo del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo,
7. **Oficio DASDDU/085/2025** de fecha 11 de febrero de 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0205/2025** de fecha 4 de marzo del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que SI se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/140/2025** de fecha 25 de marzo del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa al presidente de comité de vecinos de **Cerrada Presa del Bosque Colonia Lomas del Santuario II** el C. Jaime García Holohlavsky, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Opinión del comité de vecinos** de Cerrada Presa del Bosque Colonia Lomas del Santuario II con fecha 14 de abril del 2025;
11. **Oficio DASDDU/277/2025** de fecha de 22 de abril del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se informa a Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios, S.A. de C.V. que se ha recibido el escrito de comité de vecinos del Fracc. Cerrada Presa del Bosque;
12. **Escrito de fecha 2 de mayo de 2025** signado por el Arq. Jesús Antonio Baca Franco, en su carácter de representante legal de Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios S.A. de C.V. en el que da contestación a las observaciones del comité de vecinos;
13. **Oficio DASDDU/403/2025** de fecha 3 de junio del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa al presidente de comité de vecinos de **Cerrada Presa del Bosque Colonia Lomas del Santuario II** el C. Jaime García Holohlavsky, que su pronunciamiento fue notificado al promovente del estudio, quien ha señalado que el proyecto no contempla accesos hacia la cerrada y que las condiciones de uso solicitadas responden a las características de ubicación y jerarquía vial del predio. La solicitud fue turnada al Instituto de Planeación Integral del Municipio (IMPLAN), el cual emitió dictamen procedente con condicionantes en estricto apego al marco normativo vigente y con base en criterios técnicos;
14. **Oficio DASDDU/178/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Oficio SJ/078/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;

16. **Copia del Acta de la Sesión Ordinaria número 10 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 28 de agosto 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en el cual se autorizó el estudio de planeación por unanimidad de votos;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/652/2025** de fecha 08 de septiembre del 2025, 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** al acceso únicamente por la Av. Politécnico Nacional el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios con aumento de COS a 1.00 y CUS a 7 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Ordinaria número 10 celebrada el día 28 de agosto de 2025, 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 134-034-008 Medical Center**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como resultante de la Fusión del Lote 8, Fracción 2 del Lote 9, Fracción 2 del Lote 14 y Lote 15 de la Manzana 10 de la calle Tecomatlán No. 2315 del Fraccionamiento Lomas del Santuario II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,407.686 metros cuadrados, para llevar a cabo el **cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios con aumento de COS a 1.00 y CUS a 7**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el Arq. Jesús Antonio Baca Franco, en su carácter de representante legal de Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios S.A. de C.V.


SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 134-034-008 Medical Center**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como resultante de la Fusión del Lote 8, Fracción 2 del Lote 9, Fracción 2 del Lote 14 y Lote 15 de la Manzana 10 de la calle de Tecomatlán No. 2315 del Fraccionamiento Lomas del Santuario II de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,407.686 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios con aumento de COS a 1.00 y CUS a 7.**

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

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

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 8 días del mes de octubre del año 2025.


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



ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA



ADÁN ISAIÁS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

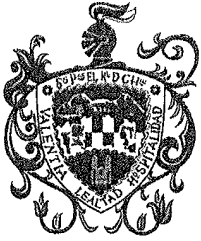


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL ARQ. JESÚS ANTONIO BACA FRANCO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE **DESARROLLOS URBANÍSTICOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.**, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO **CC 134-034-008 MEDICAL CENTER**, EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO RESULTANTE DE LA FUSIÓN DEL LOTE 8, FRACCIÓN 2 DEL LOTE 9, FRACCIÓN 2 DEL LOTE 14 Y LOTE 15 DE LA MANZANA 10 DE LA CALLE DE TECOMATLÁN NO. 2315 DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL SANTUARIO II DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,407.686 METROS CUADRADOS PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H25 A COMERCIO Y SERVICIOS CON AUMENTO DE COS A 1.00 Y CUS A 7**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/652/2025

Chihuahua, Chih. 08 de septiembre de 2025

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 al acceso únicamente por la Av. Politécnico Nacional** el cambio de uso de suelo Habitacional H25 a Comercio y Servicios con aumento de COS a 1.00 y CUS a 7, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

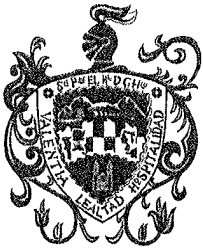
1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la persona moral.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficio No. DASDDU/084/2025 de fecha 11 de febrero de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 170/2025 de fecha del 03 de marzo del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/085/2025 de fecha 11 de febrero del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/0205/2025 de fecha 04 de marzo del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/140/2025 de fecha 25 de marzo de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Lomas del Santuario II.

11. Escrito de fecha 14 de abril del 2025 del comité de Vecinos de la Colonia Lomas del Santuario II presenta inquietudes ante el estudio.
12. Oficio No. DASDDU/277/2025 de fecha 22 de abril del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita al promotor que se indique a esta dirección el alcance del proyecto e inquietudes que presenta el comité.
13. Escrito de fecha 2 de mayo del del 2025 el promotor solventa inquietudes.
14. Por medio de Oficio No. DASDDU/403/2025 de fecha 03 de junio del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en donde solventan inquietudes del estudio al comité de vecinos.
15. Oficio No. DASDDU/178/2025 de fecha 26 de marzo de 2025, 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.
16. Oficio No. SJ/078/2025 de fecha 01 de abril del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
17. Copia simple de la Décima Sesión Ordinaria de fecha 28 de agosto del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
18. Copia simple del comprobante de pago de predial.
19. Copia del comprobante de pago del trámite.
20. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
21. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 134-034-008 Medical Center"

ATENTAMENTE


ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA



**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.**

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/652/2025

Chihuahua, Chih. 08 de septiembre de 2025

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 **Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios S.A. de C.V.** en su carácter de propietario del predio identificado como resultante de la Fusión del Lote 8, Fracción 2 del Lote 9, Fracción 2 del Lote 14 y Lote 15, de la Manzana 10, Calle Presa de Tecomatlán No. 2315, Fraccionamiento Lomas del Santuario II, de esta ciudad; con superficie de 1,407.686m², quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“CC 134-034-008 Medical Center”** 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 de Habitacional H25 a Comercio y Servicios con aumento de COS a 1.00 y CUS a 7.,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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/084/2025 de fecha 11 de febrero del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“CC 134-034-008 Medical Center”** 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. 170/2025 de fecha 03 de marzo del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“CC 134-034-008 Medical Center”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/085/2025 de fecha 11 de febrero de 2025** 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/0205/2025 de fecha 04 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio del **Oficio No. DASDDU/140/2025 de fecha 25 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Lomas del Santuario II. Dicho comité por medio de escrito de fecha 14 de abril del 2025 presenta inquietudes ante el estudio.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/277/2025 de fecha 22 de abril del 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita al promotor que se indique a esta dirección el alcance del proyecto e inquietudes que presenta el comité. Por medio del escrito de fecha 2 de mayo del del 2025 el promotor solventa inquietudes.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/403/2025 de fecha 03 de junio del 2025 emitido** por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en donde solventan inquietudes del estudio al comité de vecinos.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/178/2025 de fecha 26 de marzo de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/078/2025 de fecha 01 de abril del 2025** 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 134-034-008 Medical Center"** fue presentado en la **Décima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **28 de agosto de 2025** 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 al acceso únicamente por la Av. Politécnico Nacional** el cambio de uso de suelo Habitacional H25 a Comercio y Servicios con aumento de COS a 1.00 y CUS a 7, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada del Acta Constitutiva de la persona moral.
4. Copia certificada del Poder representante legal.
5. Copia certificada de la escritura del predio.
6. Oficio No. DASDDU/084/2025 de fecha 11 de febrero de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 170/2025 de fecha del 03 de marzo del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/085/2025 de fecha 11 de febrero del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/0205/2025 de fecha 04 de marzo del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/140/2025 de fecha 25 de marzo de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos de la Colonia Lomas del Santuario II.

11. Escrito de fecha 14 de abril del 2025 del comité de Vecinos de la Colonia Lomas del Santuario II presenta inquietudes ante el estudio.
12. Oficio No. DASDDU/277/2025 de fecha 22 de abril del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita al promotor que se indique a esta dirección el alcance del proyecto e inquietudes que presenta el comité.
13. Escrito de fecha 2 de mayo del del 2025 el promotor solventa inquietudes.
14. Por medio de Oficio No. DASDDU/403/2025 de fecha 03 de junio del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en donde solventan inquietudes del estudio al comité de vecinos.
15. Oficio No. DASDDU/178/2025 de fecha 26 de marzo de 2025, 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.
16. Oficio No. SJ/078/2025 de fecha 01 de abril del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
17. Copia simple de la Décima Sesión Ordinaria de fecha 28 de agosto del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
18. Copia simple del comprobante de pago de predial.
19. Copia del comprobante de pago del trámite.
20. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
21. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 134-034-008 Medical Center"

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. HACE CONSTAR Y CERTIFICA

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -07- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 13 DÍAS DEL MES DE Octubre DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



**CAMBIO DE USO DE SUELO
HABITACIONAL H25 A COMERCIO Y SERVICIOS
E INTENSIDAD DE SU APROVECHAMIENTO C.O.S. a 1.00, C.U.S. a 7**

CC 134-034-008 MEDICAL CENTER



Desarrollo Medico y de Servicios



Chihuahua, Chih., enero de 2025

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
- Estructura Urbana
- Política Publica de Ciudad Cercana
- Régimen de tenencia de la tierra

DIAGNOSTICO

- Aspectos socioeconómicos
- Medio natural
- Topografía y clima
- Hidrología
- Medio físico
- Vivienda
- Comercio y servicios
- Estructura vial
- Predios baldíos
- Zona de amortiguamiento
- Transporte publico
- Ruta de seguridad
- Agua potable
- Drenaje sanitario
- Energía eléctrica
- Riesgos y vulnerabilidad

NORMATIVO

ESTRATEGIA

- Estrategia de uso de suelo
- Estrategia vial
- Estrategia infraestructura
- Estrategia de sombras

ANEXO GRAFICO

BIBLIOGRAFIA

CREDITOS

INTRODUCCIÓN

La ciudad de Chihuahua, al ser un centro urbano en constante crecimiento y desarrollo, enfrenta desafíos urbanos que requieren una planeación estratégica y adaptativa. Uno de los aspectos clave para fomentar un crecimiento ordenado y sostenible es la correcta distribución y uso del suelo, considerando tanto las necesidades habitacionales como comerciales y de servicios.

En este contexto, el presente estudio se enfoca en la viabilidad y los impactos de un cambio de uso de suelo en un área específica de la ciudad, transformando un terreno actualmente destinado a uso habitacional en un espacio para Comercio y Servicios. Esta reconversión busca responder a la creciente demanda de espacios comerciales y consultorios médicos, dos rubros esenciales para el desarrollo económico y social de la ciudad.

La propuesta de edificación de un desarrollo arquitectónico compuesto por consultorios médicos y dos locales comerciales que puedan dar servicio a los mismos consultorios, tiene como objetivo no solo ofrecer una infraestructura moderna y accesible para la comunidad, sino también contribuir al fortalecimiento del tejido urbano y la dinamización de la zona.

Este cambio de uso de suelo será evaluado desde diversos enfoques, incluyendo la viabilidad legal, los posibles efectos sobre la movilidad, los servicios urbanos disponibles y la integración armónica con el entorno circundante.

A través de este estudio, se busca proporcionar una visión integral que permita comprender los beneficios y los retos asociados con este proyecto, con el fin de asegurar que la transformación del área se lleve a cabo de manera sostenible, eficiente y en concordancia con las necesidades y objetivos del desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua.

Así, el predio objeto de este estudio de planeación urbana se localiza en la calle Presa de Tecomatlán No. 2315, del fraccionamiento Lomas del Santuario II Etapa de esta ciudad, con una superficie de terreno de 1,407.686 m²., con clave catastral 134-034-008.

De conformidad a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024, la actividad solicitada se establece dentro del grupo de equipamiento barrial y distrital y la descripción de

actividad para un giro específico de "Consultorios de más de 300 m², centros de salud y clínica en general", y dentro del grupo de comercio y servicio vecinal la actividad de "Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m²", siendo giros Permitidos para el uso de suelo solicitado de Comercio y Servicio.

Sobre éste, se solicita el Cambio de Uso de Suelo actual Habitacional en densidad H25 a uso Comercio y Servicios (CS), e intensidad de su aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 7, con el propósito de la edificación de un desarrollo proyectado con 2 locales comerciales y consultorios médicos, en planta baja más 4 niveles, con altura aproximada de 17 metros sobre el nivel medio de la calle Presa de Tecomatlán.

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

Proceso de aprobación

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 15/11/2024

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.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016
Última reforma publicada DOF 01/04/2024

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 01/04/2024

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 08/05/2023

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 N° LXVII/RFCYL/0887/2024 XIII P.E. POE No. 94 del 23 de noviembre de 2024

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

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 2024.09.04/No. 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.

La protección de la organización, fortalecimiento y desarrollo de la familia que señalan el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales de los que el Estado mexicano es parte, será una de las bases fundamentales de la planeación y la consecución de los fines y objetivos a que hace referencia el artículo 2 de la presente Ley.

La perspectiva de familia a que hace referencia el párrafo anterior, se entenderá como la orientación transversal de las políticas públicas para la protección y fortalecimiento de las familias mediante la construcción de una cultura de la complementariedad entre sus integrantes, eliminando todas las formas de violencia a su interior y exterior que atenten contra su unidad en los sectores público y privado, y encaminadas a mejorar las condiciones de vida familiar en los ámbitos económico, social y de cuidado en el hogar para quienes la conforman.

Artículo adicionado con los párrafos tercero y cuarto mediante Decreto No. LXVII/RFLYC/0884/2024 XIII P.E. publicado en el P.O.E. No. 71 del 04 de septiembre de 2024]

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLY/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.
Última Reforma P.O.E. 2022.05.04/No. 36

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 12.03.2024. Gaceta Municipal No. 362-III

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 objeto de estudio se encuentra ubicado en la calle Presa de Tecomatlán No. 2315 en el fraccionamiento Lomas del Santuario II de esta ciudad, con superficie de terreno de 1,407.686 m²., con clave catastral 134-034-008. En su localización y contexto inmediato, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024, se establecen zonas habitacionales en densidades H60+, H60, H12, H25 y H35, y otros usos como Mixto Moderado, Recreación y Servicios, Comercio y Servicios, además de usos de Equipamiento.

Este estudio urbano pretende llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional en densidad H25 a uso de Comercio y Servicios e intensidad de su aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 7, el cual permita proceder al cambio solicitado de manera ordenada y conforme a los reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano.

Actualmente este predio se encuentra destinado a uso de suelo Habitacional H25 según la Séptima Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040, y se solicita la autorización del cambio antes expuesto por medio de este documento denominado CC 134-034-008 MEDICAL CENTER.

Este análisis urbano es promovido por su propietario la persona moral denominada Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios S.A. de C.V., a través de su representante legal, el Arquitecto Jesús Antonio Baca Franco, solicitando la modificación anteriormente descrita.

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 un polígono irregular con una superficie aproximada de 130-06-32 has., resuelto a partir de un polígono compuesto por porciones de 4 (cuatro) Áreas Geo estadísticas Básicas (Ageb's), siendo las siguientes: 13342 en su totalidad y de manera parcial las 13357, 1226A y 1482A.

Este polígono de estudio se establece a su vez, de la siguiente manera:

Al norte por las calles California y Presa El Rejón;

Al sur por la Avenida Teófilo Borunda Ortiz;

Al este por la calle Guadalupe, y

Al poniente por la calle Juan Bernardo y línea supuesta hasta la calle California.

Ver Plano D-01



Ámbito Espacial de Validez de la Modificación y localización del predio en estudio

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 predio en estudio se encuentra actualmente destinado a uso habitacional densidad H25, según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, las zonas homogéneas están conformadas por zonas habitacionales en densidad H60+, H60, H12, H25 y H35, y otros usos como Mixto Moderado, Recreación y Servicios, Comercio y Servicios, así como superficies destinadas a Equipamiento Urbano dentro de las zonas de vivienda y en la zona de influencia de éstas.

En relación a la estructura urbana del ámbito espacial de validez de la modificación, ésta se conforma de manera básica por vialidades en las siguientes jerarquías viales: Arterial, la Avenida Teófilo Borunda Ortiz; Primarias, el Boulevard Antonio Ortiz Mena, Avenidas Instituto Politécnico Nacional, Presa de Tecomatlán y en jerarquía vial Secundaria las calles California, Presa El Granero, Elia, Presa del Bosque. En vialidades locales se ubican las calles Florida, Colorado, Presa San Marcos, Juan Bernardo, Lucio Cabañas, Gaytán, Hermanos Gámiz, Sandoval, Privada Arturo Gámiz, entre muchas otras más.

De conformidad a la Tabla de Clasificación de Uso de Suelo y Normatividad Habitacional Unifamiliar establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024 para el uso de suelo Habitacional H25 Unifamiliar, se establece la siguiente dosificación:

TABLA DE DOSIFICACION DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Código	Densidad neta máxima vivo/ha	Lote mínimo (m)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	20.84	4.5 / SR / 1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	15.00	SR	

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

Estructura urbana

De conformidad al PDU2040 Séptima Actualización, se define lo siguiente:

Objetivo de la estrategia.

Consolidar una estructura urbana que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

Definición de la estructura urbana.

Se define en este Plan como la organización de la ciudad de acuerdo con los siguientes elementos; el Centro Urbano y Subcentros Urbanos son los principales componentes del modelo urbano policéntrico y las zonas de centralidad económica, funcional y social, ya existentes en el área urbana. Promueven la concentración de las principales dinámicas que atraen a las personas en policentros, lo que permite equilibrar el desarrollo de la ciudad en sus distintos sectores. Se caracterizan principalmente por la concentración de lugares de trabajo y, por ende, de actividades diversas. También promueven el desarrollo de espacios de encuentro, la cohesión social, la reducción de distancias y tiempos de desplazamiento.

Los elementos de modelo urbano policéntrico son;

1. Centro Urbano
2. Subcentro Norte
3. Subcentro Sur Poniente
4. Subcentro Sur Oriente
5. Subcentro Centro Norte

El área de influencia para la aplicación de los subcentros es de 5 km. Además, la estructura policéntrica se conecta a través de corredores urbanos que fortalecen su dinámica de traslados.

Los corredores urbanos de movilidad son:

1. Corredor Juventud
2. Corredor Tecnológico-Universidad
3. Corredor Heroico Colegio Militar
4. Corredor Chuvíscar
5. Corredor Ch-P

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024, a partir de la publicación del plan de la ciudad en el 2009, la apuesta para estructurarla se basó en un modelo policéntrico soportado por un centro urbano, subcentros urbanos, centros de distrito, y equipamientos, conectados por una red de vialidades primarias y secundarias que se habían venido consolidando con el tiempo.

El plan establece como estrategia la promoción de esta estructura promoviendo la densificación urbana y la mixtura de usos de suelo en zonas servidas.

De hecho, el primer objetivo del plan es consolidar a la ciudad como un modelo compacto y estructurarla a partir de esta red policéntrica. Así, se aborda el medio urbano construido de la estructura urbana desde sus elementos principales: estructura vial (las vialidades regionales, así como la principal infraestructura y equipamiento de transporte, ferrocarril y aeropuerto que orientan la conectividad de la ciudad a su interior y al exterior) y la estructura policéntrica, (centro urbano, subcentros y centros distritales).

El predio en estudio se encuentra ubicado en la zona centro - poniente de la ciudad y, de igual manera, la propuesta se ubica dentro de un ATE (Área Estratégica), en específico dentro del ámbito de influencia del Centro Urbano de Chihuahua, del Subcentro Centro Norte y del Subcentro Sur Poniente, según lo establece el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 en su plano de estructura urbana.

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040 plantea la estrategia en integrar el centro urbano y cuatro subcentros como concentradores de actividad para descentralizar actividades, reducir tiempos de traslado, ofrecer equipamientos, espacios recreativos. Los subcentros se encuentran ubicados, uno en el norte, el segundo en el Centro Norte, el tercero en el sur oriente, el cuarto en el sur poniente.

Así mismo, los subcentros se encuentran vinculados por los corredores comerciales y son estos los elementos nodales que forman parte de una misma estructura con cobertura total de la superficie urbana.

El predio se localiza al centro poniente de la ciudad, a una distancia al Centro Urbano y los Subcentros, con aproximadamente:

- 2.42 kms, del Centro Urbano
- 9.30 kms, del Subcentro Norte
- 7.03 Kms, del Subcentro Sur Poniente
- 2.00 kms, del Subcentro Sur Oriente
- 4.50 kms, del Subcentro Centro Norte

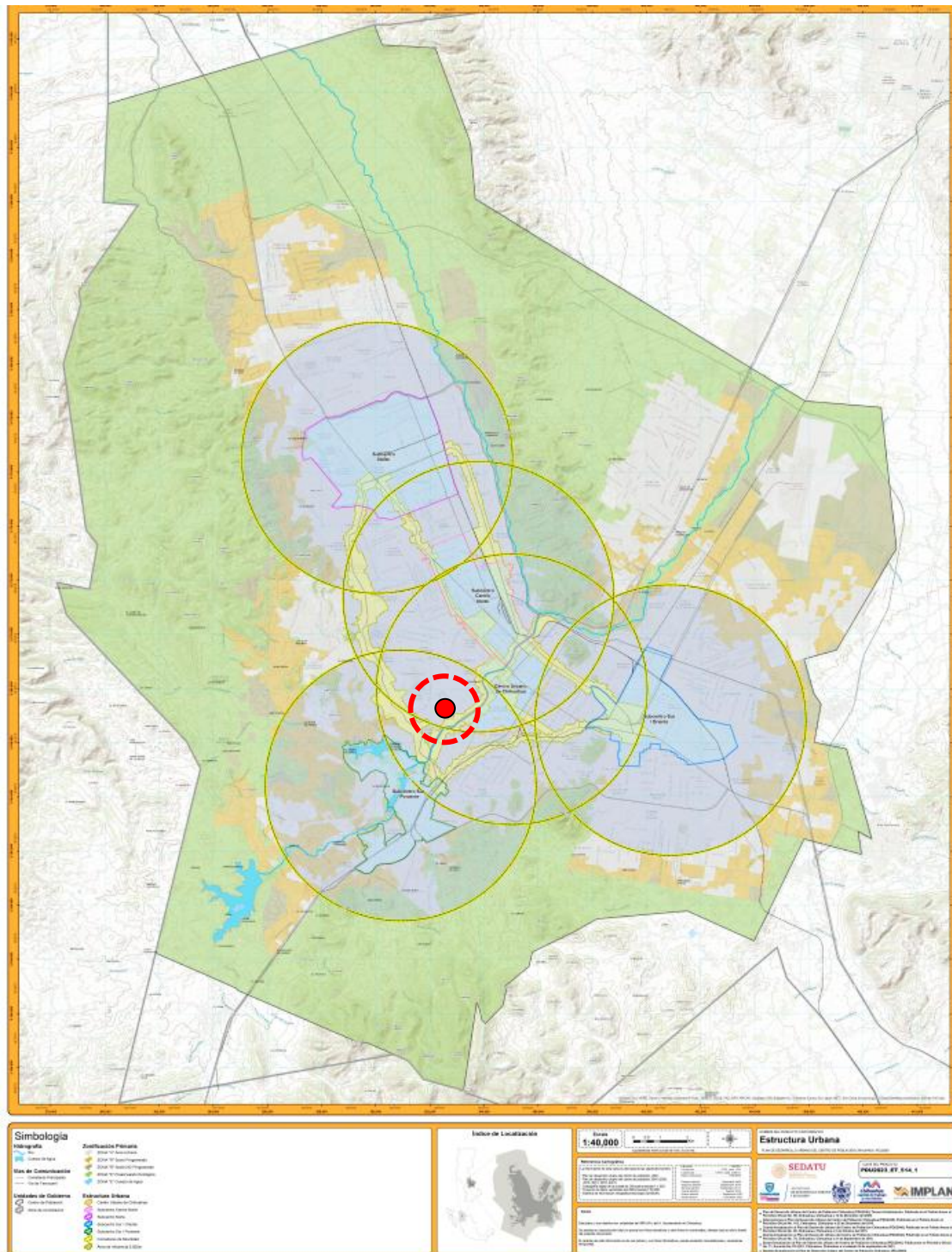
En relación a la conectividad del ámbito espacial de validez de la modificación, se establecen corredores urbanos los cuales permiten la conectividad y movilidad de los barrios con los sectores vecinos y posteriormente con el resto de la ciudad.

Estructura urbana	Descripción de la estructura urbana, los macroproyectos y los concentradores de actividades económicas que se encuentran en el ámbito de validez de la modificación.
Macroproyectos de Jerarquía urbana	El predio se encuentra dentro de los radios de influencia de los subcentros Sur Poniente, Centro Norte y Centro Urbano. Al igual, se localiza dentro del polígono de Ciudad Cercana y dada su ubicación, es apto a disponer de los incentivos que propone la política pública, debido a que el predio cumple con los requisitos de estar dentro de la "Primer Manzana" y contiguo a un "Corredor Urbano Consolidado" y dado al planteamiento de un desarrollo comercial y de servicios en el predio, conforme a lo estipulado para esta política pública.

Potencial de desarrollo en la zona central de la ciudad.

La zona central de la ciudad presenta un alto potencial para el desarrollo de actividades productivas y la expansión de la habitabilidad, especialmente en sectores que actualmente enfrentan un alto nivel de despoblamiento. Este potencial se puede aprovechar debido a la cobertura existente de servicios, comercio y equipamiento en la zona, lo cual abre la oportunidad de diversificar y complementar la oferta de vivienda y servicios en el área central. Es clave regularizar las actividades productivas dentro de estos espacios urbanos consolidados, asegurando una convivencia adecuada con las viviendas.

Esta medida, junto con la posible reconversión de usos de suelo, puede dar paso a modelos de desarrollo económico y social armónicos, generando beneficios significativos para la ciudad.



● Ubicación del predio en estudio, respecto al Centro y Subcentros urbanos.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización. Publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

Características demográficas de la estructura policéntrica vigente. Fuente: IMPLAN (2020), análisis de centro y subcentros, con base en el Censo de Población y Vivienda 2010, 2020 (INEGI). Nota: los datos corresponden a los polígonos del centro y subcentros urbanos más sus áreas de influencia de 5km.

Política Pública de Ciudad Cercana.

La Política Pública de Ciudad Cercana en la ciudad de Chihuahua es una iniciativa orientada a mejorar la calidad de vida urbana mediante el desarrollo de una ciudad más accesible, sustentable e inclusiva. Esta política tiene como objetivo central promover una estructura urbana que sea más cercana a las necesidades de sus habitantes, priorizando el bienestar social, la accesibilidad a servicios, y la sostenibilidad ambiental.

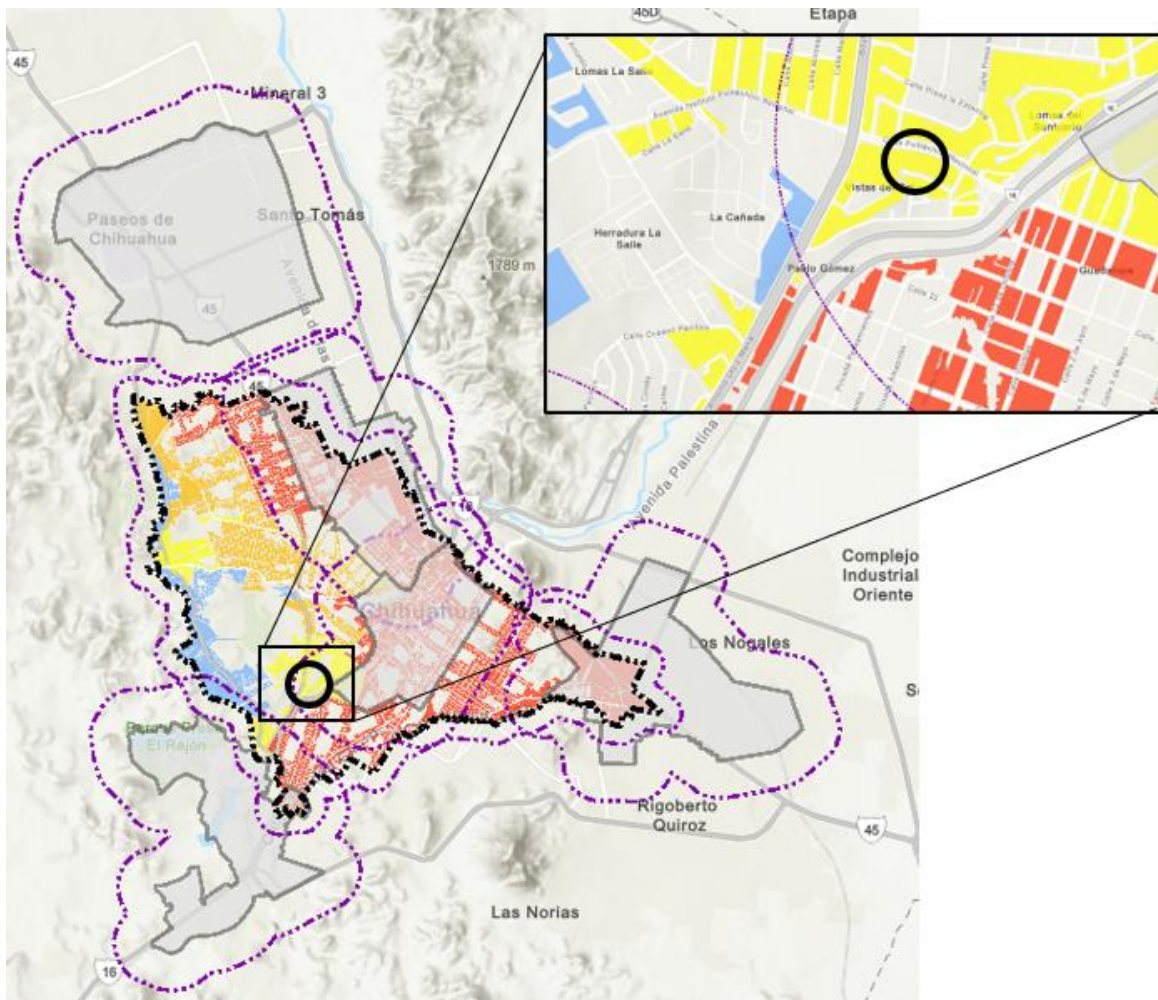
Algunos de los principios clave de esta política incluyen:

- **Movilidad sostenible:** Fomentar el uso de transporte público, no motorizado (como caminar o andar en bicicleta), y la integración de estos sistemas de movilidad de forma que se reduzca la dependencia del automóvil y, a la vez, se mejore la calidad del aire y el tráfico en la ciudad.
- **Espacios públicos:** Crear y rehabilitar espacios públicos accesibles y seguros para toda la ciudadanía, lo que contribuye al bienestar social y permite mejorar la cohesión social en los diferentes barrios de la ciudad.
- **Desarrollo urbano equilibrado:** Promover un crecimiento urbano que no se limite a zonas periféricas, sino que impulse la regeneración de áreas ya urbanizadas y la creación de barrios sostenibles, con infraestructura adecuada y servicios cercanos a la población.
- **Sostenibilidad:** Incorporar prácticas ambientales sostenibles en la planificación urbana, como el manejo eficiente de los recursos, la gestión de residuos, la utilización de energías renovables, y la preservación de áreas naturales dentro de la ciudad.
- **Inclusión social:** Asegurar que todas las personas, sin importar su situación económica, social o física, puedan acceder de manera equitativa a servicios básicos como salud, educación, transporte, y recreación.

La Ciudad Cercana es un enfoque integral que busca transformar Chihuahua en una ciudad más habitable, menos fragmentada y con mayor equidad en cuanto a las oportunidades para sus habitantes. Esta política se inserta en un contexto global y local donde muchas ciudades están adoptando enfoques similares para hacer frente

a los retos del cambio climático, el crecimiento poblacional y las desigualdades sociales.

A través de esta política, se pretende mejorar la convivencia en el entorno urbano, haciendo que los espacios sean más habitables, reduciendo la exclusión social y promoviendo la sostenibilidad.



Ciudad Cercana. Área de influencia Ciudad Cercana 400 m.
 Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>. Adecuación propia.
 Ubicación del predio en estudio

Los incentivos otorgados a los predios a edificar dentro del polígono de Ciudad Cercana en la ciudad de Chihuahua están orientados, como ya se comentó, a promover un desarrollo urbano más ordenado, sostenible e inclusivo.

Estos incentivos buscan fomentar la construcción en zonas estratégicas y mejorar la calidad del entorno urbano, impulsando tanto a desarrolladores como a propietarios de terrenos a participar activamente en la renovación y desarrollo de la ciudad.

Los principales incentivos que se otorgan en este tipo de proyectos incluyen:

Condiciones preferenciales en los permisos de construcción

Se ofrecen facilidades administrativas para el otorgamiento de permisos de construcción, lo que reduce los tiempos de tramitación y mejora la eficiencia en la gestión urbanística.

Se pueden otorgar facilidades en los trámites relacionados con el uso de suelo y las licencias de obra, simplificando los procedimientos para los desarrolladores.

Exenciones fiscales o descuentos en impuestos:

Los desarrolladores o propietarios de predios dentro del polígono pueden recibir descuentos en impuestos prediales, licencias de construcción y otros tributos relacionados con el desarrollo urbano.

En algunos casos, se ofrecen exenciones fiscales parciales por un tiempo determinado para incentivar la construcción y el desarrollo dentro de las áreas prioritarias.

Incentivos a la construcción de viviendas de interés social o viviendas sustentables:

Se fomenta la edificación de viviendas de interés social o viviendas con características que favorezcan la sostenibilidad y la eficiencia energética, otorgando subsidios o bonificaciones adicionales para aquellos proyectos que cumplan con ciertos criterios de sustentabilidad.

Incentivos para la integración de elementos ecológicos en los proyectos, como el uso de energías renovables, gestión eficiente de residuos y el diseño de espacios verdes.

Apoyo para la regeneración urbana

Los predios ubicados en áreas de regeneración urbana pueden recibir subsidios o apoyos económicos para realizar mejoras en la infraestructura urbana existente, como la pavimentación, la rehabilitación de espacios públicos, y la integración de sistemas de drenaje pluvial y tratamiento de aguas residuales.

Se priorizan aquellos proyectos que contribuyan a la creación de espacios públicos de calidad, como parques, plazas y áreas recreativas dentro de las nuevas edificaciones.

Facilidades de acceso a financiamiento

En algunos casos, los desarrolladores o propietarios de predios pueden obtener acceso a financiamiento preferencial o créditos a tasas más bajas para la construcción, especialmente cuando se destinan a proyectos que fomenten la sostenibilidad y la calidad de vida de la población.

Mayor densidad de construcción

En ciertas zonas dentro del polígono de Ciudad Cercana, se permite aumentar la densidad de construcción** más allá de lo que sería permitido en otras zonas, favoreciendo el desarrollo de edificios multifamiliares o de usos mixtos (comerciales y residenciales), lo que puede ser atractivo para los desarrolladores.

Incentivos en movilidad y transporte

Para los proyectos que fomenten la creación de soluciones de movilidad sostenible (como estacionamientos para bicicletas, accesibilidad peatonal, transporte público eficiente), se otorgan incentivos adicionales o se facilitan permisos para integrar estas soluciones en los proyectos de construcción.

Estos incentivos se diseñan para lograr una ciudad más compacta, funcional, y sostenible, y son parte de una estrategia más amplia que busca transformar la ciudad en un lugar con una mejor calidad de vida para sus habitantes, al tiempo que fomenta el crecimiento económico y el desarrollo inmobiliario dentro de áreas estratégicas.

Régimen de tenencia de la tierra.

El predio objeto de estudio se establece en régimen de propiedad privada a nombre de la persona moral denominada Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios S.A. de C.V., a través de su representante legal el Arquitecto Jesús Antonio Baca Franco, y se ubica en la calle Presa de Tecomatlán No. 2315 en el fraccionamiento Lomas del Santuario II, de esta ciudad, con una superficie total de terreno de 1,407.686 m²., con clave catastral 134-034-008 y con la siguiente descripción:

Ver PLAN0 D-02

- Por su frente, en línea recta 4.55 metros y LC= 22.50 metros con calle Presa Tecomatlán;
- Por su costado derecho, en línea recta 25.91 metros, 4.75 metros con Lote No. 7 y 24.41 metros con Lote No. 16;
- Por su espalda, LC= 10.18 metros, en línea recta 4.03 metros y en línea recta 13.62 metros calle Presa del Bosque y,
- Por su costado izquierdo, en línea recta 26.95 metros con Fracción 1 de Lote No. 14 y línea recta de 25.00 metros con Fracción 1 del Lote No. 9

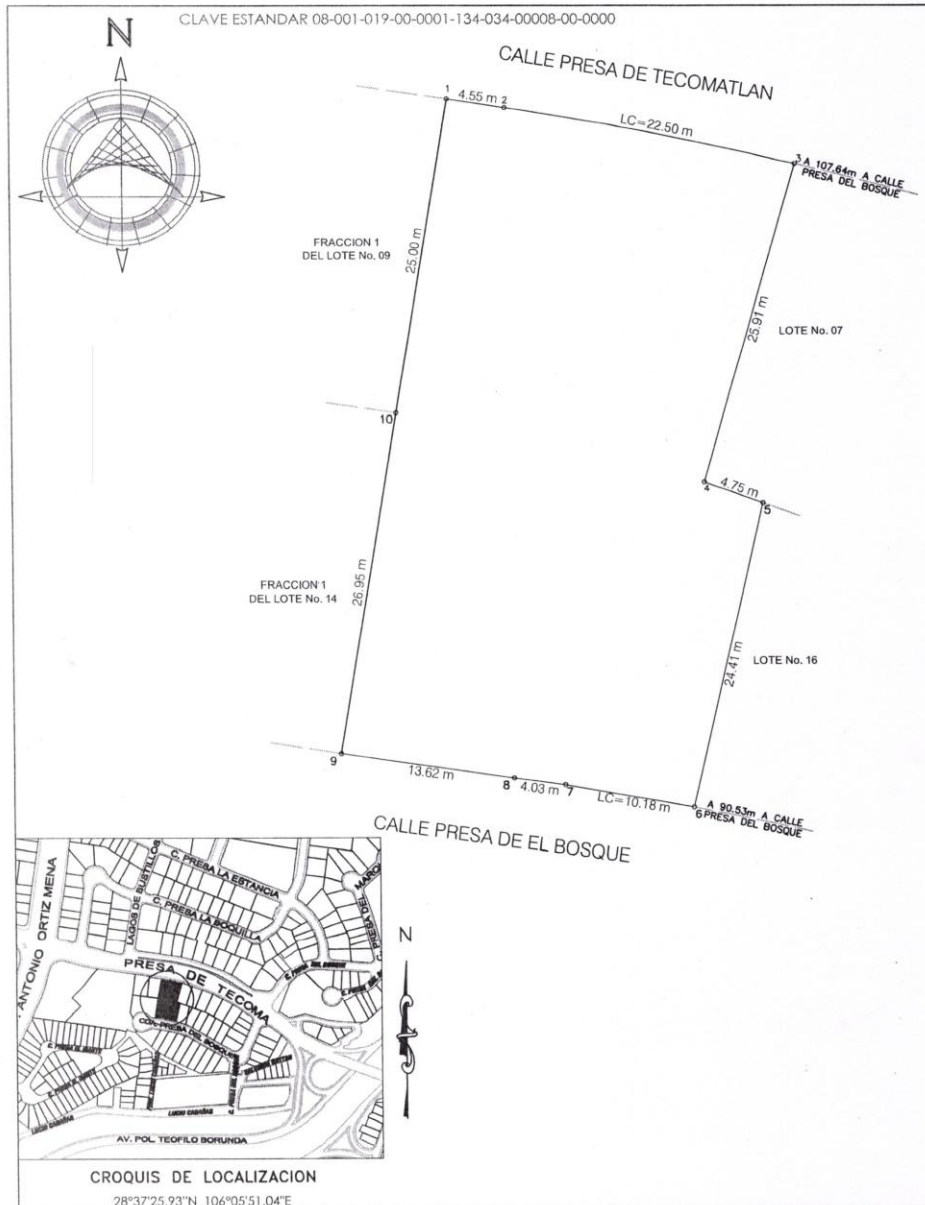
A 107.64 metros a la calle Presa del Bosque.

El predio se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, con Folio Real: 3160396, Inscripción 34, Libro 7391 de la Sección Primera en fecha 17 de diciembre de 2024.



Identificación oficial del Arq. Jesús Antonio Baca Franco. Fuente propia.

PLANO CATASTRAL RESULTANTE DE LA FUSION DEL LOTE 08, FRACCION 2 DEL LOTE 09, FRACCION 2 DEL LOTE 14 Y LOTE 15 DE LA MANZANA 10		
Nombre del propietario: DESARROLLOS URBANISTICOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.		
Ubicacion: CALLE PRESA DE TECOMATLAN No. 2315 FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL SANTUARIO II	Clave catastral: 134-034-008 Manzana: 10	Escala: 1:400 Sup. de terreno: 1,407.686 M2



Lugar y fecha: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA OCTUBRE 2024	Registro: Marco Eloy Huerta Ramirez, C. MARCO ELOY HUERTA RAMÍREZ R.F.C. 556 (614) 516-55-51
--	---

LIC. ROSALINDA RAMOS RÍOS

Notaria Pública Número 13
Distrito Judicial Morelos Chihuahua, Chihuahua



VOLUMEN 10 DIEZ

NÚMERO 364 TRESCIENTOS SESENTA Y CUATRO

En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los TRECE días del mes de AGOSTO del año dos mil VEINTIUNO, Ante mí, Licenciada ROSALINDA RAMOS RÍOS, Notaria Pública número Trece, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparecen:

La señora HELIA RODRÍGUEZ GERHARD, por sus propios derechos y en su carácter de apoderada del señor JUAN GABINO DURÁN RODRÍGUEZ, a quienes en lo sucesivo se le denominará por su nombre o como la PARTE VENDEDORA y

el señor ARTURO ENRIQUE SALAZAR MONCAYO en su carácter de Administrador único de la persona moral denominada DESARROLLOS URBANÍSTICOS INMOBILIARIOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a quien en lo sucesivo se le denominará por su nombre o como la PARTE COMPRADORA y me manifiestan:

Que acuden a formalizar un CONTRATO DE COMPRAVENTA, acto que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:

DECLARACIONES:

PRIMERA.- Declara la señora HELIA RODRÍGUEZ GERHARD, por sus propios derechos y con el carácter con el que comparece, que ella y su representado son propietarios de los siguientes inmuebles:

A).- Lote de terreno urbano que se identifica como lote número 8 ocho, de la manzana 10 diez, del fraccionamiento Lomas del Santuario Etapa II, de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con superficie de 356.77 trescientos cincuenta y seis metros setenta y siete decímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente en línea curva, 15.00 quince metros, con calle Presa de Tecomatlán; por su lado derecho, 25.91 veinticinco metros noventa y un centímetros con lote número 7 siete; por su fondo, en una línea quebrada compuesta por dos fracciones que miden la primera 8.97 ocho metros noventa y siete centímetros y la segunda 4.48 cuatro metros cuarenta y ocho centímetros con lotes 14 catorce y 15 quince; y por su lado izquierdo, 24.89 veinticuatro metros ochenta y nueve centímetros con lote 9 nueve.

B).- Lote de terreno urbano que se identifica como fracción 2 dos del lote número 9 nueve, de la manzana 10 diez, del fraccionamiento Lomas del Santuario etapa II, de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con superficie de 295.906 doscientos noventa y cinco punto novecientos seis metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: del punto uno que se ubica a una distancia de 156.02 ciento cincuenta y seis metros dos centímetros al Boulevard Antonio Ortiz Mena al punto dos, 4.55 cuatro metros cincuenta y cinco centímetros, del punto dos al tres, en línea curva, 7.50 siete metros cincuenta centímetros ambos puntos con

calle Presa Tecomatlán; del punto tres al punto cuatro, 24.89 veinticuatro metros ochenta y nueve centímetros con lote 8 ocho; del punto cuatro al punto cinco, 11.65 once metros sesenta y cinco centímetros con lote 14 catorce y del punto cinco al punto uno, 25.00 veinticinco metros con fracción 1 uno del lote 9 nueve. -----

-----C).- Lote de terreno urbano que se identifica como fracción 2 dos del lote número 14 catorce, de la manzana 10 diez, del fraccionamiento Lomas del Santuario Etapa II, de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con superficie de 358.32 trescientos cincuenta y ocho punto treinta y dos metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: del punto uno que se ubica a una distancia de 104.74 ciento cuatro metros setenta y cuatro centímetros a la calle Presa del Bosque, al punto dos, 13.62 trece metros sesenta y dos centímetros, con calle Presa Tecomatlán; del punto dos al punto tres, 26.95 veintiséis metros noventa y cinco centímetros, con fracción 1 uno del lote 14 catorce; del punto tres al punto cuatro, 13.03 trece metros tres centímetros con lotes 8 ocho y 9 nueve y del punto cuatro al punto uno, 26.84 veintiséis metros ochenta y cuatro centímetros con lote 15 quince.-----

-----D).- Lote de terreno urbano que se identifica como lote número 15 quince, de la manzana 10 diez, del fraccionamiento Lomas del Santuario Etapa II, de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con superficie de 396.69 trescientos noventa y seis metros sesenta y nueve centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: del punto uno al punto dos en línea curva, 10.18 diez metros dieciocho centímetros; del punto dos al punto tres, 4.03 cuatro metros tres centímetros ambos puntos con calle Presa del Bosque; del punto tres al punto cuatro, 26.84 veintiséis metros ochenta y cuatro centímetros con lote 14 catorce; del punto cuatro al punto cinco, 3.08 tres metros ocho centímetros con lote 8 ocho; del punto cinco al punto seis, 13.72 trece metros setenta y dos centímetros, con lotes 7 siete y 8 ocho y del punto seis al punto uno, 24.41 veinticuatro metros cuarenta y un centímetros, con lote 16 dieciséis.-----

-----Para mejor identificación de los inmuebles antes descritos, agrego planos de los mismos al apéndice del Volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcados con los números del 1 UNO al 4 CUATRO.-----

-----SEGUNDA.- Continúa declarando la señora HELIA RODRÍGUEZ GERHARD, por sus propios derechos y con el carácter con el que comparece, que los inmuebles descritos anteriormente los adquirieron de la siguiente manera:-----

-----a).- Por lo que respecta del inmueble descrito en la Declaración Primera inciso A) de este instrumento, lo adquirió el señor Juan Gabino Durán Rodríguez estando casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Helia Rodríguez Gerhard, mediante contrato de compraventa que celebró con la persona moral Co Lo, Sociedad Anónima, según consta en la escritura pública número 9,119 nueve





ANEXO 2
DEL ACTA 15,171

Departamento Jurídico
EXP. No. DJ 9692
Clave Catastral. - 134-034-008
134-034-009
134-034-014
134-034-015

Visto para su dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud para **fusionar** presentada por el **C. Jesús Antonio Baca Franco** en su carácter de apoderado legal de la persona moral denominada **Desarrollos Urbanísticos Inmobiliarios, Sociedad Anónima de Capital Variable**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

Fusión

De cuatro predios identificados el primero de ellos como el **Lote No. 8**, el segundo como **fracción 2 del Lote No. 9** el tercero como **fracción 2 del lote No. 14** y el cuarto como el **Lote No. 15** todos de la **manzana No. 10**, ubicados los dos primeros en la **Calle Presa de Tecamatlán Nos. 2315 y 2317** respectivamente y los dos últimos ubicados en la **Calle Presa del Bosque No. 2316 y 2314** respectivamente del **Fraccionamiento Lomas del Santuario Etapa II** con superficies de **356.77 m², 295.906, 358.32 y 396.69 m²** respectivamente, que a continuación se describen:

1.- **Fusión:** de cuatro predios identificados el primero de ellos como el **Lote No. 8**, el segundo como **fracción 2 del Lote No. 9** el tercero como **fracción 2 del lote No. 14** y el cuarto como el **Lote No. 15** todos de la **manzana No. 10**, ubicados los dos primeros en la **Calle Presa de Tecamatlán Nos. 2315 y 2317** respectivamente y los dos últimos ubicados en la **Calle Presa del Bosque No. 2316 y 2314** respectivamente del **Fraccionamiento Lomas del Santuario Etapa II** con superficies de **356.77 m², 295.906, 358.32 y 396.69 m²** respectivamente, que a continuación se describen:

* Lote No. 8	con una superficie de	356.77 m²;
* Fracción 2 del lote No. 9	con una superficie de	295.906 m²;
* Fracción 2 del lote No. 14	con una superficie de	358.32 m²; y
* Lote No. 15	con una superficie de	396.69 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **1,407.686 m².**

COTEJADO

Considerando que en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización y el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, los procesos de revisión y aprobación de los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, corresponde a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano, por lo que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, procedió tanto a la revisión técnica de la acción solicitada, como a consultar al Departamento Jurídico a fin de analizar los elementos aportados, habiéndose concluido en que la solicitud formulada es **procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvascar No. 1108, Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | info@chihuahua.gob.mx

H 25-Habitacional unifamiliar, con superficie mínima por predio de 160.00 m² y 8.00 metros de frente. Debido a lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente:

Dictamen

Primero. - Esta Dirección autoriza la Fusión de cuatro predios identificados el primero de ellos como el **Lote No. 8**, el segundo como **fracción 2 del Lote No. 9** el tercero como **fracción 2 del lote No. 14** y el cuarto como el **Lote No. 15** todos de la **manzana No. 10**, ubicados los dos primeros en la **Calle Presa de Tecomatlán Nos. 2315 y 2317** respectivamente y los dos últimos ubicados en la **Calle Presa del Bosque No. 2316 y 2314** respectivamente del **Fraccionamiento Lomas del Santuario Etapa II** con superficies de **356.77 m², 295.906, 358.32 y 396.69 m²** respectivamente, que a continuación se describen:

1.- **Fusión:** de cuatro predios identificados el primero de ellos como el **Lote No. 8**, el segundo como **fracción 2 del Lote No. 9** el tercero como **fracción 2 del lote No. 14** y el cuarto como el **Lote No. 15** todos de la **manzana No. 10**, ubicados los dos primeros en la **Calle Presa de Tecomatlán Nos. 2315 y 2317** respectivamente y los dos últimos ubicados en la **Calle Presa del Bosque No. 2316 y 2314** respectivamente del **Fraccionamiento Lomas del Santuario Etapa II** con superficies de **356.77 m², 295.906, 358.32 y 396.69 m²** respectivamente, que a continuación se describen:

* Lote No. 8	con una superficie de	356.77 m²;
* Fracción 2 del lote No. 9	con una superficie de	295.906 m²;
* Fracción 2 del lote No. 14	con una superficie de	358.32 m² ; y
* Lote No. 15	con una superficie de	396.69 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **1,407.686 m².**

La solicitud formulada es **procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **H25 - Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **160.00 m² y 8.00 metros de frente**. Debido a lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente. Debiendo respetar la restricción de alineamiento que este H. Ayuntamiento le marca.

Nota:

1.- Deberá respetar las condicionantes establecidas en la **Licencias de Uso de Suelo** oficios números **AUA 13181/2024, AUA 13182/2024, AUA 13180/2024 y AUA 13479/2024**, todos con fecha 11 de septiembre de 2024.

2.- De conformidad con el Artículo 227 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, deberá respetar las normas establecidas de los diferentes reglamentos aplicables para este Municipio de Chihuahua, así como lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, y en los diferentes planes parciales que tienen injerencia en esta zona, y no se podrá cambiar a otro uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.



Segundo. - En los términos del numeral 11.1 de la tarifa contenida en la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2024 del Municipio de Chihuahua, la autorización se otorga previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes. En el presente caso los derechos causados corresponden a 20 Unidades de Medida y Actualización vigente.

Tercero. - De conformidad con la fracción II del Artículo 203 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, el solicitante tendrá un plazo de quince días hábiles para presentar cualquier recurso de revisión y/o revocación en relación con el presente dictamen.

Cuarto. - Notifíquese a las dependencias encargadas del Catastro y Registro Público de la Propiedad, en los términos de las disposiciones de la materia.

Quinto. - Comuníquese a los Interesados.

Chihuahua, Chihuahua, a 16 de octubre de 2024.

ATENTAMENTE



ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEL MUNICIPIO


LIC MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO
JEFA DEL DEPARTAMENTO JURIDICO

COTEJADO

"2024, Bicentenario de la fundación del estado de Chihuahua"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

C. Camino a la Presa Chuvísar No. 1108, Col. Campestre Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614-200-48-00 | municipio.chihuahua.gob.mx




Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
TESORERÍA MUNICIPAL
SUBDIRECCIÓN DE CATASTRO
CÉDULA CATASTRAL


		DÍA	MES	AÑO
		20	Noviembre	2024
CLAVE CATASTRAL		NOMBRE DEL PROPIETARIO O POSEEDOR		
08-001-019-CO-0001-134-034-00008-00-0000		DESARROLLOS URBANÍSTICOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.		
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR				
134-034-008				
DOMICILIO O UBICACIÓN DEL INMUEBLE				
CALLE PRESA TECOMATLAN 2315, 2317, 2316 Y 2314 FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL SANTUARIO II C.P.31206 CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA				
DOMICILIO A NOTIFICAR DEL INMUEBLE				CATEGORÍA DEL PREDIO
CALLE MONTANA 2413 ASENTAMIENTO QUINTAS DEL SOL CHIHUAHUA CHIHUAHUA CHIHUAHUA				URBANO
SUPERFICIE DEL TERRENO		SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN		VALOR CATASTRAL
1,407.68mts²		0.00mts²		7,372,421.27
IMPUESTO PREDIAL PAGADO			FOLIO REAL O DATOS DE REGISTRO	
FECHA DE ALTA EN CATASTRO			VIGENCIA	CONSTANCIA PAGADA CON CERTIFICADO No.
01/11/2024			2024/6	-
OBSERVACIONES				
SOLICITUD DEL CONTRIBUYENTE				


A petición del interesado con fundamento en los Artículos 3, Fracción III, 13, 14, 15, 16 y demás relativos de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua, se extiende la presente para los fines que estime convenientes.

ATENTAMENTE,



ING. FRANCISCO OLVERA YAÑEZ
SUBDIRECTOR DE CATASTRO.





Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

ESTE MOVIMIENTO GENERA UN ADEUDO EN SU PREDIAL, PASAR A CASAS RECEPTORAS EN C. VICTORIA No. 14 "GRACIAS"

Serie Digital: 3020214183600537290195732e466410ac257c207020140e70D18460207490284c07a360a429e4c3

Cédula catastral de la fusión
Fuente propia.

**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO MORELOS**

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN
34	7391	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 17 DE DICIEMBRE DE 2024 EN VIRTUD DEL INSTRUMENTO PRIVADO, OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 04 DE DICIEMBRE DE 2024 Y RATIFICADO EL MISMO DÍA EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 8 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL(LA) LIC. HECTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ, REGISTRADO EN EL LIBRO DE ACTOS NÚMERO 12 BAJO EL NÚMERO 15171, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

FUSIÓN DE PREDIOS

NOMBRE DEL PROPIETARIO

DESARROLLOS URBANÍSTICOS INMOBILIARIOS SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR JESÚS ANTONIO BACA FRANCO QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD.

OBJETO

FOLIO REAL: 3160396

TIPO INMUEBLE: LOTE DE TERRENO

LOTE: 8, FRACCIÓN 2 DEL LOTE 9, FRACCIÓN 2 DEL LOTE 14 Y LOTE 15.; MANZANA: 10

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

LOCALIDAD: CHIHUAHUA

SUPERFICIE: 1,407.68600 METROS CUADRADOS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

1 AL 2 4.5500 METROS CON CALLE PRESA DE TECOMATLAN

2 AL 3 LÍNEA CURVA 22.5000 METROS CON CALLE PRESA DE TECOMATLAN

3 AL 4 25.9100 METROS CON LOTE 7

4 AL 5 4.7500 METROS CON LOTE 7

5 AL 6 24.4100 METROS CON LOTE 16

6 AL 7 LÍNEA CURVA 10.1800 METROS CON CALLE PRESA DEL BOSQUE

7 AL 8 4.0300 METROS CON CALLE PRESA DEL BOSQUE

8 AL 9 13.6200 METROS CON CALLE PRESA DEL BOSQUE

9 AL 10 26.9500 METROS CON FRACCIÓN 1 DEL LOTE 14

10 AL 1 25.0000 METROS CON FRACCIÓN 1 DEL LOTE 9

CLAVE CATASTRAL: 134-034-008

AUTORIZACIÓN

EN VIRTUD DEL EXPEDIENTE NÚMERO DJ 9692 DE FECHA 16 DE OCTUBRE DEL 2024, GIRADO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA REPRESENTADA POR ADRIANA DÍAZ NEGRETE Y MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO, EN SUS CARACTERES DE DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, EN EL CUAL SE AUTORIZA LA FUSIÓN DE LOS PREDIOS QUE A CONTINUACIÓN SE DESCRIBE:

LOTE NÚMERO 8, CON SUPERFICIE DE 356.77 METROS CUADRADOS;

FRACCIÓN 2 DEL LOTE NÚMERO 9, SUPERFICIE DE 295.906 METROS CUADRADOS;

FRACCIÓN 2 DEL LOTE NÚMERO 14, SUPERFICIE DE 358.32 METROS CUADRADOS; Y

LOTE NÚMERO 15 CON SUPERFICIE DE 396.69 METROS CUADRADOS,

TODOS DE LA MANZANA 10, UBICADOS LOS DOS PRIMEROS EN LA CALLE PRESA DE TECOMATLAN

NÚMEROS 2315 Y 2317 RESPECTIVAMENTE

Y LOS DOS ÚLTIMOS UBICADOS EN LA CALLE PRESA DEL BOSQUE NÚMERO 2316 Y 2314

RESPECTIVAMENTE DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL SANTUARIO ETAPA II,

PARA FORMAR UNA SOLA UNIDAD TOPOGRÁFICA CON SUPERFICIE DE 1,407.686 METROS

**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL
ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO MORELOS**

CUADRADOS

OBSERVACIONES

FOLIOS FUSIONADOS:

1196680: 100% 356.77 METROS CUADRADOS

1196829: 100% 396.69 METROS CUADRADOS

2944114: 100% 295.91 METROS CUADRADOS

2944115: 100% 358.32 METROS CUADRADOS

ANTECEDENTE(S):

INSCRIPCIÓN 81 DEL LIBRO 6837 DE LA SECCIÓN PRIMERA

INSCRIPCIÓN 80 DEL LIBRO 6837 DE LA SECCIÓN PRIMERA

INSCRIPCIÓN 78 DEL LIBRO 6837 DE LA SECCIÓN PRIMERA

INSCRIPCIÓN 79 DEL LIBRO 6837 DE LA SECCIÓN PRIMERA

AGREGADO AL APENDICE: NUMERO 34 DEL LIBRO 7391 DE LA SECCIÓN PRIMERA

AGREGADO FISCAL: LIBRO 7391 NUMERO 34 SECCIÓN PRIMERA

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 5749493, IMPORTE \$2,894.00 M.N.

PRESENTACION: 05 DE DICIEMBRE DE 2024, 12:12:57 CON EL NUMERO 2024-305588

DOY FE



5b548df882ff41e7b8991864e95849cf-

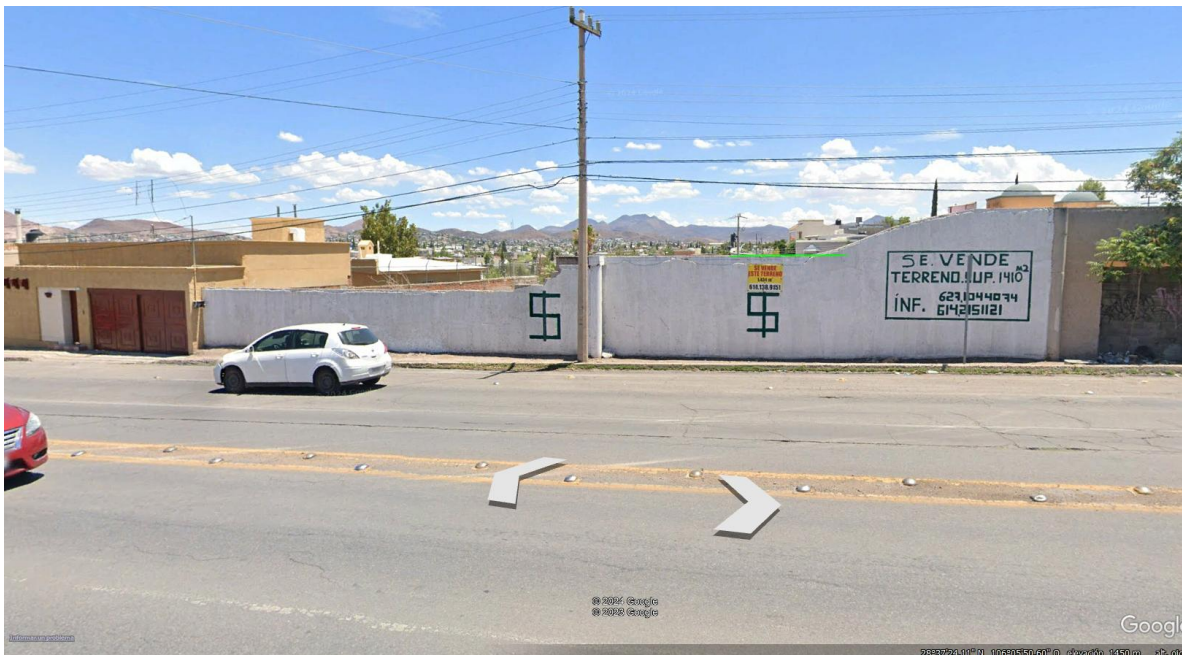
JONATHAN RUIZ LANDEROS

REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.



Vista aérea del predio en estudio
Fuente: Google Earth Pro



Frente del lote en estudio
Fuente: Google Earth Pro

DIAGNÓSTICO

Aspectos socioeconómicos

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 comercio, servicios, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

Ámbito regional

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28° 38' de latitud norte y 106° 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros.

Ocupa un área de 9,219.3 km² que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. El municipio colinda al norte con los municipios de Ahumada y Aldama; al este con los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Rosales; al sur con los municipios de Rosales, Satevó, Santa Isabel y Riva Palacio; al oeste con los municipios de Riva Palacio, Namiquipa y Buenaventura.

El Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. El Municipio con 937,674 habitantes, es el segundo más poblado del estado, según el Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, de los cuales 457,240 son hombres y 480,434 son mujeres.

Ámbito urbano

Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico de sus regiones de influencia; es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y generadores de actividades primarias e industriales altamente vinculadas a los recursos regionales. 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.

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.

Proyecciones de población y vivienda de la ciudad de Chihuahua

Indicador	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Población	657,876	748,518	809,232	834,642	866,031	911,109	948,706	977,517	1,006,849	1,037,061
Tasa Media de Crecimiento	1.37	2.62	1.64	1.56	1.27	1.02	0.81	0.60	0.60	0.60
Incremento Poblacional		90,642	60,714	25,410	56,799	45,078	37,597	28,811	29,332	30,212
Demanda de Vivienda		23,853	17,847	7,473	17,807	14,741	12,816	10,287	11,530	12,817
Rezago de Vivienda		1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950
Demanda Efectiva de Vivienda		25,803	19,797	9,423	19,757	16,691	14,766	12,237	13,480	14,767
Demanda Efectiva de Vivienda		3.8	3.4	3.4	3.2	3.1	2.9	2.8	2.5	2.4

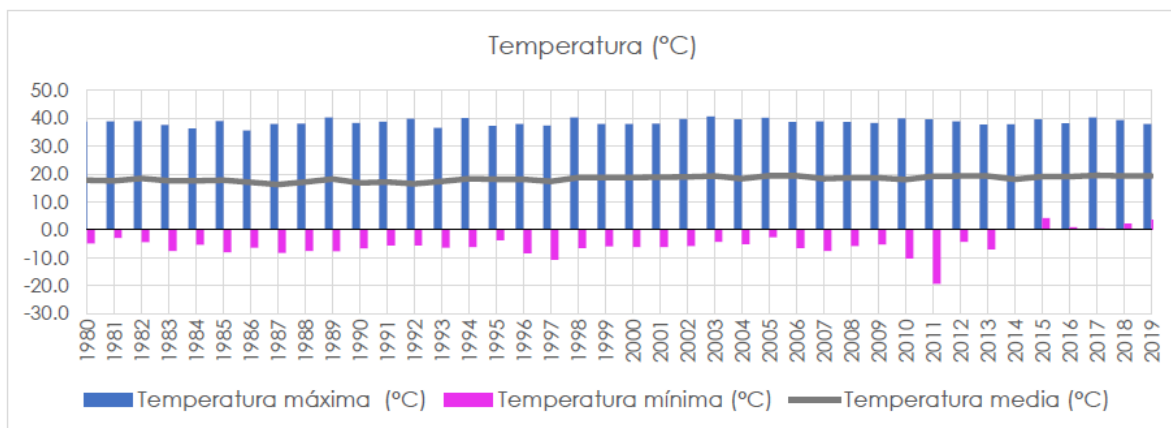
Fuente: IMPLAN con datos del portal del INEGI, Censos y Conteos de Vivienda.
<https://implanchihuahua.org/Entorno.html#AmbitoUrbano>

Medio natural

Clima

El objetivo del análisis del clima se relaciona con la toma de decisiones para la definición de usos y aptitudes del suelo y detectar posibles riesgos ambientales asociados al cambio climático. El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra localizada dentro de una amplia región climática considerada Según la clasificación KOPPEN, la mayor parte del centro de población se encuentra en la región climática BS1kw, semiárida, templado, con temperatura media anual entre 12°C y 18°C, temperatura del mes más frío entre -3°C y 18°C, temperaturas del mes más caliente mayor de 22°C, con lluvias en verano. Hacia el oriente de la ciudad se encuentra la región BSohw, la cual es árida, semicálido, con temperatura entre 18°C y 22°C, con temperatura del mes más frío menor de 18°C y temperatura del mes más caliente mayor de 22°C.

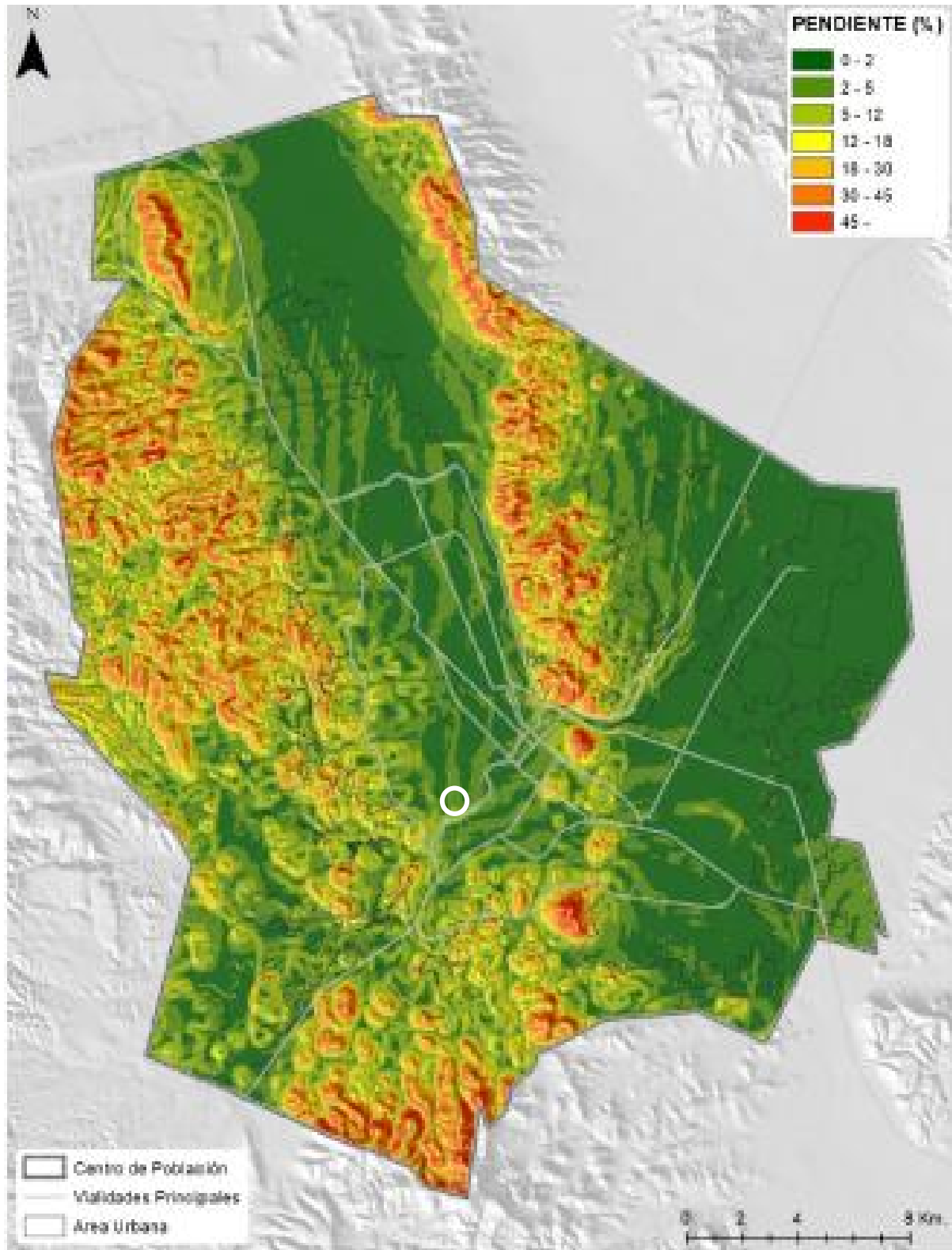
A partir del año 2014 al año 2019 se identifica una tendencia inusual del aumento de las temperaturas mínimas, por encima de los 0°C de temperatura. La amplitud de temperatura del ciclo anual ronda entre los 26°C a los 39.8°C, excluyendo el evento extremo mínimo del año 2011.



Diagnostico. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

Topografía e hidrografía

De conformidad al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040, el objetivo de estudiar la topografía es analizar la elevación del terreno para determinar su potencial y limitaciones para el uso urbano. El centro de población se encuentra en una zona con elevaciones que varían entre los 1,328 y los 2,204 metros sobre el nivel del mar (INEGI 2013), destacando la presencia de las Sierras que definen y delimitan la ciudad y el asentamiento humano en el valle.



Mapa 6 Pendientes en Anexo Documental Componentes Biofísicos del Territorio. PDUS 2040. Séptima Actualización.
○ Ubicación del predio en estudio.

En el Mapa 6 de Pendientes, en Anexo Documental Componentes Biofísicos del Territorio, se clasifica en siete tipos de pendientes. Para el ámbito espacial de validez de la modificación, se describen las dos primeras que aplican para ésta y el predio en estudio:

3. Pendientes leves 5-12%. Ocupan el 14% de la superficie, zonas central y oeste, facilitan los escurrimientos superficiales y tienen aptitud para ser urbanizables.

4. Pendientes moderadas 12-18%. Ocupan el 7% del centro de población y se distribuyen en las faldas de los cerros. Pendientes con aptitud para ser urbanizables.

5. Pendientes accidentadas 18-30%. Ocupan un 9% de la superficie total; estas zonas se consideran aptas para ser urbanizables.

Las pendientes en el centro poniente de la ciudad y en el ámbito espacial de validez de la modificación, son mayormente entre el 5% y 12%. Así mismo, el ámbito espacial de validez de la modificación tiene pendiente hacia el sur.

De manera particular, la topografía del predio en estudio, se aprecia con pendiente moderada creando condiciones adecuadas para la edificación en la totalidad de la superficie del mismo. La elevación máxima del predio es 1,456 metros sobre el nivel de mar y la mínima es de 1,453 m.s.n.m., arrojando una pendiente del 5.26%, lo cual indica que no existen problemas de drenaje superficial los cuales son favorables para su urbanización. Esta posibilidad se diseña por medio de una pendiente adecuada dentro del proyecto a edificar y a su vez, a la red de infraestructura de alcantarillado sanitario el cual se ubica en las vías públicas del dominio municipal y su operatividad es apropiada para todo el ámbito espacial de validez de la modificación.

En el entorno inmediato al ámbito espacial de validez de la modificación el principal elemento hidrográfico presente es el río Chuvíscar. Una gran parte del cauce de este río se encuentra con revestimiento de concreto dentro del ámbito urbano. El Plan Sectorial de Manejo Pluvial considera que, en las inmediaciones del ámbito espacial de validez de la modificación, ese escurrimiento y sus respectivas infraestructuras cuentan con las dimensiones y la capacidad requerida para el desalojo de agua pluvial del ámbito espacial de este estudio.

El Río Chuvíscar fluye de oeste a este de la mancha urbana, desde las presas hasta la Junta de los Ríos, y continúa hacia el noreste rumbo a la salida a Aldama. Una importante sección de este, ubicada dentro de la mancha urbana, fue canalizado con concreto con el objetivo de controlar y prevenir riesgos. Esto, por otro lado, ha ocasionado la pérdida de sus servicios ambientales. La degradación y la poca capacidad ambiental a la que se le condenó son evidentes; presenta contaminación por basura y descargas de aguas sanitarias de diversos orígenes y sin políticas públicas permanentes en ejecución para su cuidado y conservación.



Ubicación de la trayectoria del río Chuvíscar, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>. Google Maps 2024. Fecha de imágenes sept 2021.

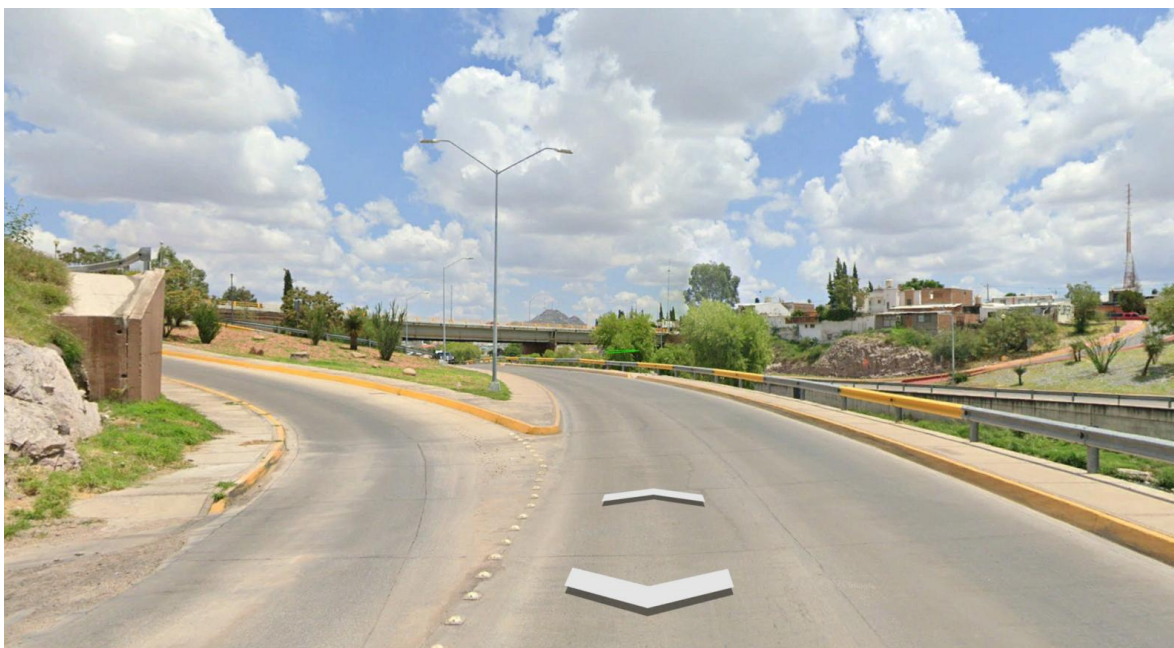
En las colindancias inmediatas al predio en estudio, no se localizan escurrimientos pluviales de importancia, tan solo los que se efectúan sobre las vialidades en tiempo de lluvia. Así también el predio en estudio se encuentra libre de cualquier riesgo de inundación.



Vista hacia el poniente del río Chuvíscar en su intersección con la Av. Politécnico Nacional y/o Presa de Tecomatlán.
Fuente: Google Earth Pro. Fecha de imágenes agosto 2021.



Vista aérea del río Chuvíscar en su intersección con la Av. Politécnico Nacional y/o Presa de Tecomatlán.
Fuente: Google Earth Pro. Fecha de imágenes agosto 2021.



Vista hacia el oriente, del río Chuvíscar en su cauce natural.
Fuente: Google Earth Pro. Fecha de imágenes agosto 2021.

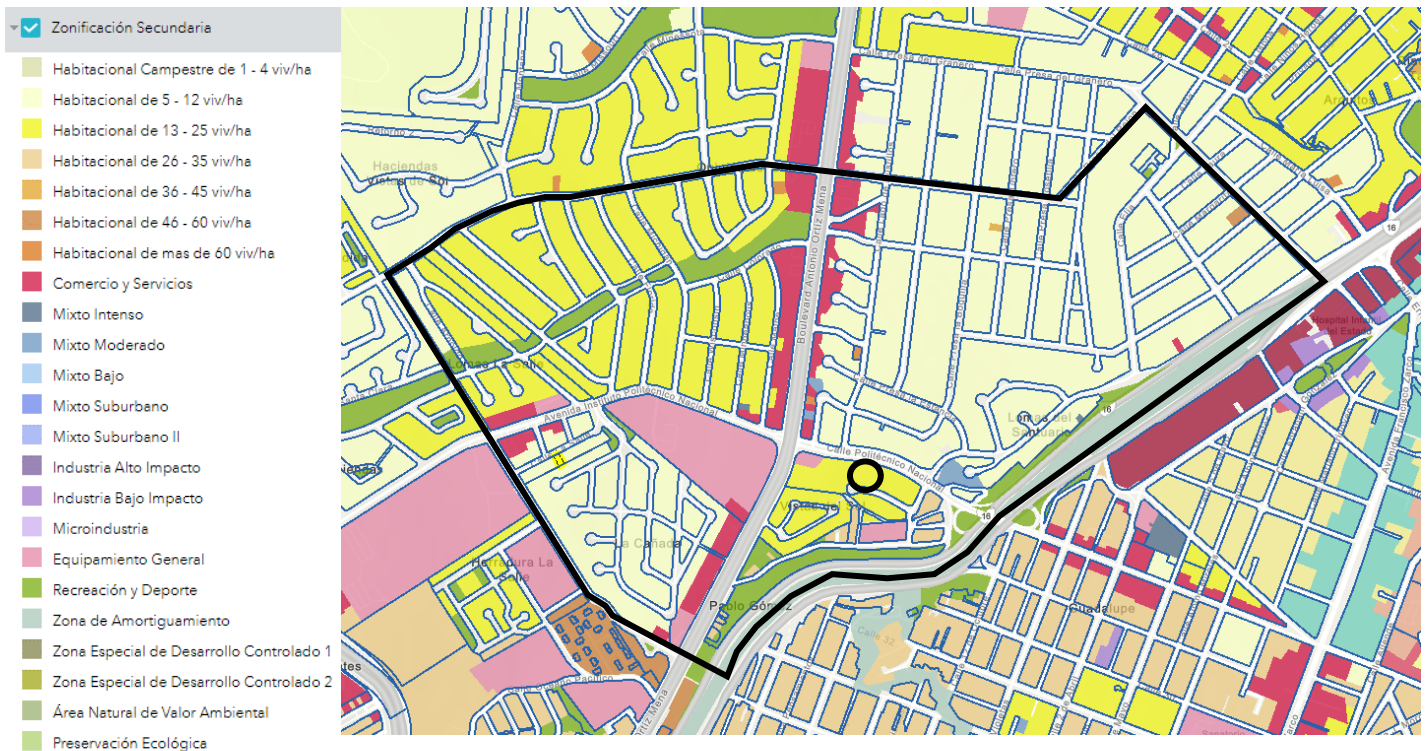
Medio físico

Usos habitacionales

Los usos del suelo dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y la zona de influencia inmediata, corresponden a usos variados, entre ellos la vivienda unifamiliar en densidad media y baja, H12, H25, H35, y algunos casos en densidad H60 y H60+, Mixto Moderado, complementándose básicamente con el corredor de usos comerciales y de servicios del Boulevard Antonio Ortiz Mena, y en las Avenidas Teófilo Borunda Ortiz y Politécnico Nacional (Presa Tecamatlán), operando estos con actividades sobre usos de suelo Mixtos Moderados e Intensos, de Comercio y Servicios y algunos de ellos en operando sobre usos habitacionales.

La vivienda en esta zona se constituye en varias colonias como las denominadas Lomas del Santuario, Quintas del Sol, La Cañada, Lomas La Salle, Vistas del Sol, con vivienda de uno, dos niveles y en algunos predios con uso de suelo Comercial y Servicios y Habitacionales en densidades H60 y H60+, se han desarrollado edificaciones de torres departamentales en variadas alturas entre 4 a 6 niveles.

La tipología de vivienda de estas colonias es característica de estratos sociales medios-altos y altos.



Ámbito Espacial de Validez de la Modificación y localización del predio en estudio

Como antecedente al ámbito espacial de validez de la modificación y sobre el uso de suelo solicitado de Comercio y Servicios, 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 a los usos habitacionales dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, estos se establecen en densidades media y bajas, tratándose de vivienda de nivel medio alto y alto con procesos de edificación llevados a cabo por los mismos propietarios. De igual manera dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se establecen un total de 1,553 viviendas con 4,109 habitantes en 78 manzanas. En el área circundante al ámbito espacial se localizan las colonias La Cañada, Lomas del Santuario I y II Etapa, Lomas La Salle I y II, Quintas del Sol, entre otras más.

La tipología de vivienda de estos desarrollos es característica de estratos sociales medios y altos. La dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del ámbito circundante al predio alcanza 100% en los servicios básicos como, energía eléctrica, drenaje sanitario y agua potable.

La vivienda en el ámbito espacial tiene como característica, grados altos de calidad en su edificación, con materiales de construcción de alta calidad, desde losas de concreto, muros de tabique/ ladrillo, pisos de concreto y cerámica, pisos de maderas finas, etc.

Para efectos de recabar la información relativa al Entorno Urbano, Viviendas, Características de las Viviendas Particulares Habitadas y Población, dentro de la página web de INEGI, Inventario Nacional de Viviendas, se estableció el ámbito espacial de validez de la modificación, emitiendo la siguiente información con fecha de actualización 2020.

Viviendas		
	Total de viviendas	1,553
	Total de viviendas particulares	1,542
	Viviendas particulares habitadas	1,395
	Viviendas particulares no habitadas	99
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	1,394
	Con energía eléctrica	1,395
	Con servicio sanitario	1,394
	Con drenaje	1,394
Fecha de actualización: 2020		

Inventario Nacional de Viviendas 2020

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos>. INEGI. Espacio y datos de México.

Con las siguientes características del entorno urbano dentro del ámbito espacial de validez de la modificación:


Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna
 Recubrimiento de la calle	71	5	1
 Rampa para silla de ruedas	0	6	71
 Paso peatonal	0	9	68
 Banqueta	63	13	1
 Guarnición	58	18	1
 Ciclovía	0	0	77
 Ciclocarril	0	0	77
 Alumbrado público	6	64	7
 Letrero con nombre de la calle	6	57	14
 Teléfono público	0	3	74
 Árboles y palmeras	25	51	1
 Semáforo para peatón	0	0	77
 Semáforo auditivo	0	0	77
 Parada de transporte colectivo	0	9	68
 Estación para bicicleta	0	2	75
 Alcantarilla de drenaje pluvial	0	5	72
 Transporte colectivo	0	13	64
 Sin restricción del paso a peatones	6	12	59
 Sin restricción del paso a automóviles	6	17	54
 Puesto semifijo	0	1	76
 Puesto ambulante	0	1	76

Fecha de actualización: 2020

Inventario Nacional de Viviendas 2020

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos>. INEGI. Espacio y datos de México.



Tipología de vivienda ubicada en la Cerrada Presa del Bosque.
Vía pública del dominio municipal, posterior al desarrollo propuesto 
Fuente: Propia.



Tipología de vivienda ubicada en la calle Presa del Bosque.
Fuente: Propia.



Tipología de vivienda departamental y locales comerciales en el Boulevard Antonio Ortiz Mena
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>. Google Maps 2024. Fecha de imágenes junio 2024

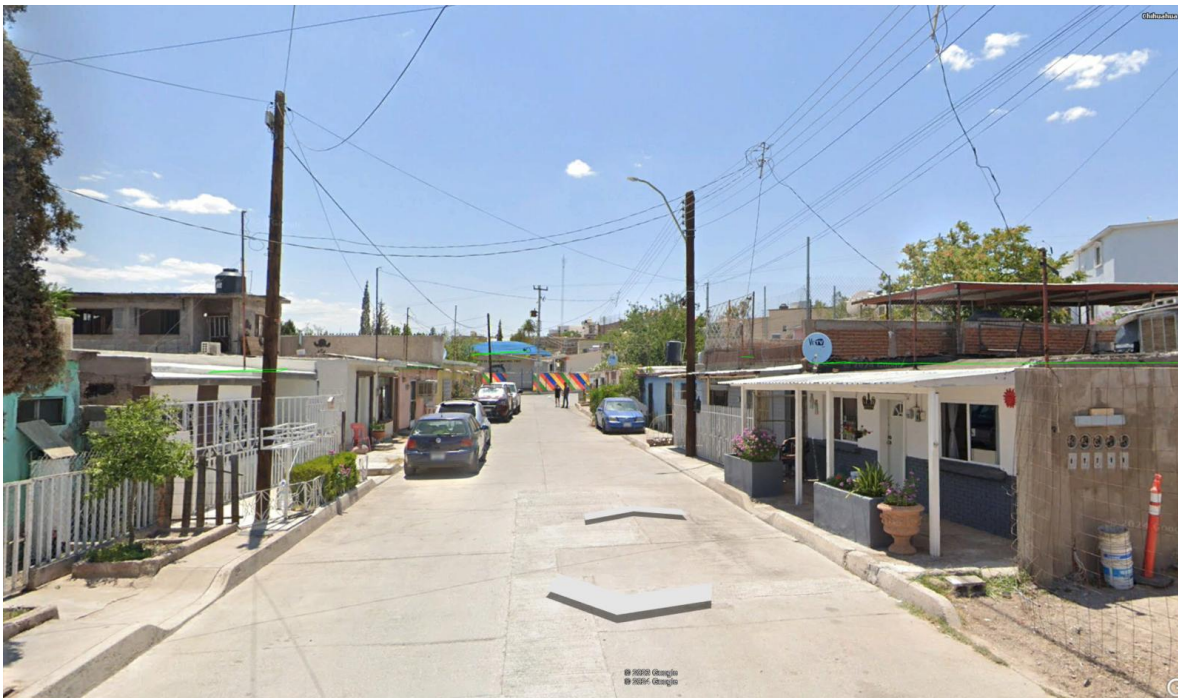


Tipología de vivienda ubicada en colindancia al predio en estudio
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>. Google Maps 2024. Fecha de imágenes junio 2024



Tipología de vivienda ubicada en la calle Lucio Cabañas.

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>. Google Maps 2024. Fecha de imágenes junio 2024



Tipología de vivienda ubicada en la calle Chihuahua.

Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>. Google Maps 2024. Fecha de imágenes junio 2024

Población

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación habita un total de 4,109 habitantes, con una representación de 0 (cero) viviendas con 3 o más ocupantes por cuarto, en la siguiente representación poblacional:

Población		
	Población total	4,109
	Población femenina	2,163
	Población masculina	1,920
	Población de 0 a 14 años	469
	Población de 15 a 29 años	816
	Población de 30 a 59 años	1,504
	Población de 60 años y más	1,266
	Población con discapacidad	96
Fecha de actualización: 2020		

Inventario Nacional de Viviendas 2020

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos>. INEGI. Espacio y datos de México.

La población dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se conforma por 2,163 personas del sexo femenino; 1,920 personas del sexo masculino; una población de 469 personas de 0 a 14 años; 816 personas de 15 a 29 años; 1,504 personas de 30 a 59 años; 1,266 personas de 60 años y más; y 96 personas con discapacidad.

Equipamiento

El equipamiento de manera conjunta con la vivienda y la infraestructura, son elementos primordiales para la consolidación de la mancha urbana.

En esta zona se localizan espacios concentradores de equipamiento, pero definitivamente requieren de consolidación y una buena articulación entre los mismos. La consolidación de equipamiento de jerarquía regional se hace necesaria para la adecuada competitividad considerando el esquema metropolitano de convivencia funcional, social y económico previsto.

En un panorama general la ciudad de Chihuahua tiene una cobertura de equipamiento de tipo barrial, considerada como adecuada, aunque siguen existiendo algunas zonas desprovistas. En cuanto a la cobertura de equipamiento de jerarquía urbana también se identifican como aceptable, aun cuando la mayoría de este, especialmente de los sectores salud, educación y cultura, se localizan de forma centralizada. En el tema de equipamiento de salud en la zona sur y centro, se localizan hospitales y centros de salud.

Ver PLAN0 D-05



Centro de investigación y docencia, ubicada sobre la calle Lucio Cabañas
Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies. Fecha de imágenes. Junio 2024

Además, se localizan edificaciones destinadas al culto religioso, la educación de nivel básico (jardín de niños y primaria).

Los elementos básicos del equipamiento urbano como educación, salud, recreación y abasto cubren las necesidades del ámbito espacial de validez de la modificación.



Colegios de Contadores, Arquitectos y CUDACH

Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies. Fecha de imágenes junio 2024.



Centro de atención múltiple

Fuente: 2024 Google Earth Pro Image ©2024 Maxar Technologies. Fecha de imágenes junio 2024



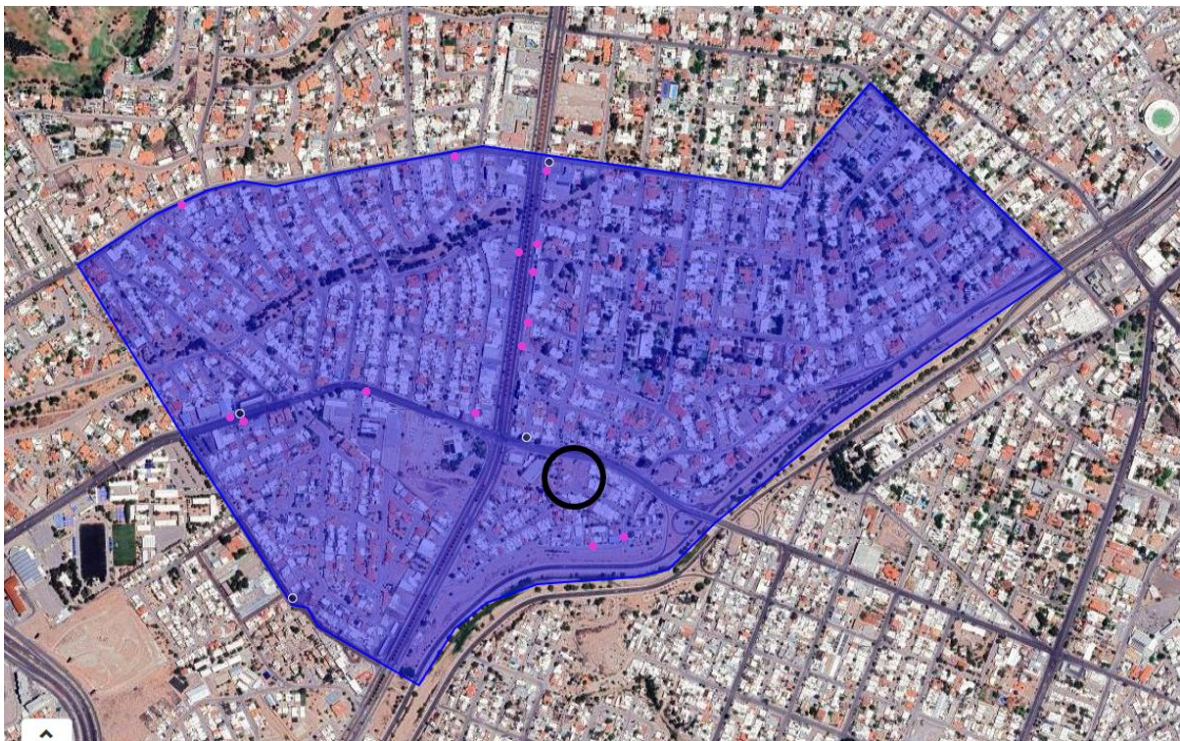
Parque municipal ubicado en el Boulevard Antonio Ortiz Mena y calle Lucio Cabañas
Fuente: 2024 Google Maps ©2024 Maxar Technologies. Fecha de imágenes junio 2024

Establecimientos económicos servicios educativos, salud, asistencia social, culturales, deportivos y recreativos.

- BLACK BELT TAEKWONDO ACADEMY
- BUBBLE KIDS
- CENTRO ATENCION MULTIPLE 7507 ESTATAL
- CENTRO DE INVESTIGACION Y DOCENCIA
- CORPORATIVO UNIVERSITARIO DE CAPACITACION PROFESIONAL
- LIVING ENGLISH BE PROFESSIONAL
- SERGIO FRANCO BALLET
- CEFIREN
- CEFIREN- BARIATRA- INTERNISTA
- CEFIREN- DENTISTA
- CEFIREN-OFTALMOLOGA
- CONSULTORIO DENTAL DR KARLA LILIANA ROJAS
- CONSULTORIO DENTAL ESPECIALISTA EN NIÑOS
- CONSULTORIO DENTAL IVAN ORTIZ JORDAN
- CONSULTORIO DENTAL SIN NOMBRE
- CRYO CELL DE MEXICO
- DRAER CENTRO DE BIENESTAR

- ESPECIALIDADES DENTAL MARINA
- LABORATORIO MEDICO DEL CHOPO SUCURSAL ORTIZ MENA
- NUTRIOLOGA SIN NOMBRE
- OFTALMOLOGA- CEFIREN
- ORAL CENTER
- PSICOLOGA MARIA JULIA SEPULVEDA OZUNA
- PSICOTERAPIA FAMILIAR INDIVIDUAL Y DE PAREJA ORH
- SKOPIA
- ENOMI
- ESTUDIO CUILTY

Servicios educativos _____	7
Servicios de salud y de asistencia social _____	18
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos _____	2
<u>Total, de resultados encontrados:</u>	<u>27</u>



Establecimientos económicos de servicios educativos, salud, asistencia social, culturales, deportivos y recreativos.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación. Fuente: INEGI. DENUÉ.

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denué/default.aspx>

○ Ubicación del predio en estudio.

Comercio y servicios

La tipología de giros de comercio y servicios se encuentran establecidos de manera puntual en las principales vialidades del ámbito espacial y reconocidos como corredores comerciales establecidos básicamente en la avenida Politécnico Nacional / Avenida Presa Tecamatlán, el Boulevard Antonio Ortiz Mena, la Avenida Teófilo Borunda Ortiz y en menor cuantía sobre la avenida California.

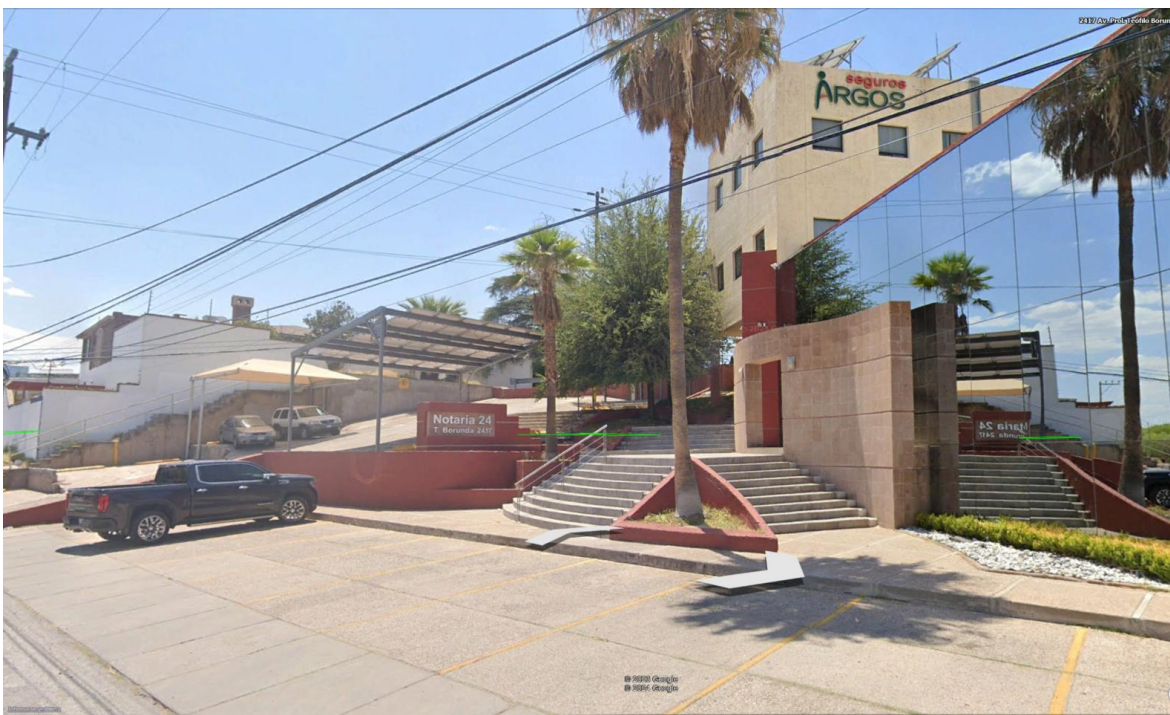
El mismo ámbito espacial de validez de la modificación contiene de manera general y mayoritaria, usos de suelo mixtos moderados y giros de comercio y servicios.

En las vialidades locales los giros están representados en mayor número por tiendas de conveniencia,

Ver Plano D-04



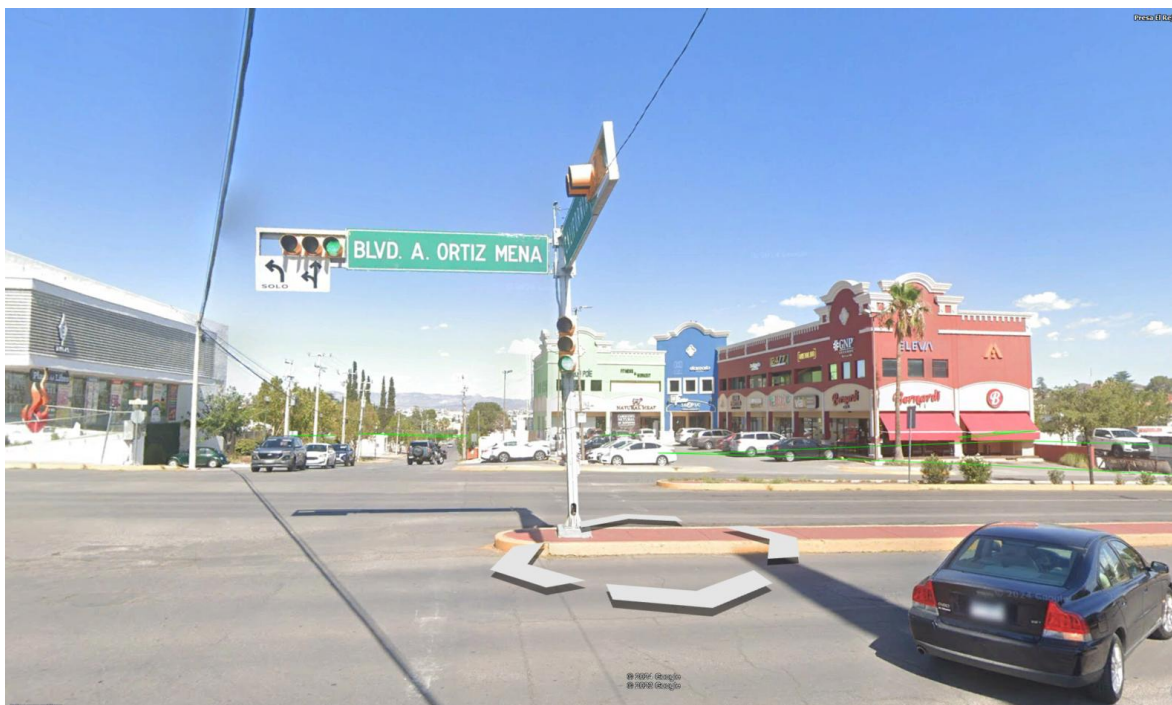
Tipología de comercio existente en la avenida Politécnico Nacional / Presa Tecamatlán
Fuente: DENU. INEGI. 2024 Google Maps



Diversidad de establecimientos de servicios ubicados en la Avenida Teófilo Borunda Ortiz
Fuente: DENU. INEGI. 2024 Google Maps. Fecha de imágenes junio 2024.



Gran variedad de giros comerciales sobre la Avenida Teófilo Borunda Ortiz
Fuente: DENU. INEGI. 2024 Google Maps. Fecha de imágenes junio 2024.



Gran variedad de giros comerciales y de servicios en el Boulevard Antonio Ortiz Mena y Calle Presa El Rejón.
Fuente: DENU. INEGI. Junio 2024 Google Maps

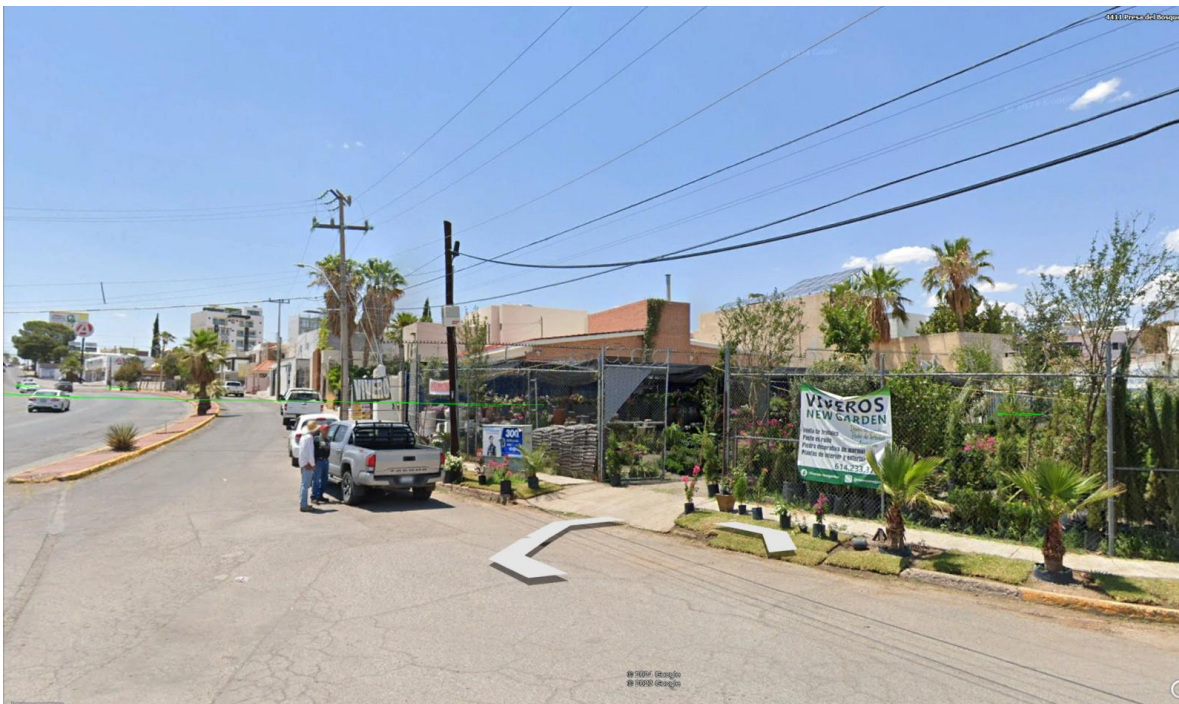


Gran variedad de giros comerciales y de servicios en el Boulevard Antonio Ortiz Mena
Fuente: DENU. INEGI. Junio 2024 Google Maps



Gran variedad de giros comerciales y de servicios en la calle Presa El Rejón.

Fuente: DENU. INEGI. Junio 2024 Google Maps

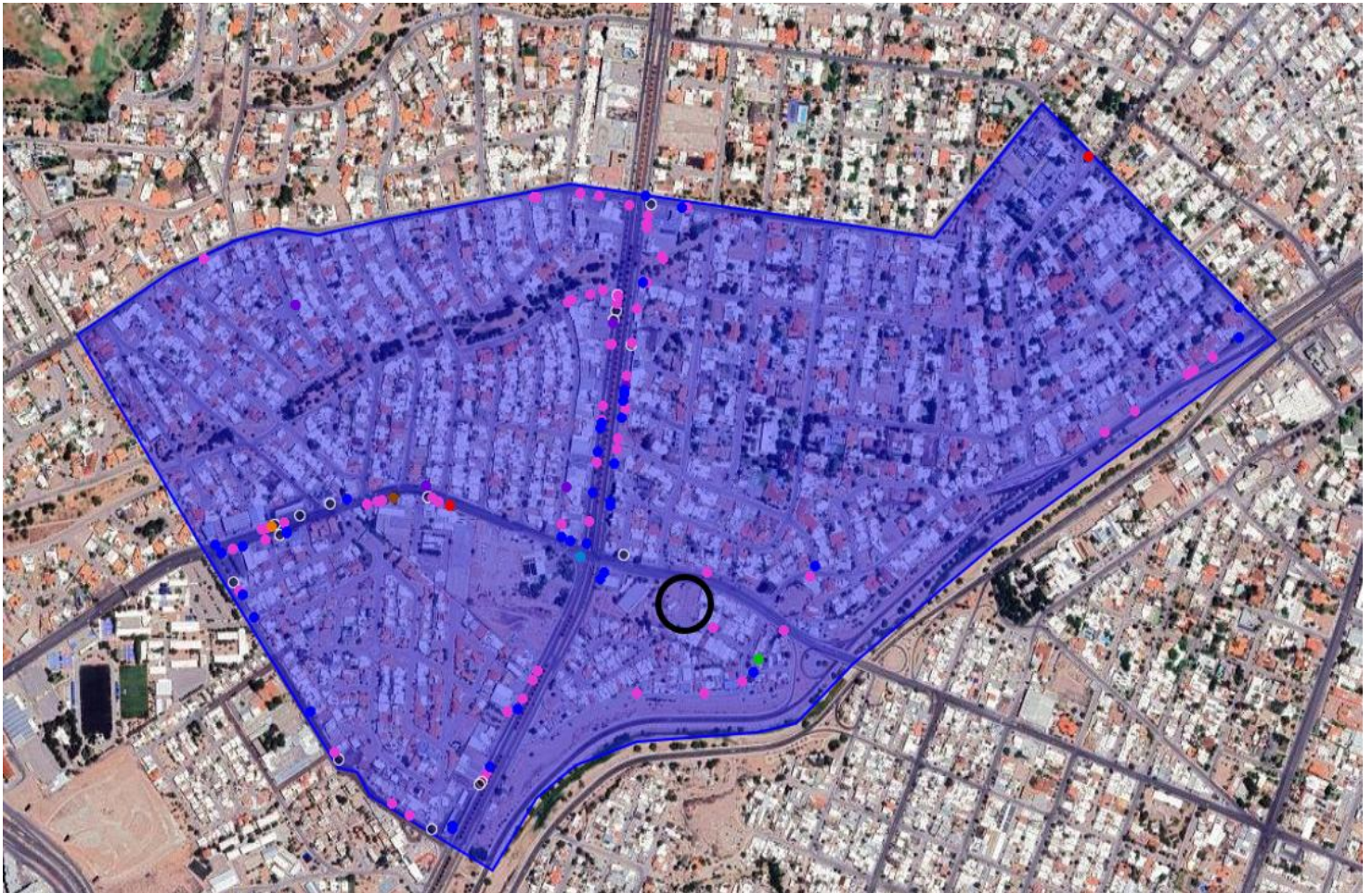


Gran variedad de giros comerciales y de servicios en la Avenida Presa Tecamatlán y calle Presa del Bosque.

Fuente: DENU. INEGI. Junio 2024 Google Maps

Unidades económicas

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se establecen 188 unidades económicas las cuales son, comercio al por mayor y comercio al por menor y el intercambio que se llevan a cabo dentro de las tres unidades económicas básicas: la empresa, el hogar y el gobierno.



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. DENU.

Fuente: [https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/](https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/) ○ Ubicación del predio en estudio

Así, el ámbito espacial de validez de la modificación confirma un gran dinamismo y consolidación de la zona de los usos comerciales y de servicios con los desarrollos habitacionales.

Actividades económicas

Minería_____	1
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final_____	1
Construcción_____	7
Industrias manufactureras_____	1
Comercio al por mayor_____	8
Comercio al por menor_____	42
Transportes, correos y almacenamiento_____	1
Información en medios masivos_____	3
Servicios financieros y de seguros_____	20
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles_____	6
Servicios profesionales, científicos y técnicos_____	10
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación_____	2
Servicios educativos_____	7
Servicios de salud y de asistencia social_____	18
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos_____	2
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas_____	20
Otros servicios excepto actividades gubernamentales Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición_____	37
de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales_____	2
Total_____	188

Nombres de las Unidades Económicas ubicadas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación:

- CLUSTER MINERO DE CHIHUAHUA
- JMAS POTABILIZADORA
- COMETER ENERGIAS RENOVABLES
- CONSTRUCTORA Y SUPERVISORA DE LA GARZA
- CONSTRUCTORA Y SUPERVISORA DEL ROBLE
- EDIFICACIÓN DE INMUEBLES COMERCIALES Y DE SERVICIOS, Y OTRAS EDIFICACIONES NO RESIDENCIALES, EXCEPTO LA SUPERVISIÓN

- GRUPO BAXE
- JORGE ANDRES RAMOS
- LC DISEÑO ARQUITECTONICO
- HOJALATERIA
- AVAN MARMOL Y GRANITO
- BOTICA CENTRAL CHIH POLITECNICO NACIONAL
- DISTRIBUIDORA SAN PEDRO
- DRONES DE CHIHUAHUA
- INTERNATIONAL OPERATING SOLUTSIONS
- JALA INTERNACIONAL
- MUNDO DE VACUNAS
- SUPER GELO S
- ABARROTES RUBIO
- AESTHETIC
- AFEMOTOS
- AFLORE MIO
- ARCCA LICOMAR
- BUBA
- CAPER ELAVORACION Y DISTRIBUCION
- CARNEMART
- CAROLINA SANDOVAL BOUTIQUE
- CHICKEN FARM
- CREACIONES LIZT
- DAIRY QUEEN
- E TRILLAS PLAZA DEL LIBRO CHIHUAHUA
- EL ARMARIO BOUTIQUE
- FARMACIAS BENAVIDES SUC PLAZA LOS ANDES CHI
- FARMACIAS DEL AHORRO CHI CIPO POLITECNICO
- FARMACIAS SIMILARES
- FENESTRA COMERCIAL
- GASOLINERA LA CAÑADA
- GRANELISIMO
- GRUPO GARDOMI
- GRUPO SAXS DE CHIHUAHUA
- LA CAÑADA
- LA CASA DEL VINO
- MODA LOLA
- MOTO SHOW DE CHIHUAHUA
- NATURAL MEET
- OXXO SUC 50HIQ QUINTAS CUF

- OXXO SUC 500LC LA CANADA CUF
- PAPELERIA PRINCESS
- PASTELERIA ARANDANOS
- PINK SHOP
- PINTURAS BEREL
- PRODYNAMICS
- PRODYNAMICS SUCURSAL ORTIZ MENA
- SCARPA ZAPATERIA
- SERVICIO EXPRESS
- SUPER COLCHONES SUCURSAL POLITECNICO
- SUPER GELO'S
- TEXTILES FAMEZ COLCHAS COBERTORES Y MAS
- VEHICULOS OFF ROAD
- VIVERO
- VIA MEAL
- RADIO FORMULA
- RADIO IMPULSORA XEES
- TOTAL PLAY
- AARCO AGENTE DE SEGUROS Y DE FIANZAS
- AXA SEGUROS
- AZEGURATE
- BANAMEX BOULEVARD ORTIZ MENA
- BANCO VE POR MAS CHIHUAHUA
- BANORTE CHIHUAHUA QUINTAS DEL SOL
- BANORTE IXE
- CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE IXE
- CAJERO AUTOMÁTICO CITIBANAMEX
- CAJERO AUTOMÁTICO HSBC MEXICO
- FIDEICOMISO DE RIESGO COMPARTIDO CHIHUAHUA
- GNP SEGUROS
- HSBC BANCO
- HSBC SUC PLAZA QUINTAS
- IBANCE CENTRO CAMBIARIO
- QUALITAS
- REFACIL SUCURSAL CHIHUAHUA
- RUBARZA CENTRO CAMBIARIO
- SEGUROS ARGOS
- SODEXO MOTIVATION SOLUTIONS MEXICO
- 24-7 SERVICIOS INMOVILIARIOS
- ALFA UNNO

- D ROSEL
- IC INMOCAPITAL
- MISION TUX CHIHUAHUA
- YUPIS SALON DE EVENTOS
- APOSTROFE
- COLEGIO DE ABOGADOS DE CHIHUAHUA
- DESPACHO CONTABLE
- LC DISEÑO ARQUITECTONICO
- MANZANO DESAROLLO DE SISTEMAS
- MR CONSULTORES FISCALES
- NOTARIA 24
- NOTARIA PUBLICA 28
- OLIVIA Y ASOCS
- VETERINARIA DOBUTSU
- DIAS DE VIAJEZ
- MVS INNOVACION Y TECNOLOGIA
- BLACK BELT TAEKWONDO ACADEMY
- BUBBLE KIDS
- CENTRO ATENCION MULTIPLE 7507 ESTATAL
- CENTRO DE INVESTIGACION Y DOCENCIA
- CORPORATIVO UNIVERSITARIO DE CAPACITACION PROFESIONAL
- LIVING ENGLISH BE PROFESSIONAL
- SERGIO FRANCO BALLET
- CEFIREN
- CEFIREN- BARIATRA- INTERNISTA
- CEFIREN- DENTISTA
- CEFIREN-OFTALMOLOGA
- CONSULTORIO DENTAL DR KARLA LILIANA ROJAS
- CONSULTORIO DENTAL ESPECIALISTA EN NIÑOS
- CONSULTORIO DENTAL IVAN ORTIZ JORDAN
- CONSULTORIO DENTAL SIN NOMBRE
- CRYO CELL DE MEXICO
- DRAER CENTRO DE BIENESTAR
- ESPECIALIDADES DENTAL MARINA
- LABORATORIO MEDICO DEL CHOPO SUCURSAL ORTIZ MENA
- NUTRIOLOGA SIN NOMBRE
- OFTALMOLOGA- CEFIREN
- ORAL CENTER
- PSICOLOGA MARIA JULIA SEPULVEDA OZUNA
- PSICOTERAPIA FAMILIAR INDIVIDUAL Y DE PAREJA ORH

- SKOPIA
- ENOMI
- ESTUDIO CUILTY
- BARBACOA CHAMP
- BERNARDI CAFE
- BERNARDI CAFE
- BLITZ
- BURRITOS DOÑA PAULA
- CAFETERIA DEL CUDACH
- CLICK SEGUROS
- DIONISIO RESTAURANT BRUNCH BAR
- EL PAPACHI BIRRIA Y BARBACOA
- HAMBURGUESAS CARBONS BURGER
- HENKO SUSHI
- HUTZILOPORKY
- LA COCINA DE ROSY
- LA EMPANADERIA
- QUATRO PUNTOS
- RESTAURANTE CATALIN
- SNACKS LA CAÑADA
- TACO BAJA
- TACOS ORIENTALES DE CUERNAVACA
- TAQUERIA BOLIVAR
- ASOCIACION DE EGRESADOS POLITECNICOS DE CHIHUAHUA
- BADILUB
- BEAUTYQUEROOM
- BENCAO NAIL BAR & MORE
- BENCAO NAIL BAR & MORE
- BOLLER
- BROWN SUDIO
- CALE SALON
- CAPILLA CALVARIO CHIHUAHUA
- CERRAJERIA EL BARRILITO
- CHANTHUA SALON
- COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHIHUAHUA
- COLEGIO DE INGENIEROS CIVILES DE CHIHUAHUA
- COLUMBA
- DESCUBRETE MED SPA
- DROP CLEAN
- EJECUTIVOS DE VENTAS Y MERCADOTECNIA DE CHIHUAHUA

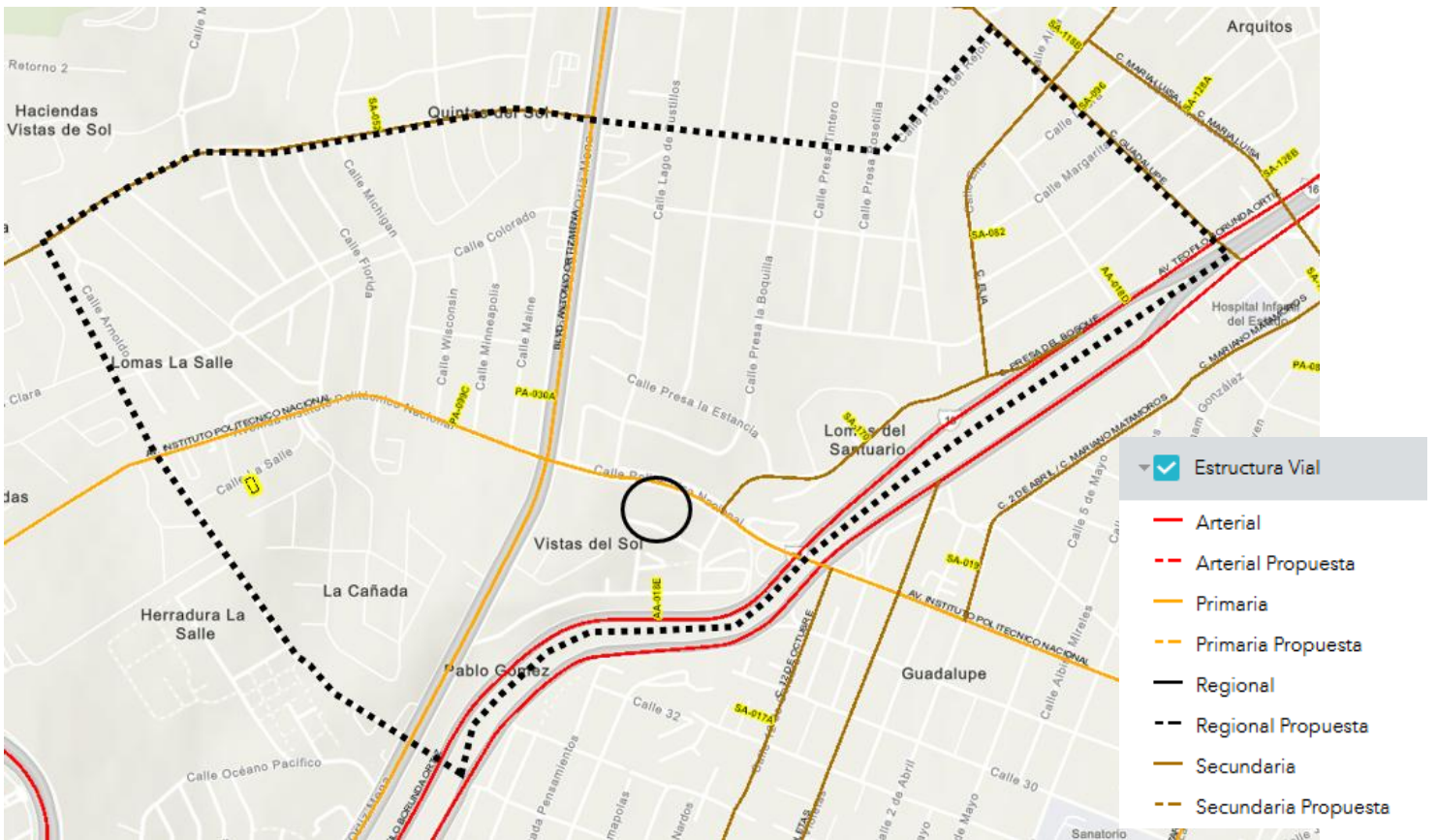
- ESTACIONAMIENTO CAPILLA CALVARIO
- FABULASH BELLEZA Y SPA
- GOHA
- INSTITUTO Y COLEGIO DE CONTADORES PUBLICOS DE CHIHUAHUA
- KAPELO
- KERAJET
- KNIGHTS BARBERSHOP
- LA CAÑADA CAR WASH
- MIMAS SALON Y SPA
- MINT DEPILACION LASER
- NORMA PONCE HAIR STUDIO
- NUDE NEIBAR
- ONE TIME
- QUICK FIX
- SALON CALE
- SALONES Y CLINICAS DE BELLEZA Y PELUQUERIAS SIN NOMBRE
- TEMPLO DE SAN PABLO
- VARUA
- VINTAGE CLINIC NAILS & NAILART
- VLAK PELUQUERIA HOMBRES
- CASETA DE VIGILANCIA
- DRENAJE MUNICIPAL

Resultados encontrados: 188

Estructura vial

El ámbito espacial de validez de la modificación y toda la zona circundante a esta, son de fácil acceso desde cualquier parte de la ciudad, tanto por la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, el Boulevard Antonio Ortiz Mena o la Avenida California, siendo las vialidades que dan acceso a toda esta zona y al ámbito espacial de validez de la modificación, las cuales se establecen como vialidades con jerarquía Arterial, Primaria y Secundaria, que conectan a la zona centro y ágilmente a todo el resto de la ciudad. El predio en estudio y su vialidad de acceso principal, se encuentra consolidada, así como todas las vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.

Ver Plano D-06 y D-07



Estructura Vial

Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/app>.

○ Predio en estudio

A continuación, se muestran las secciones viales y sus características de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

BOULEVARD ANTONIO ORTIZ MENA / PA-030A

Nuevo ID:	PA-030A	Nombre de Vialidad:	BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
Jerarquía Vial: Primaria		Tipo de Vialidad: Blvd	
Longitud (m): 3,499.92		Tramo Entre Vialidades A y B: AV. MIRADOR - AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"	
Par Vial: No		Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B -	
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 40.00		Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -	
Ancho De Carriles: 3.00 / 3.50		Número De Sentidos Viales: 2	
Número De Carriles Centrales: 4		Número De Carriles Laterales: 4	
Ciclovía: No		Ruta Troncal: No	
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-030A.png		Link De StreetMix: https://streetmix.net/implan/1425/pa-030a	



Simbología:	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta



AVENIDA TEOFILO BORUNDA ORTIZ / AA-018D

Nuevo ID:	AA-018D	Nombre de Vialidad:	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
Jerarquía Vial: Arterial		Tipo de Vialidad: Av	
Longitud (m): 3,013.96		Tramo Entre Vialidades A y B: AV. MIRADOR - AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL	
Par Vial: No		Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B -	
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 65.00 A 85.00		Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -	
Ancho De Carriles: 3.50		Número De Sentidos Viales: 2	
Número De Carriles Centrales: 6		Número De Carriles Laterales: 0	
Ciclovía: Si		Ruta Troncal: No	
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/02Arteriales/AA-018D.png		Link De StreetMix: https://streetmix.net/implan/1195/aa-018d	



Simbología:	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta



AVENIDA TEOFILLO BORUNDA ORTIZ / AA-018E

Nuevo ID: AA-018E	Nombre de Vialidad: AV. TEOFILLO BORUNDA ORTIZ
Jerarquía Vial: Arterial	Tipo de Vialidad: AV
Longitud (m): 3,674.86	Tramo Entre Vialidades A y B: AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL - AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO"
Par Vial: No	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B -
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 65.00 A 85.00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -
Ancho De Carriles: 3.50	Número De Sentidos Viales: 2
Número De Carriles Centrales: 6	Número De Carriles Laterales: 0
Ciclovía: Si	Ruta Troncal: No
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/02Arteriales/AA-018E.png	Link De StreetMix: https://streetmix.net/implan/1196/aa-018e



Simbología: Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta

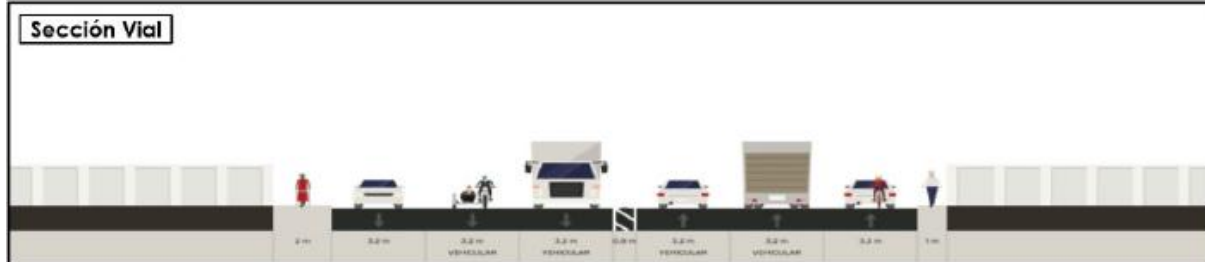


AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL / PA-099C

Nuevo ID: PA-099C	Nombre de Vialidad: AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL
Jerarquía Vial: Primaria	Tipo de Vialidad: Av
Longitud (m): 1,732.80	Tramo Entre Vialidades A y B: AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" - AV. TEOFILO BORUNDA
Par Vial: No	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B -
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 23.00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -
Ancho De Carriles: 3.20	Número De Sentidos Viales: 2
Número De Carriles Centrales: 6	Número De Carriles Laterales: 0
Ciclovía: No	Ruta Troncal: No
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-099C.png	Link De StreetMix: https://streetmix.net/implan/900/pa-099c



Simbología:	Regional Actual —	Arterial Actual —	Primaria Actual —	Secundaria Actual —
	Regional Propuesta - - - -	Arterial Propuesta - - - -	Primaria Propuesta - - - -	Secundaria Propuesta - - - -



CALLE CALIFORNIA /SA-052

Nuevo ID:	SA-052	Nombre de Vialidad:	C. CALIFORNIA
Jerarquía Vial:	Secundaria	Tipo de Vialidad:	C
Longitud (m):	1,706.50	Tramo Entre Vialidades A y B:	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" - BLVD. ANTONIO ORTIZ
Par Vial:	No	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B	-
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):	18.00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):	-
Ancho De Carriles:	4.00	Número De Sentidos Viales:	2
Número De Carriles Centrales:	2	Número De Carriles Laterales:	0
Ciclovía:	No	Ruta Troncal:	No
Link De Imagen De Sección Vial:	https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-052.png	Link De StreetMix:	https://streetmix.net/implan/1668/sa-052



Simbología:	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta



CALLE ELIA /SA-082

Nuevo ID:	SA-082	Nombre de Vialidad:	C. ELIA
Jerarquía Vial: Secundaria	Tipo de Vialidad: C		
Longitud (m): 544.88	Tramo Entre Vialidades A y B: GUADALUPE - PRESA DEL BOSQUE		
Par Vial: No	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B -		
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 18.00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -		
Ancho De Carriles: 2.50	Número De Sentidos Viales: 2		
Número De Carriles Centrales: 2	Número De Carriles Laterales: 0		
Ciclovía: No	Ruía Troncal: No		
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-082.png	Link De StreetMix: https://streetmix.net/implan/1708/sa-082		



Simbología:	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta



CALLE GUADALUPE / SA-096

Nuevo ID:	SA-096	Nombre de Vialidad:	C. GUADALUPE
Jerarquía Vial:	Secundaria	Tipo de Vialidad:	C
Longitud (m):	615.10	Tramo Entre Vialidades A y B:	C. PRESA EL GRANERO - AV. TEORLO BORUNDA ORTIZ
Par Vial:	No	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B	-
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):	24.00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):	-
Ancho De Carriles:	3.25	Número De Sentidos Viales:	2
Número De Carriles Centrales:	4	Número De Carriles Laterales:	0
Ciclovía:	No	Ruta Troncal:	No
Link De Imagen De Sección Vial:	https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-096.png	Link De StreetMix:	https://streetmix.net/implan/1726/sa-096



Simbología:	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta



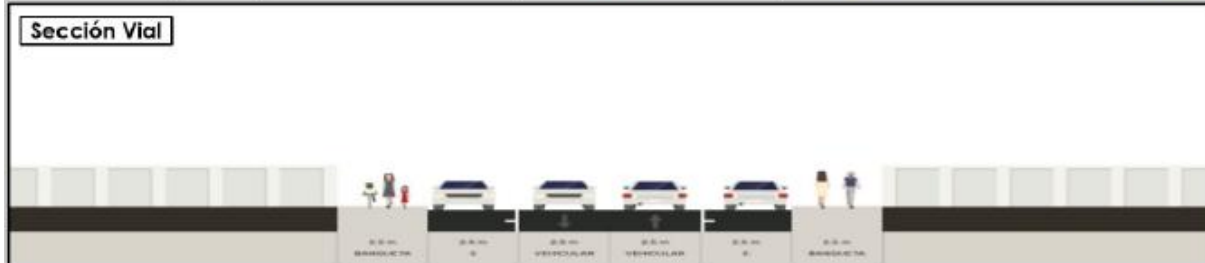
CALLE PRESA DEL BOSQUE / SA-170

Nuevo ID:	SA-170	Nombre de Vialidad:	C. PRESA DEL BOSQUE
Jerarquía Vial:	Secundaria	Tipo de Vialidad:	C
Longitud (m):	696.69	Tramo Entre Vialidades A y B:	AV. INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL - AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
Par Vial:	No	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B	-
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones):	15.00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones):	-
Ancho De Carriles:	2.50	Número De Senidos Viales:	2
Número De Carriles Centrales:	2	Número De Carriles Laterales:	0
Ciclovía:	No	Ruta Troncal:	No
Link De Imagen De Sección Vial:	https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-170.png	Link De StreetMix:	https://streetmix.net/implan/1682/sa-170



Simbología:

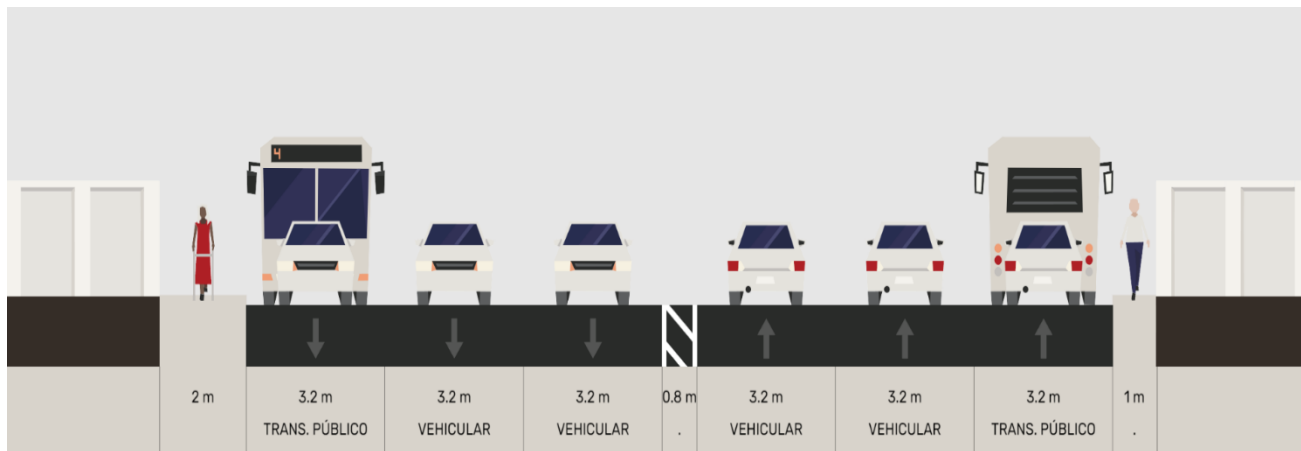
Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta



Las condiciones de infraestructura que presentan las vialidades de manera general y la de acceso al desarrollo propuesto es, de total consolidación pues cuenta con pavimento asfáltico, guarniciones y banquetas en toda su longitud.

El resto de las vialidades cuentan con banquetas en todos los frentes de predios con edificación, como el predio en estudio que tiene banquetas.

Esta vialidad está catalogada en jerarquía vial Primaria con una sección de 23.00 metros, con 2 sentidos viales, 6 carriles centrales con ancho de carril de 3.20 metros.



Sección de vialidad de la Avenida Instituto Politécnico Nacional.

Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>

Análisis vial

Aforos vehiculares.

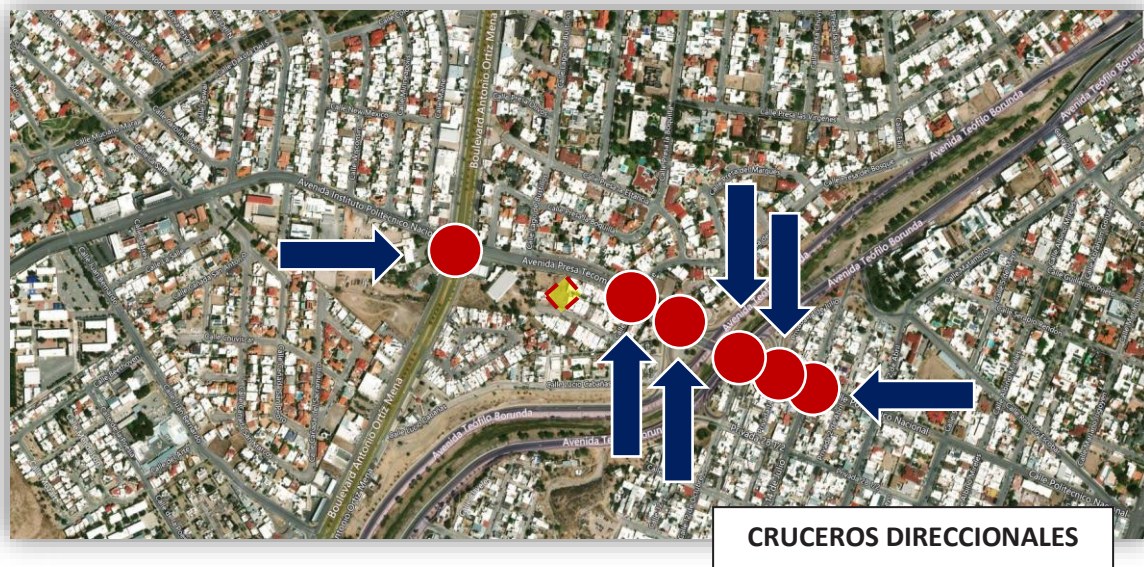
El objetivo del análisis es obtener la variación de la demanda vehicular durante el día. El proceso consiste en registrar el paso vehicular en puntos representativos de la movilidad en el predio en estudio, por tanto, se selecciona el punto más apropiado para tal fin y posteriormente se efectúa el conteo. El registro se lleva a cabo en las dos direcciones de flujo vehicular con una clasificación vehicular de la forma siguiente:

- Transporte público.
- Vehículos ligeros menores de 3 toneladas.
- Vehículos pesados mayores de 3 toneladas.

Sin embargo, esta clasificación solo es a manera de resumen; al realizar el aforo se clasificaron de acuerdo a los criterios de la SCT.

Aforos direccionales. Una vez obtenidos los periodos críticos se efectúa el aforo direccional que tiene como propósito obtener los volúmenes vehiculares de las principales intersecciones en el área de estudio. Con este trabajo se obtienen todos los movimientos vehiculares del cruce, que servirán fundamentalmente para los análisis operacionales y de asignación.

La técnica consiste en registrar los vehículos de cada acceso a la intersección, distinguiendo si efectúa vuelta derecha, izquierda o sigue de frente, mediante procedimientos manuales en periodos de 10 minutos en las horas de máxima demanda. También se anota el tipo de vehículo con la clasificación vehicular (A) vehículos ligeros, (B) transporte público convencional y (C2, C3 etc.) transporte pesado mayor de tres toneladas con diferentes ejes, articulados.



Análisis de capacidad y niveles de servicio.
(evaluación técnica)

El criterio que se aplica para evaluar técnicamente las propuestas, básicamente las secciones transversales, es el análisis de capacidad. La metodología empleada para evaluar la operación vial está basada en el Manual de Capacidad Vial (T.I.E.). El análisis de capacidad y niveles de servicio, es aplicado por la S.C.T.

El análisis consiste en determinar el nivel de servicio de un tramo de vialidad con base a su capacidad, para lo cual se requiere conocer los volúmenes horarios, la composición vehicular, número de carriles, entre otros elementos. El resultado será

el indicador como está operando el sistema vial bajo las condiciones actuales y futuras, asociándolo a un nivel de servicio. Se aplicará la ecuación siguiente:

$$(VS) = C * (V/C) * N * (fa) * (fVP) * (fC) * (fT)$$

VS =	Volumen del servicio para el nivel de servicio
C =	Capacidad por carril en condiciones ideales es de 2,000 v/hr/carril para velocidades de 90 km/h, y de 1,900 v/hr/carril velocidades menores.
(V/C) =	Máxima relación volumen / capacidad
N =	Número de carriles por sentido
Fa =	Factor de ajuste por efecto de restricciones en el ancho de carriles.
fVP =	Factor de ajuste por efecto de vehículos pesados.
fC =	Factor por efecto de los conductores. Es de 1.00 cuando están familiarizados con el camino; en caso contrario varía entre 0.90 y 0.75.
fT =	Factor de influencia del tipo de carretera (0.90)

Volúmenes vehiculares. Para llevar a cabo la evaluación respecto a la operación vial actual que se manifiesta en la zona, se tomó la decisión de realizar aforos direccionales en:

- Boulevard Antonio Ortiz Mena y Av. Presa de Tecamatlán - NODE 02
- Av. Presa de Tecamatlán y Calle Presa del Bosque - NODE 03
- Av. Inst. Politécnico Nacional y Calle 14 de Julio - NODE 04
- Av. Inst. Politécnico Nacional y Priv. 14 de Julio (carril de incorporación Av. Teófilo Borunda) - NODE 15
- Av. Inst. Politécnico Nacional y Calle 12 de octubre (carril de incorporación a la Av. Teófilo Borunda) - NODE 17
- Carril de incorporación de la Av. Teófilo Borunda a la Av. Presa de Tecamatlán - NODE 20

Los aforos en estas vialidades son con el propósito de obtener los volúmenes vehiculares que se manifiestan en el área, toda vez que actualmente son el paso obligado para los automotores que acceden hacia el área del proyecto, y que servirán fundamentalmente para los análisis operacionales y de asignación. Una vez identificados los periodos picos, se procedió a realizar los aforos en la intersección seleccionada. El método de aforo realizado fue por medios manuales durante un día típico de la semana en los horarios de máxima demanda.

Hora de máxima demanda

7:00 a.m. a 8:00 hrs, 13:30 a 14:30 hrs. y 18:00 a 19:00 hrs.

Los aforos viales se realizan en intervalos de 15 minutos durante las horas de máxima demanda, de acuerdo a la siguiente fórmula se determinó el factor de la hora de máxima demanda: $FHMD = V / (4 \times V15) = 0.85$

A continuación, se muestran los resultados obtenidos de los aforos:

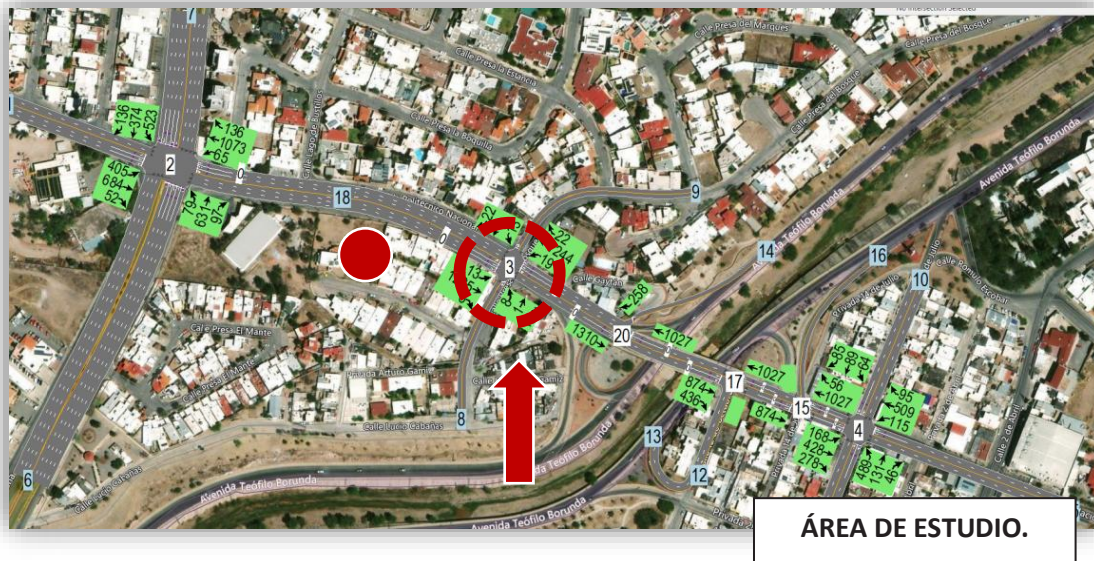
Análisis operativo de la red vial - Volúmenes Vehiculares en máxima demanda.
Boulevard Antonio Ortiz Mena y Av. Presa de Tecamatlán - NODE 02



Movimiento direccional de aforo vehicular
Boulevard Antonio Ortiz Mena y Av. Presa de Tecamatlán - NODE 02

Análisis operativo de la red vial - Volúmenes Vehiculares en máxima demanda.

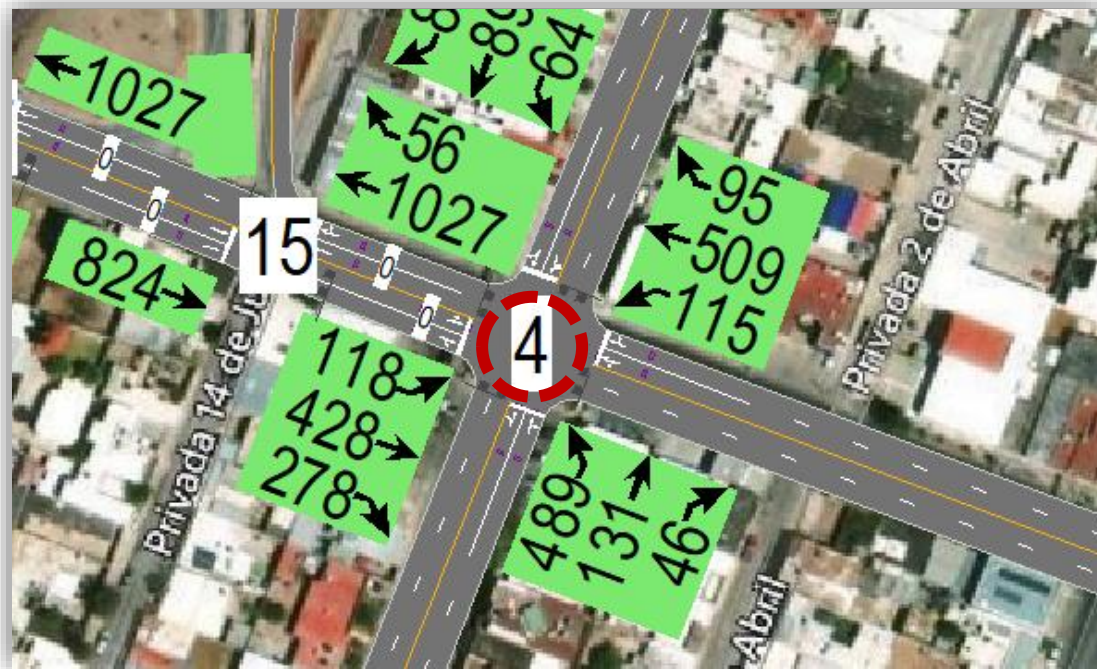
Av. Presa de Tecamatlán y Calle Presa del Bosque - NODE 03



Movimiento direccional de aforo vehicular
Av. Presa de Tecamatlán y Calle Presa del Bosque - NODE 03

Análisis operativo de la red vial - Volúmenes Vehiculares en máxima demanda.

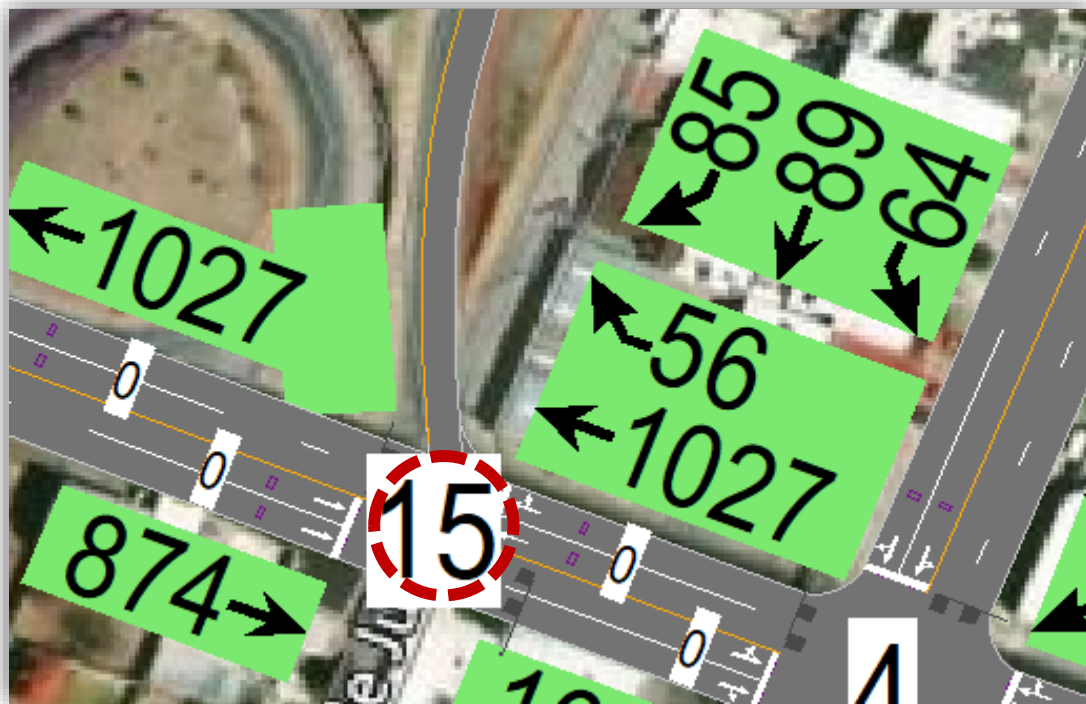
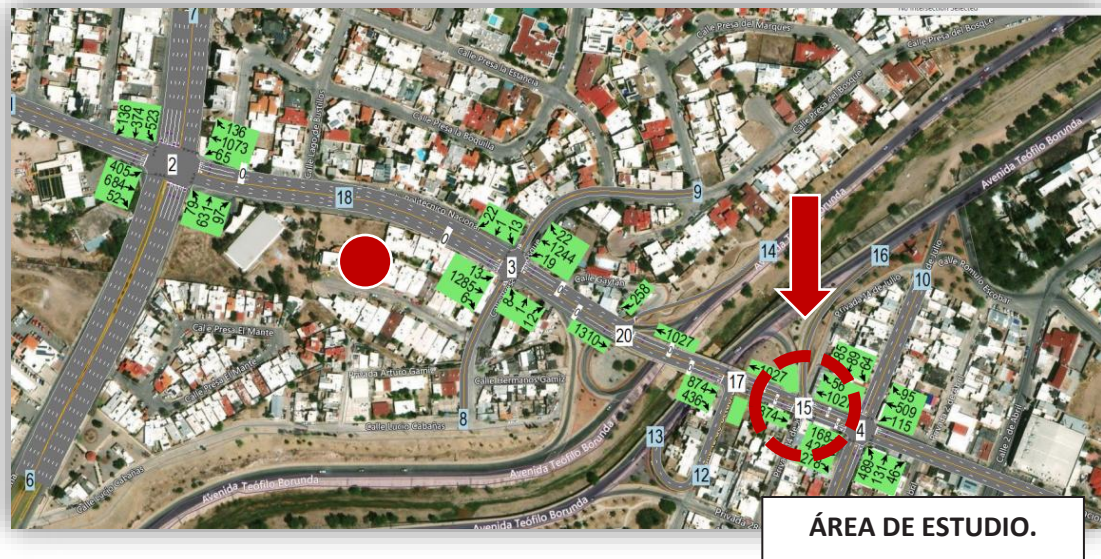
Av. Inst. Politécnico Nacional y Calle 14 de Julio - NODE 04



Movimiento direccional de aforo vehicular
Av. Inst. Politécnico Nacional y Calle 14 de Julio - NODE 04

Análisis operativo de la red vial - Volúmenes Vehiculares en máxima demanda.

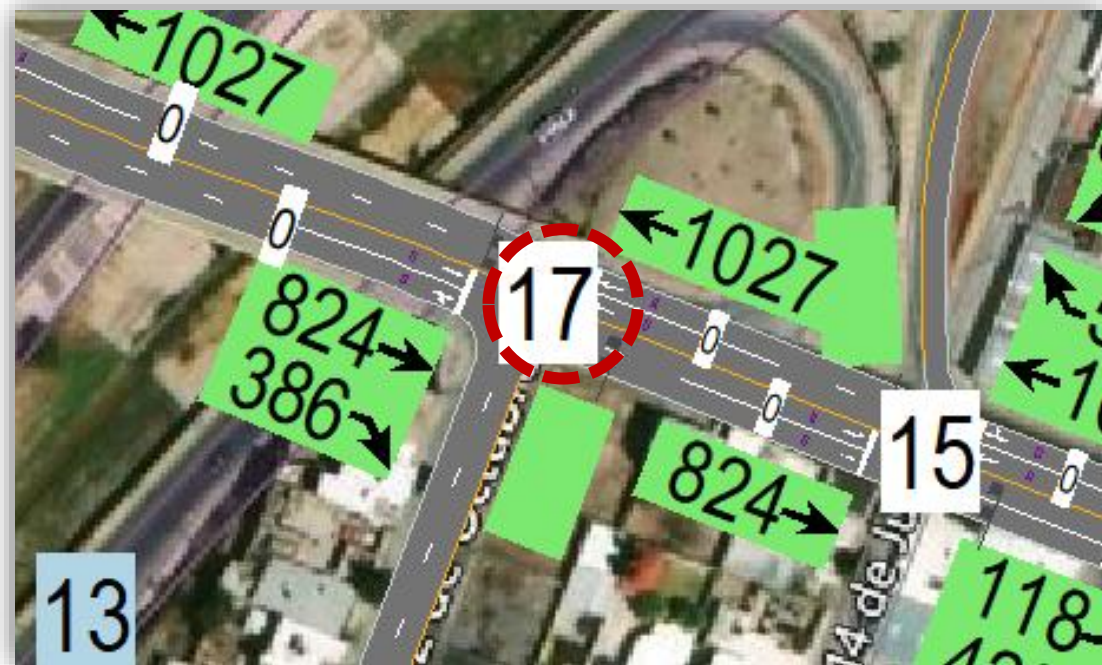
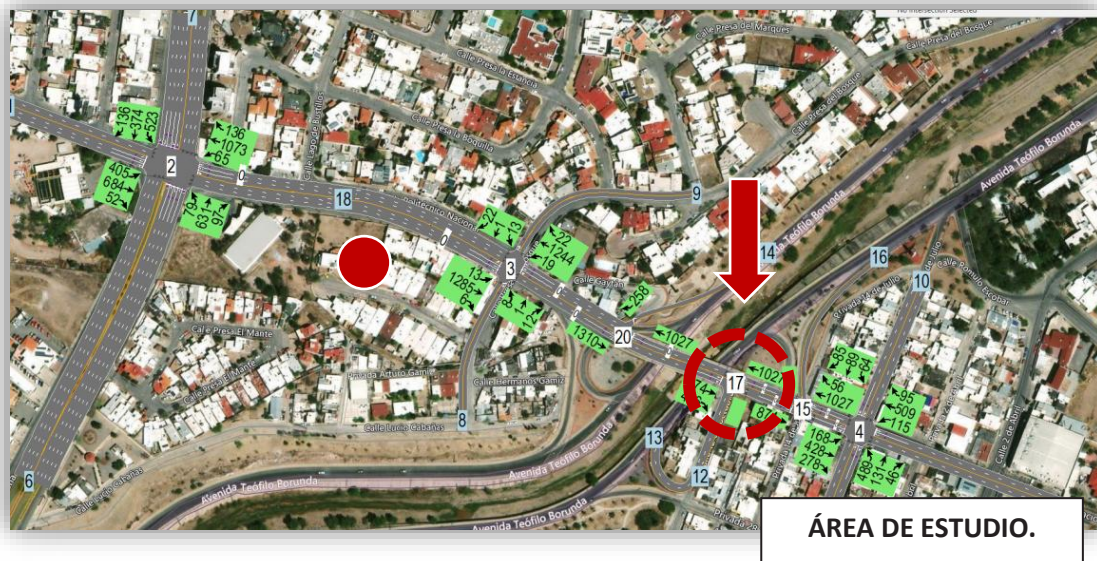
Av. Inst. Politécnico Nacional y Priv. 14 de Julio (carril de incorporación Av. Teófilo Borunda) - NODE 15



Movimiento direccional de aforo vehicular
Av. Inst. Politécnico Nacional y Priv. 14 de Julio (carril de incorporación Av. Teófilo Borunda) - NODE 15

Análisis operativo de la red vial - Volúmenes Vehiculares en máxima demanda.

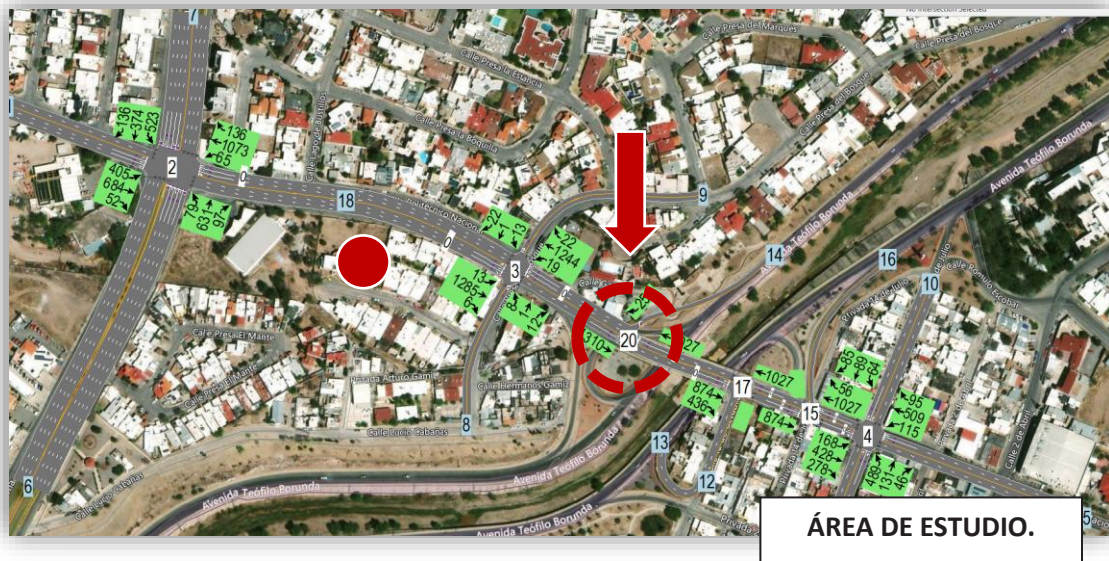
Av. Inst. Politécnico Nacional y Calle 12 de octubre (carril de incorporación a la Av. Teófilo Borunda) - NODE 17



Movimiento direccional de aforo vehicular
 Av. Inst. Politécnico Nacional y Calle 12 de Octubre (carril de incorporación a la Av. Teófilo Borunda)
 - NODE 17

Análisis operativo de la red vial - Volúmenes Vehiculares en máxima demanda.

Carril de incorporación de la Av. Teófilo Borunda a la Av. Presa de Tecamatlán - NODE 20

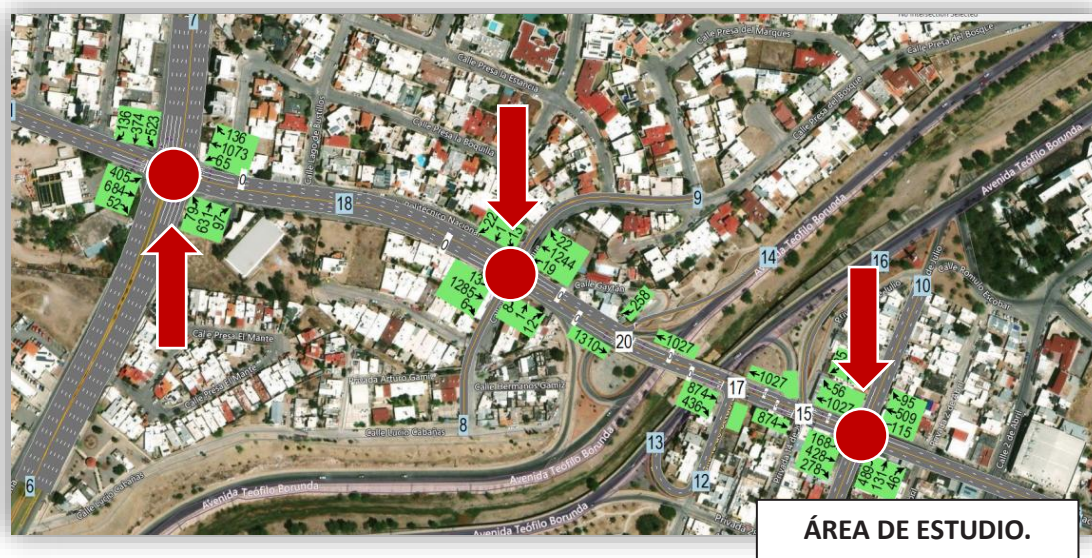


Movimiento direccional de aforo vehicular
Carril de incorporación de la Av. Teófilo Borunda a la Av. Presa de Tecamatlán - NODE 20

A continuación, se presenta el resumen total de los movimientos direccionales realizados.

RESUMEN DE AFORO DIRECCIONAL			
25 de Noviembre del 2024			
INTERSECCIÓN	HORA	VEHÍCULOS POR HORA	TOTAL
INTERSECCIÓN: BOULEVARD ANTONIO ORTÍZ MENA Y AV. PRESA DE TECOMATLÁN - NODE 02	07:00 A 08:00	3853	9582
	13:00 A 14:00	2950	
	18:00 A 19:00	2779	
INTERSECCIÓN: AV. PRESA DE TECOMATLÁN Y CALLE PRESA DEL BOSQUE - NODE 03	07:00 A 08:00	2546	6351
	13:00 A 14:00	1950	
	18:00 A 19:00	1855	
INTERSECCIÓN: AV. INST. POLITÉCNICO NACIONAL Y CALLE 14 DE JULIO - NODE 04	07:00 A 08:00	2447	6068
	13:00 A 14:00	1869	
	18:00 A 19:00	1752	
AV. INST. POLITÉCNICO NACIONAL Y PRIV. 14 DE JULIO (CARRIL DE INCORPORACIÓN AV. TEÓFILO BORUNDA) - NODE 15	07:00 A 08:00	1083	2709
	13:00 A 14:00	834	
	18:00 A 19:00	792	
AV. INST. POLITÉCNICO NACIONAL Y C. 12 DE OCTUBRE (CARRIL DE INCORPORACIÓN AV. TEÓFILO BORUNDA) - NODE 17	07:00 A 08:00	1310	3274
	13:00 A 14:00	1007	
	18:00 A 19:00	957	
INTERSECCIÓN: CARRIL DE INCORPORACIÓN DE LA AV. TEOFILO BORUNDA A AV. PRESA DE TECOMATLÁN - NODE 20	07:00 A 08:00	258	649
	13:00 A 14:00	203	
	18:00 A 19:00	188	
	07:00 A 08:00	11497	
	13:00 A 14:00	8813	
	18:00 A 19:00	8323	

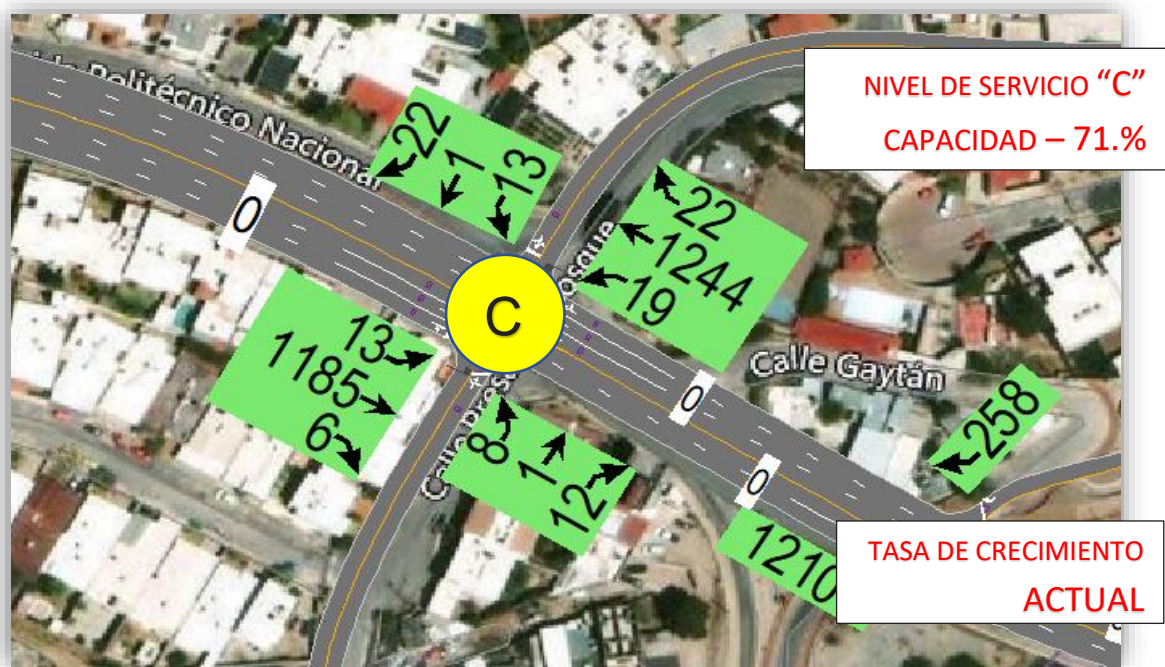
Derivado de las tablas anteriores se aprecia que en ambos aforos la hora de máxima demanda se registró de 7:00 a 8:00 a.m. con un total de 11,497. Los vehículos para la intersección del Boulevard Antonio Ortiz Mena – Av. Presa de Tecomatlán es de 2,546 vehículos; y en la intersección de Av. Inst. Politécnico Nacional – Calle 14 de Julio es de un total de 2,447 vehículos.



Análisis de capacidad

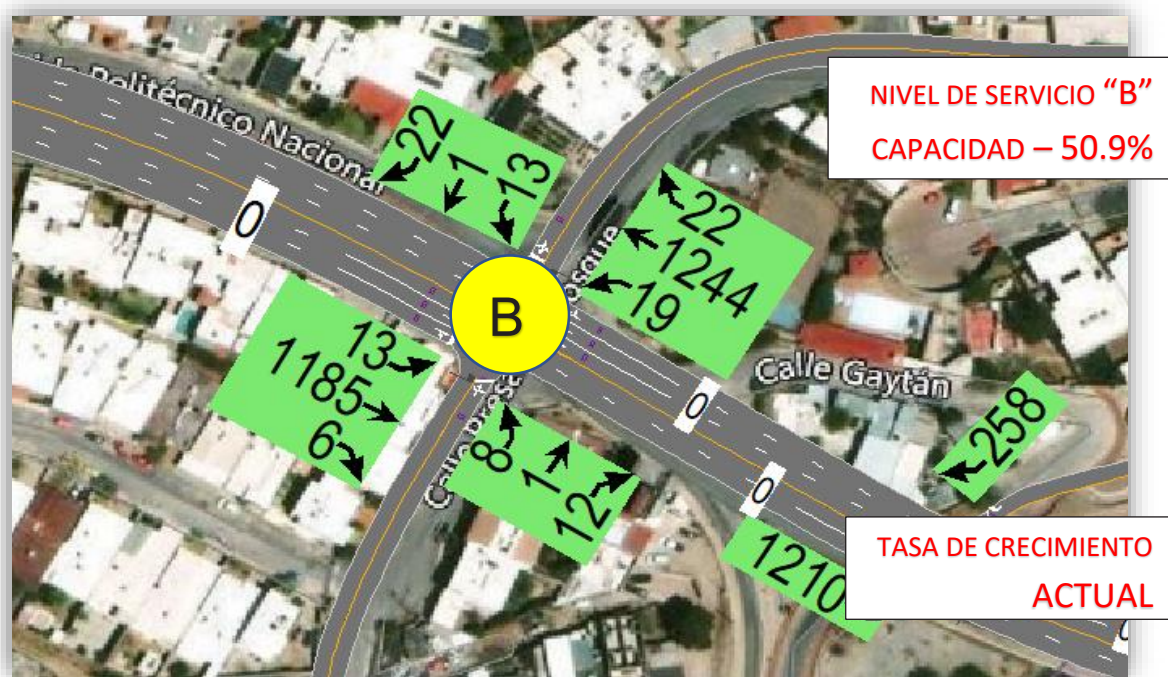
Boulevard Antonio Ortiz Mena y Av. Presa de Tecamatlán - NODE 02.

De la gráfica anterior se desprende del **NODE 02 Boulevard Antonio Ortiz Mena y Av. Presa de Tecamatlán**, en el tramo que sirve como parte de la infraestructura vial que permite acceder al área del predio en estudio, con una **Cap. utilizable del 71.1%** y que se encuentra operando a un **nivel de servicio "C"**, el aforo vehicular obtenido, indica que el flujo es libre y los volúmenes de tránsito son bajos. En este nivel, la velocidad de los vehículos depende de las condiciones físicas de la carretera y de la voluntad de los conductores, dentro de los límites establecidos.



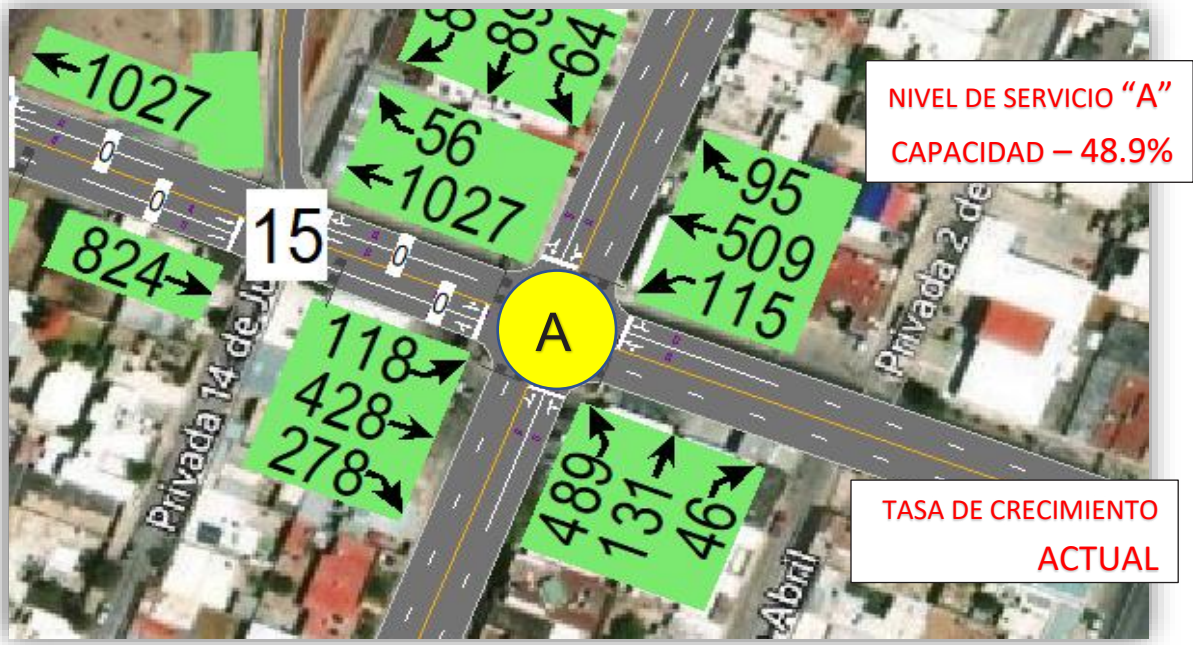
Av. Presa de Tecamatlán - Calle Presa del Bosque. NODE 03

De la gráfica anterior se desprende del **NODE 03 Av. Presa de Tecamatlán - Calle Presa del Bosque**, en el tramo que sirve como parte de la infraestructura vial que permite acceder al área del predio en estudio, con una **Cap. utilizable del 50.9%** y que se encuentra operando a un **nivel de servicio "B"**, aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda, se aproxima al flujo inestable; la velocidad de operación aún es satisfactoria, pero resulta afectada por los cambios en las condiciones de operación.



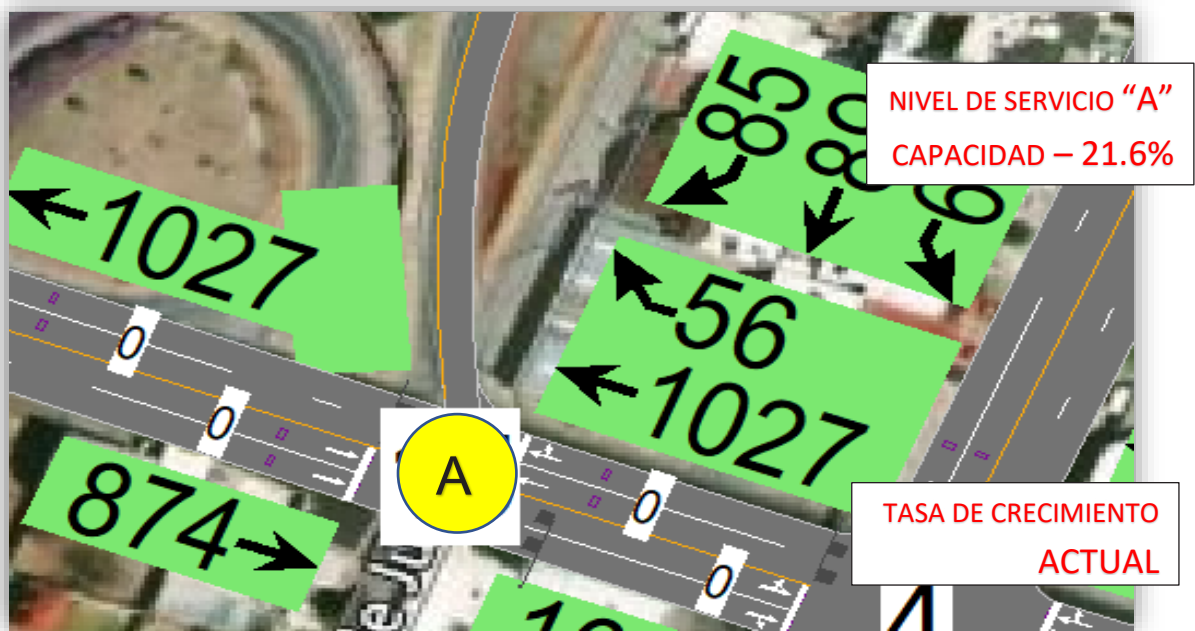
Av. Inst. Politécnico Nacional y Calle 14 de Julio - NODE 04

De la gráfica anterior se desprende del **NODE 04 Av. Inst. Politécnico Nacional y Calle 14 de Julio**, en el tramo que sirve como parte de la infraestructura vial que permite acceder al área del predio en estudio, con una **Cap. utilizable del 48.9%** y que se encuentra operando a un **nivel de servicio "A"**, el aforo vehicular obtenido, indica que el flujo es libre y los volúmenes de tránsito son bajos. En este nivel, la velocidad de los vehículos depende de las condiciones físicas de la carretera y de la voluntad de los conductores, dentro de los límites establecidos.



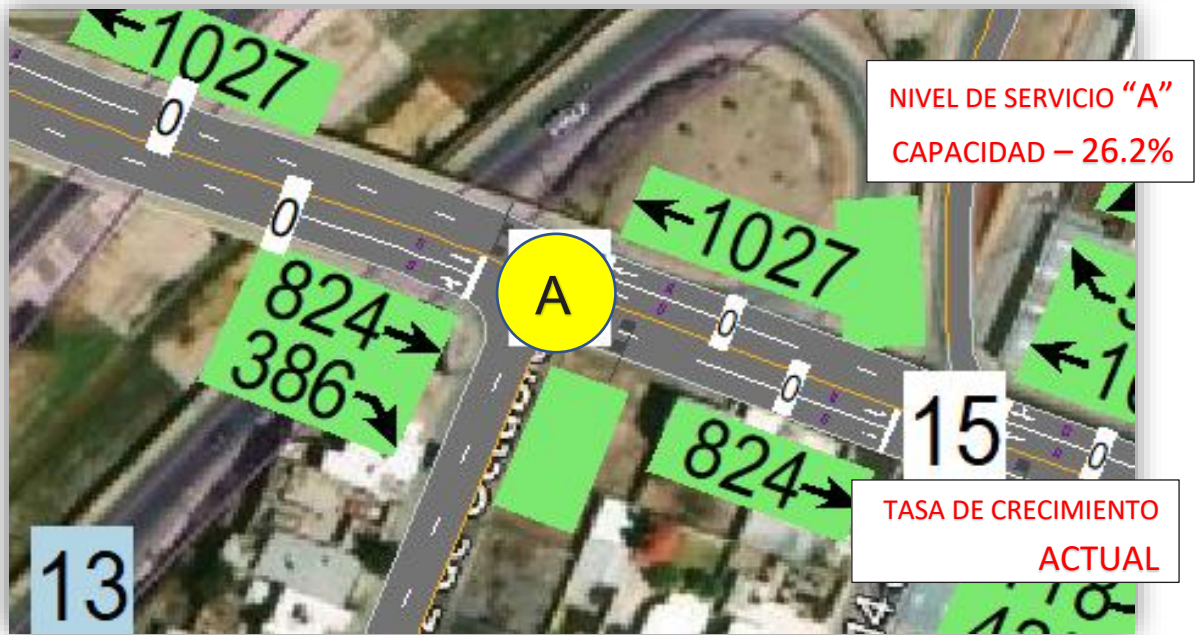
Av. Inst. Politécnico Nacional y Priv. 14 de Julio (carril de incorporación Av. Teófilo Borunda) - NODE 15

De la gráfica anterior se desprende del **NODE 15 Av. Av. Inst. Politécnico Nacional y Priv. 14 de Julio (carril de incorporación Av. Teófilo Borunda)**, en el tramo que sirve como parte de la infraestructura vial que permite acceder al área del predio en estudio, con una **Cap. utilizable del 21.6%** y que se encuentra operando a un **nivel de servicio "A"**, el aforo vehicular obtenido, indica que el flujo es libre y los volúmenes de tránsito son bajos. En este nivel, la velocidad de los vehículos depende de las condiciones físicas de la carretera y de la voluntad de los conductores, dentro de los límites establecidos.



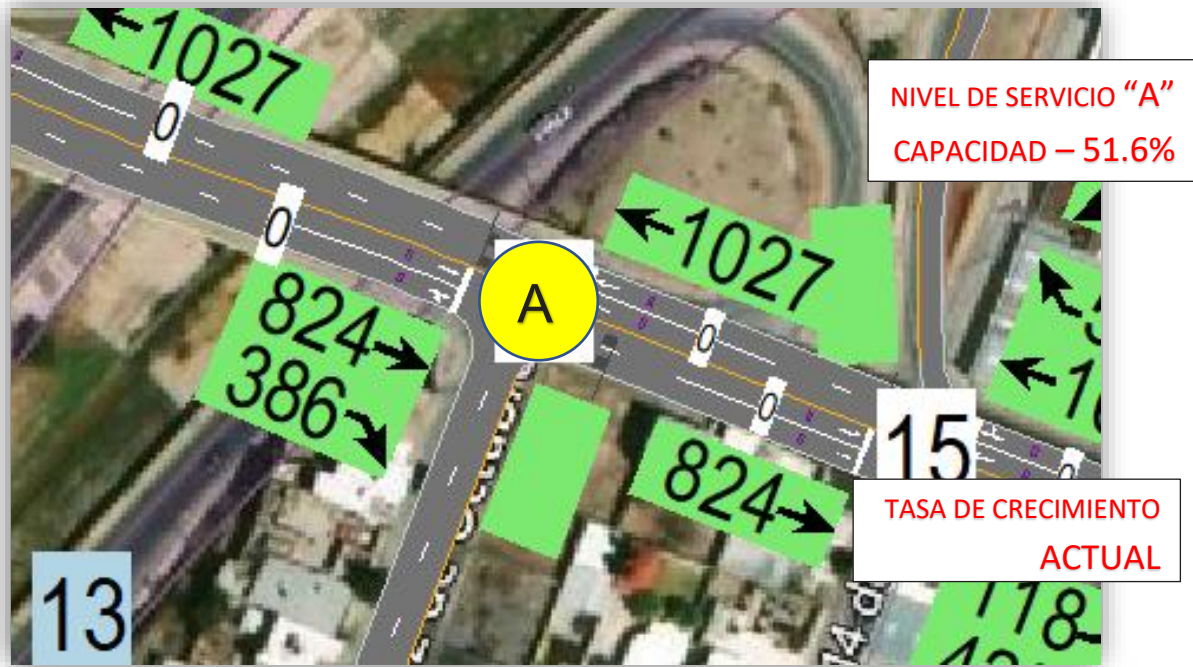
Av. Inst. Politécnico Nacional y Calle 12 de octubre (carril de incorporación a la Av. Teófilo Borunda) - NODE 17

De la gráfica anterior se desprende del **NODE 17 Av. Inst. Politécnico Nacional y Calle 12 de octubre (carril de incorporación a la Av. Teófilo Borunda)**, en el tramo que sirve como parte de la infraestructura vial que permite acceder al área del predio en estudio, con una **Cap. utilizable del 26.2%** y que se encuentra operando a un **nivel de servicio "A"**, el aforo vehicular obtenido, indica que el flujo es libre y los volúmenes de tránsito son bajos. En este nivel, la velocidad de los vehículos depende de las condiciones físicas de la carretera y de la voluntad de los conductores, dentro de los límites establecidos.



Carril de incorporación de la Av. Teófilo Borunda a la Av. Presa de Tecamatlán - NODE 20

De la gráfica anterior se desprende del **NODE 20 Carril de incorporación de la Av. Teófilo Borunda a la Av. Presa de Tecamatlán**), en el tramo que sirve como parte de la infraestructura vial que permite acceder al área del predio en estudio, con una **Cap. utilizable del 51.6%** y que se encuentra operando a un **nivel de servicio "A"**, el aforo vehicular obtenido, indica que el flujo es libre y los volúmenes de tránsito son bajos. En este nivel, la velocidad de los vehículos depende de las condiciones físicas de la carretera y de la voluntad de los conductores, dentro de los límites establecidos.



Impacto vial del proyecto
 Asignación de tránsito generado por el proyecto.

Continuando con el proceso, para llevar a cabo la asignación de tránsito generado con USO COMERCIO Y SERVICIOS (CS), se tomó como apoyo la metodología sugerida por el ITE (Instituto de Ingeniería de Transportes de (E: U: A) 11ma Edición, en su octava edición, para lo cual es indispensable tomar en cuenta los números de miembros o los pies cuadrados de superficie a construir, de tal manera que los viajes generados por el proyecto se determinarán en base a la siguiente expresión:

$$\ln(T) = 0.54 * \ln(X) + 7.47$$

Donde:

Ln= Factor de generación de viajes

T= Viajes generados (entrada + salida) 78% + 22%

X= 1,000 ft/q. (unidad)

Medical-Dental Office Building (720)

Vehicle Trip Ends vs:	1000 Sq. Ft. GFA
On a:	Weekday, Peak Hour of Adjacent Street Traffic, One Hour Between 7 and 9 a.m.
Setting/Location:	General Urban/Suburban
Number of Studies:	44
Avg. 1000 Sq. Ft. GFA:	32
Directional Distribution:	78% entering, 22% exiting

IMPACTO VIAL DEL PROYECTO						
VIAJES GENERADOS POR PROYECTO						
HORARIO: MATUTINO						
25 de Noviembre del 2024					ENTRE SEMANA	SI
PARA OBTENER EL NÚMERO DE VIAJES GENERADOS POR EL USO DE SUELO COMERCIAL SE UTILIZA LA SIGUIENTE EXPRESIÓN_						
Trip Generation Manual, 11th. Edition, ITE.						
$Ln(T)=0.89*Ln(X)+1.31$ donde:						
T = Viajes generados (entradas + salidas)						
X= 1,000 ft./q. (unidad) Dirección de distribución: Sin resultados						
<i>Ft/q</i>	<i>M2</i>	VIAJES TOTALES	<i>ENTRADAS %</i>	<i>SALIDAS %</i>	<i>ENTRADAS</i>	<i>SALIDAS</i>
30867	2868	29	78%	22%	22	6
NOTA: VIAJES EXPRESADOS EN VEHÍCUILOS POR HORA EN LA HORA DE MÁXIMA DEMANDA.						
VIAJES EN LA HORA PICO DEL GENERADOR PM. EN HORAS DE LA MAÑANA						

Distribución de tránsito generado por el proyecto.

De acuerdo a las recomendaciones del Manual de Generación de viajes del ITE, se tomarán los porcentajes dados en la tabla anterior de viajes generados de entrada y de salida, esto para el horario de MAYOR demanda registrado en los cruceros: NODE 12 – Boulevard Antonio Ortiz Mena y Av. Presa de Tecamatlán.

Pronóstico

Tasa de crecimiento vehicular anual.

La fórmula para obtener el pronóstico vehicular es la de interés compuesto:

$$V_f = V_a (1+t)^n$$

En donde:

V_f= Volumen de tránsito en el futuro.

V_a= Volumen actual de tránsito.

t= tasa de crecimiento anual (1.03).

n= Número de años pronósticos a 5 años (1.15927) a mediano plazo y 10 años (1.34391) a largo plazo.

Para efectos de calcular escenarios de crecimiento del tránsito vehicular, aplicaremos un factor del 3% por nuevos desarrollos de la ciudad, considerado como un valor bastante estable y con una tendencia normal de crecimiento.

Evaluación técnica. **Al agregar los viajes generados por el proyecto, el nivel de servicio se mantendrá en "C", ya que la intersección está por debajo del 77.6% de sus capacidades, así que en mediano y a largo plazo subirá de nivel de servicio a D", con un 90.6%;** concluyendo que la vialidad permanecerá dentro de la zona de flujo estable, los conductores tienen una libertad razonable para elegir sus velocidades y el carril de operación.

RESUMEN DE NIVELES DE LAS INTERSECCIONES ANALIZADAS				
25 de Noviembre del 2024				
VIALIDAD	NIVEL DE SERVICIO ACTUAL	NIVEL DE SERVICIO ACTUAL (2024) + PROYECTO	NIVEL DE SERVICIO MEDIANO PLAZO (2029) + PROYECTO	NIVEL DE SERVICIO MEDIANO PLAZO (2034) + PROYECTO
INTERSECCIÓN: BOULEVARD ANTONIO ORTÍZ MENA Y AV. PRESA DE TECOMATLÁN - NODE 02	C	C	D	E
INTERSECCIÓN: AV. PRESA DE TECOMATLÁN Y CALLE PRESA DEL BOSQUE - NODE 03	B	B	B	C
INTERSECCIÓN: AV. INST. POLITÉCNICO NACIONAL Y CALLE 14 DE JULIO - NODE 04	A	A	B	B
AV. INST. POLITÉCNICO NACIONAL Y PRIV. 14 DE JULIO (CARRIL DE INCORPORACIÓN AV. TEÓFILO BORUNDA) - NODE 15	A	A	A	A
AV. INST. POLITÉCNICO NACIONAL Y C. 12 DE OCTUBRE (CARRIL DE INCORPORACIÓN AV. TEÓFILO BORUNDA) - NODE 17	A	A	A	A
INTERSECCIÓN: CARRIL DE INCORPORACIÓN DE LA AV. TEOFILO BORUNDA A AV. PRESA DE TECOMATLÁN - NODE 20	A	A	A	A

Conclusiones y recomendaciones.

El objetivo de las conclusiones y recomendaciones, es garantizar la fluidez del tránsito y permitir hacer más segura la circulación para todos los usuarios de la vía pública. Las conclusiones y recomendaciones emanadas de estas evaluaciones serán obligatorias y deberán ir encaminadas a los objetivos de este estudio.

- De acuerdo con el análisis realizado, se llega a la conclusión que el circuito de manejo en estudio entre la Av. Presa de Tecamatlán no genera impactos negativos por encontrarse fuera de las vialidades de alto nivel de flujo, y no generan congestión vehicular o peatonal que puedan producir un impacto negativo, no presenta problemas en la operación ni en sus niveles de servicio.
- El señalamiento vertical representa seguridad y servicio tanto a peatones como a conductores no se debería permitir establecer publicidad sobre la vía pública, dado que se presenta una contaminación visual y distrae a los usuarios de las vías, y en el caso de la publicidad dentro de las propiedades privadas se recomienda que sus leyendas sean paralelas a las vialidades.
- La implementación del señalamiento horizontal optimizará la accesibilidad a los diferentes predios y contribuirá a una mejor operación del tránsito.
- Se recomienda instalar boyas amarillas, antes y después de la delimitación del predio en estudio donde se divide el sentido vial. Estos dispositivos de señalamiento horizontal se utilizan para delimitar zonas, reducir la velocidad, señalar y proteger a los usuarios de las vías.
- El único acceso al edificio Medical Center, tendrá que ser sobre la Av. Presa de Tecamatlán, de oeste a este, ya que el nivel de servicio de esta avenida en este sentido es de **Nivel "B"**, y en el otro sentido estará prohibido la vuelta a la izquierda, bajo la nota anterior, y sobre todo para mitigar lo más posible algún accidente.
- Los cajones de estacionamiento planteados deberán tomar en cuenta de acuerdo a la normatividad vigente, el ingreso para las personas de capacidades diferentes.
- Un estacionamiento que pueda ser autorizado con exclusividad de uso, deberá estar ubicado por completo dentro del lote, y el diseño deberá ser tal, que permita el ingreso y la salida de vehículos de frente.
- Se deberá prohibir el estacionamiento en la vialidad de acceso para no afectar su capacidad vial.

- La infraestructura vial de la zona de influencia al predio en estudio no presentará problemas en cuanto a la sección transversal.
- De acuerdo al análisis realizado a la intersección, no presenta problemas en la operación ni en sus niveles de servicio.
- Debido a que el señalamiento vertical representa seguridad y servicio tanto a peatones como a conductores, no se debería permitir establecer publicidad sobre la vía pública, dado que se presenta una contaminación visual y distrae a los usuarios de las vías, y en el caso de la publicidad dentro de las propiedades privadas se recomienda que sus leyendas sean paralelas a las vialidades.
- El área de ascenso y descenso deberá quedar ubicada por completo dentro del lote y el diseño deberá tal, que permita el ingreso y la salida de vehículos. Así mismo, el área de maniobras requeridas para la ascensos y descensos deberá quedar por completo dentro del lote.
- Así mismo se recomienda instalar boyas amarillas, en el cruce de la Av. Presa de Tecamatlán y Calle Presa del Bosque, donde se divide el sentido vial, ya que se tiene incidencia de accidentes viales. Con esta recomendación solo se permitirá el acceso a la Av. Presa de Tecamatlán y será solo en el sentido de este a oeste, hacia el Boulevard Antonio Ortiz Mena.

Predios baldíos

La presencia de predios baldíos al interior de las ciudades son una limitante para el desarrollo equilibrado pues, regularmente estos predios cuentan con la infraestructura suficiente para su aprovechamiento y, al no ser aprovechados se favorece la dispersión de la mancha urbana, agravando con esto, los problemas de movilidad y la dotación de servicios, además de provocar la especulación inmobiliaria. Para el ámbito espacial de validez de la modificación, a pesar de constituirse como un sector urbano consolidado, aun se localizan algunas zonas y predios sin ocupar, los cuales tienen un fuerte potencial de desarrollo.



Predio baldío en esquina calles Presa San Marcos y Presa Chuvíscar.

Fuente: DENU. INEGI. Junio 2024 Google Maps

Predios Baldíos en Zonas Urbanas y sus Efectos Negativos en el Desarrollo Urbano.

Los predios baldíos, también conocidos como terrenos abandonados o sin uso, son espacios dentro de las zonas urbanas que no se encuentran aprovechados ni desarrollados. Estos terrenos, al quedar desocupados por largos períodos, tienen una serie de efectos negativos sobre el desarrollo urbano y la calidad de vida de los habitantes.

Su presencia no solo afecta la estética y funcionalidad de la ciudad, sino que también puede representar un obstáculo para el crecimiento ordenado y sostenible de las comunidades.



Predio baldío en calle Lago de Jacales
Fuente: DENU. INEGI. Junio 2024 Google Maps

Desorden Urbano y Fragmentación del Espacio.

Uno de los efectos más inmediatos de los predios baldíos en zonas urbanas es el desorden urbano. Estos terrenos, al permanecer vacíos, fragmentan el tejido urbano, interrumpiendo la continuidad de los desarrollos residenciales, comerciales o industriales. Esto genera áreas aisladas que no solo afectan la conectividad y la circulación en la ciudad, sino que también dificultan la planificación eficiente del uso del suelo, lo que puede resultar en un desarrollo urbano desorganizado.

Además, los predios baldíos impiden la expansión planificada de la infraestructura urbana, ya que estos terrenos no se aprovechan para nuevos desarrollos residenciales, comerciales o de servicios, lo que incrementa la presión sobre otras áreas más densamente pobladas.

Aumento de la Inseguridad.

Los terrenos baldíos, debido a su falta de uso y mantenimiento, son a menudo ocupados de manera ilegal por personas que buscan refugio o actividades ilícitas.

Esto puede convertirse en un foco de inseguridad, ya que las áreas abandonadas pueden ser propensas a la acumulación de basura, la proliferación de animales nocivos y la formación de puntos de encuentro para actividades delictivas. La percepción de inseguridad aumenta entre los residentes cercanos, lo que afecta la calidad de vida en las zonas adyacentes y puede provocar una disminución en la inversión y la revalorización de la propiedad.

Impacto Ambiental Negativo.

Los predios baldíos también pueden tener un impacto ambiental negativo en las zonas urbanas. La falta de mantenimiento adecuado puede resultar en la acumulación de desechos, escombros, y basura, lo que contribuye a la contaminación del entorno. Asimismo, si no se gestionan adecuadamente, estos espacios pueden convertirse en focos de proliferación de plagas, como roedores o insectos, que afectan tanto la salud pública como la calidad del medio ambiente urbano.

En algunos casos, los predios baldíos también son una oportunidad perdida para la creación de espacios verdes, parques o áreas recreativas que podrían contribuir a la mejora de la calidad de vida de los residentes y al bienestar ambiental de la ciudad. Al permanecer sin uso, estos terrenos dejan de ser aprovechados como zonas de esparcimiento, lo que reduce las opciones para el disfrute del espacio público.

Oportunidades de Desarrollo No Aprovechadas.

Los predios baldíos representan, en muchos casos, una oportunidad de desarrollo urbano que no se está aprovechando. En lugar de convertirse en espacios destinados a nuevos proyectos residenciales, comerciales o de infraestructura pública, estos terrenos permanecen vacíos, lo que limita el crecimiento y la densificación de las ciudades. Además, los gobiernos locales a menudo carecen de incentivos o estrategias claras para la reutilización de estos terrenos, lo que perpetúa el ciclo de abandono y desaprovechamiento.

Degradación de la Imagen Urbana y la Plusvalía.

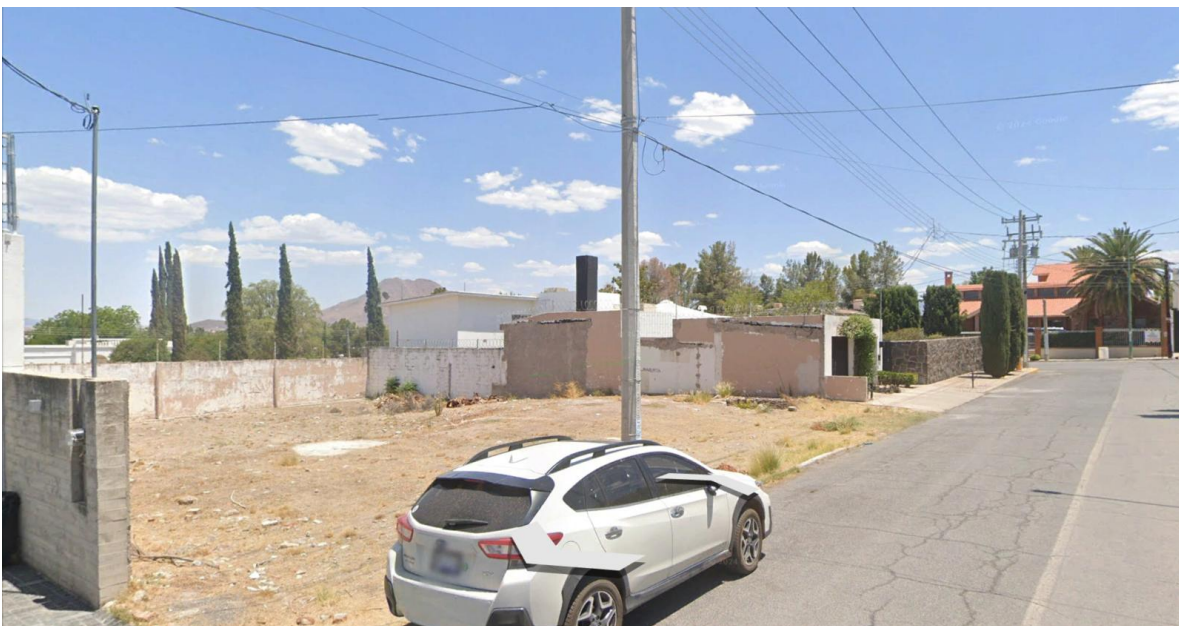
La presencia de predios baldíos genera una mala imagen urbana, pues estos terrenos suelen estar en estado de abandono, con maleza, basura y edificaciones

deterioradas. Esta imagen de descuido afecta negativamente la percepción de la ciudad por parte de sus habitantes, inversores y visitantes. Como resultado, la zona puede experimentar una disminución en la plusvalía de las propiedades cercanas, afectando el valor inmobiliario y dificultando el desarrollo económico de la zona.

La falta de desarrollo en estos espacios también puede contribuir a la obsolescencia de los sectores urbanos circundantes, ya que la inactividad de estos terrenos puede frenar el impulso de nuevas inversiones o proyectos que busquen revitalizar el área.

Problemas de Salud Pública.

La falta de mantenimiento de los predios baldíos también está relacionada con diversos problemas de salud pública.



Pedio baldío en calle Presa Tintero.
Fuente: DENU. INEGI. Junio 2024 Google Maps

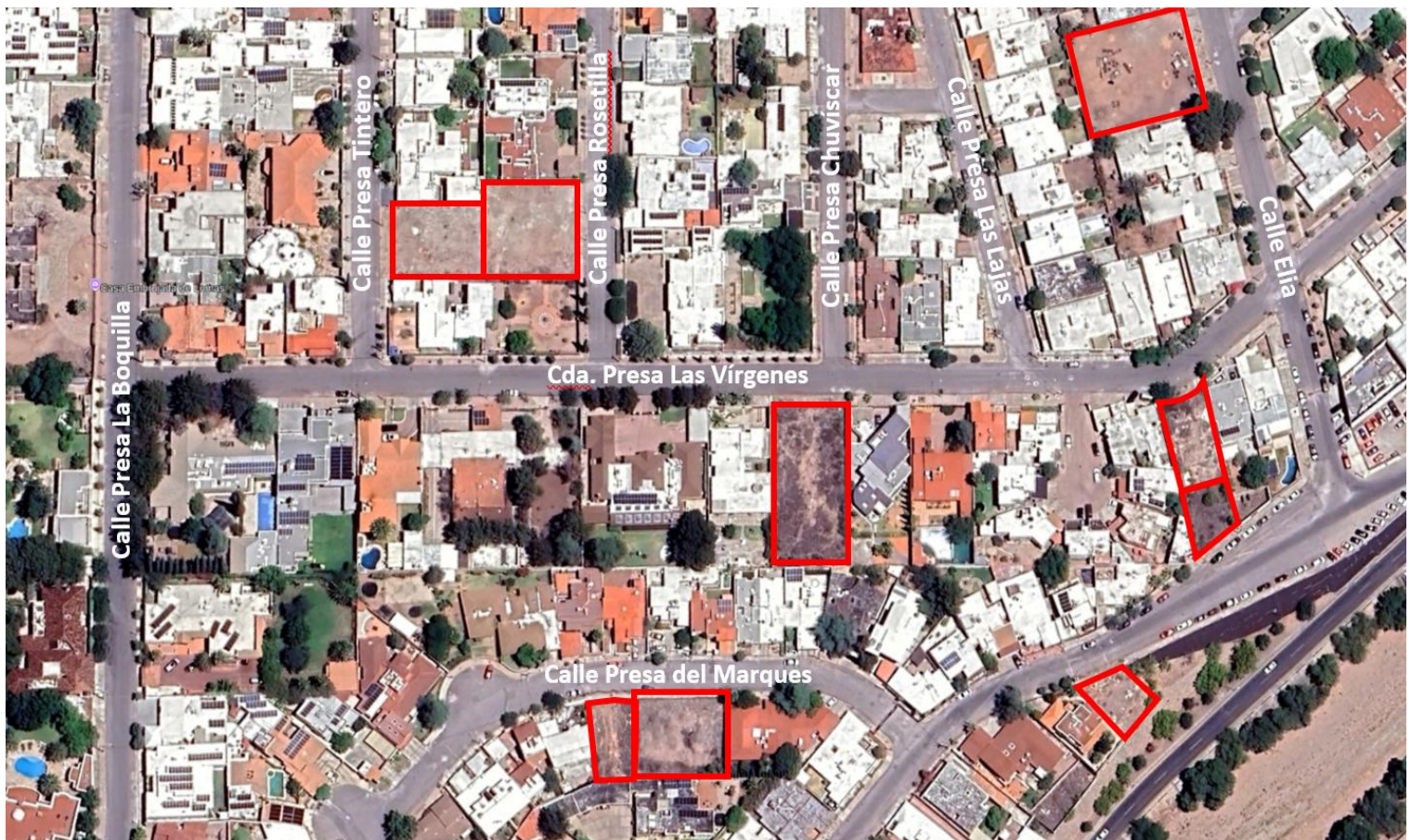
Estos espacios, cuando no se limpian regularmente, pueden convertirse en focos de infección debido a la acumulación de desechos y la presencia de plagas. La proliferación de mosquitos, roedores y otros animales puede aumentar el riesgo de enfermedades transmitidas por vectores, como el dengue, la leptospirosis, o enfermedades respiratorias causadas por el polvo y la basura. Además, la falta de vigilancia y el abandono de estos terrenos pueden contribuir a la contaminación de fuentes de agua cercanas, generando riesgos adicionales para la salud de la población.

Es por tanto que, los predios baldíos en zonas urbanas tienen efectos negativos significativos en el desarrollo urbano y la calidad de vida de los habitantes.

Contribuyen al desorden urbano, la inseguridad, la degradación ambiental, la disminución de la plusvalía y la obsolescencia de las áreas circundantes.

Para mitigar estos impactos, es fundamental que los gobiernos y desarrolladores adopten políticas de reutilización del suelo y fomenten el desarrollo de estos terrenos de manera ordenada, respetando las normativas urbanísticas y priorizando el bienestar de la comunidad.

La reconversión de predios baldíos en espacios productivos, como viviendas, centros de servicios o espacios públicos, es una estrategia clave para mejorar la estructura urbana y fomentar un desarrollo más sostenible y equitativo.



Predios baldíos cercanos al predio en estudio y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Fuente: DENU. INEGI. Junio 2024 Google Maps

Transporte público

Transporte Público en la Zona Urbana de Chihuahua: Un Análisis para el Desarrollo de un Centro Médico de Consultorios

En el contexto de un proyecto de planeación urbana para el cambio de uso de suelo en la ciudad de Chihuahua, específicamente en la zona delimitada por el Boulevard Antonio Ortiz Mena, la Avenida Politécnico Nacional y la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, resulta relevante considerar la infraestructura y el servicio de transporte público, ya que este será un factor clave para la accesibilidad y viabilidad del desarrollo propuesto, en este caso, un Centro Médico de Consultorios.

Infraestructura de Transporte Público en la Zona

El ámbito espacial de validez de la modificación se caracteriza por su ubicación estratégica dentro de la ciudad de Chihuahua, con acceso directo a importantes vialidades urbanas como el Boulevard Antonio Ortiz Mena, la Avenida Politécnico Nacional y la Avenida Teófilo Borunda Ortiz. Estas arterias viales forman parte de la red de circulación más importante de la ciudad, lo que facilita tanto el tránsito vehicular como el acceso a distintas rutas de transporte público.

El sistema de transporte público en esta zona es variado, integrando principalmente las rutas de autobuses urbanos operadas por el Sistema de Transporte de Chihuahua (STC). Estas rutas cubren diversas áreas de la ciudad, conectando el ámbito espacial de validez de la modificación con otros puntos clave como el Centro Histórico, zonas residenciales, comerciales e industriales, así como con el resto de los servicios urbanos, lo cual es un factor de relevancia para el desarrollo del proyecto médico.

Rutas de Transporte Público y Conectividad

En las inmediaciones de la Avenida Politécnico Nacional, el Boulevard Antonio Ortiz Mena y la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, se encuentran varias rutas de transporte público que permiten una alta conectividad entre los diferentes sectores de la ciudad. Algunas de las rutas más relevantes en esta área son:

- Ruta 1 (Centro-Sur): Conecta el Centro de la ciudad con zonas del sur y la zona norte, pasando por la Avenida Politécnico Nacional. Esta ruta es clave para la accesibilidad desde diversas áreas de la ciudad hacia el ámbito espacial de validez.

- Ruta 2 (Zona Industrial - Norte): Proporciona servicio desde la zona industrial hasta la zona norte, pasando por el Boulevard Antonio Ortiz Mena, lo que facilita el acceso al área desde importantes puntos comerciales e industriales.
- Ruta 9 (Teófilo Borunda - Norte): Pasa a lo largo de la Avenida Teófilo Borunda Ortiz y ofrece un servicio rápido hacia el norte de la ciudad. Es una de las rutas más frecuentadas debido a su conectividad con centros comerciales y áreas residenciales importantes.

La cercanía de estas rutas con el sitio propuesto para el centro médico permitirá una fácil accesibilidad para pacientes y trabajadores, contribuyendo a la eficiencia del servicio y la movilidad de las personas. Además, la frecuencia de los autobuses y la disponibilidad de paradas cercanas (en puntos estratégicos de las vialidades mencionadas) aumenta la comodidad de quienes utilicen el transporte público.

Impacto del Transporte Público en la Planeación Urbana

El servicio de transporte público en el ámbito espacial de validez de la modificación no solo facilita la movilidad de los ciudadanos, sino que también tiene un impacto directo en la integración urbana y en el desarrollo económico de la zona.

En el caso del Centro Médico de Consultorios propuesto, la proximidad a las rutas de transporte público asegura que el proyecto será accesible no solo para aquellos que utilicen el automóvil privado, sino también para quienes dependan del transporte colectivo.

Además, un sistema de transporte eficiente puede aumentar el flujo de pacientes potenciales, mejorar la accesibilidad a los servicios médicos y reducir la congestión vehicular en las cercanías del centro médico. Esto resulta especialmente importante considerando que el servicio de transporte público contribuye al cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad urbana, al promover un modelo de movilidad más inclusivo y menos dependiente del automóvil privado.

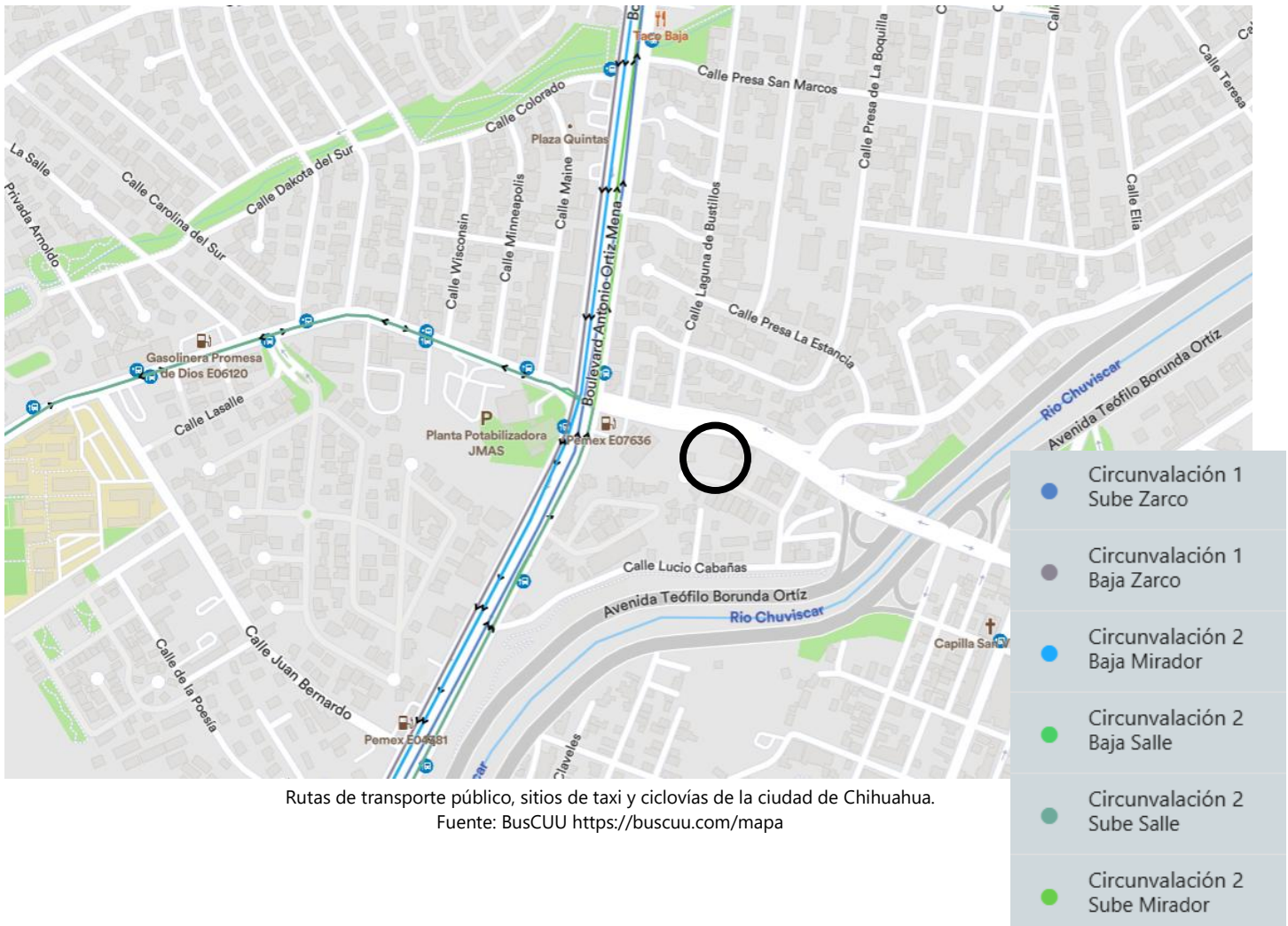
Perspectiva de Expansión y Mejoras en el Transporte Público

A medida que la ciudad de Chihuahua crece y se desarrolla, es probable que se implementen nuevas rutas o se amplíe la infraestructura de transporte público para mejorar la cobertura en zonas estratégicas, como la que se propone para el Centro Médico de Consultorios. El Gobierno Municipal y el STC han señalado en su plan de desarrollo urbano la intención de mejorar la conectividad del transporte público, lo que incrementará aún más la accesibilidad a esta zona en el futuro.

























Es importante destacar que el desarrollo de proyectos como el Centro Médico puede servir como un punto de anclaje para futuras inversiones en infraestructura de transporte, promoviendo un modelo de ciudad más interconectada y funcional.

Así, por tanto, la accesibilidad mediante transporte público es un factor esencial para el éxito de cualquier desarrollo urbano, especialmente en áreas urbanas densas y con alta demanda de servicios. En el caso de la propuesta de cambio de uso de suelo para el Centro Médico de Consultorios en la Avenida Politécnico Nacional, la infraestructura de transporte público existente y su conectividad con las principales vialidades de la ciudad representan una ventaja significativa para garantizar la viabilidad del proyecto.

Además, la interrelación entre el transporte público y el desarrollo urbano puede contribuir a una mejor calidad de vida para los residentes y trabajadores de la zona, así como a la optimización de la movilidad y la sostenibilidad urbana en el mediano y largo plazo.



Las rutas referidas son las siguientes:

	<p>Circunvalación 1 Sube Zarco</p>
	Cada 60 minutos, domingos cada 60
	3 autobuses
	\$12.00 y preferencial \$6.00
	<p>Circunvalación 1 Baja Zarco</p>
	Cada 60 minutos, domingos cada 60
	3 autobuses
	\$12.00 y preferencial \$6.00
	<p>Circunvalación 2 Baja Mirador</p>
	Cada 8 minutos, domingos cada 18
	20 autobuses
	\$12.00 y preferencial \$6.00
	<p>Circunvalación 2 Baja Salle</p>
	Cada 8 minutos, domingos cada 18
	20 autobuses
	\$12.00 y preferencial \$6.00
	<p>Circunvalación 2 Sube Salle</p>
	Cada 8 minutos, domingos cada 18
	20 autobuses
	\$12.00 y preferencial \$6.00
	<p>Circunvalación 2 Sube Mirador</p>
	Cada 8 minutos, domingos cada 18
	20 autobuses
	\$12.00 y preferencial \$6.00

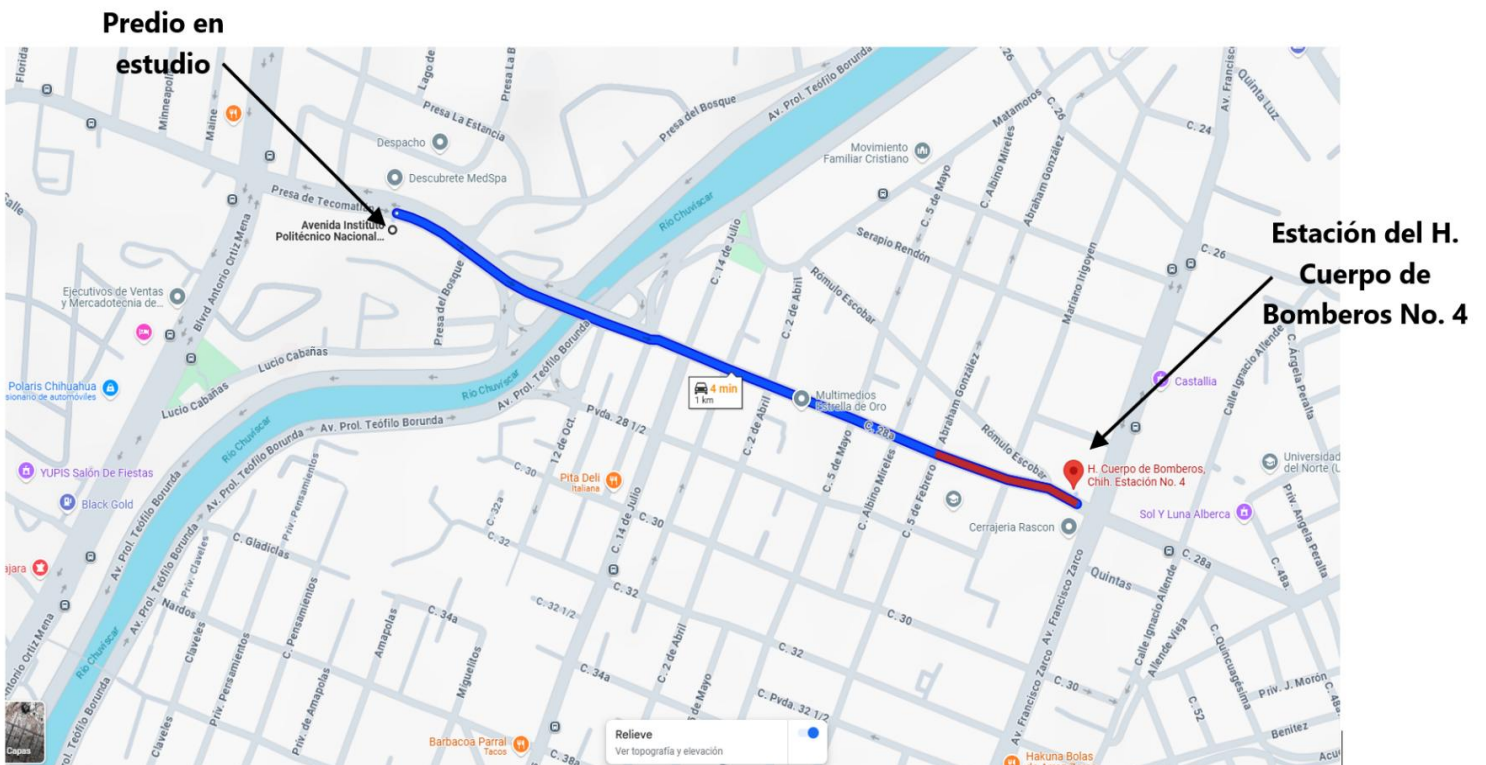
Ruta de seguridad

Considerando la cobertura de servicios de seguridad en esta zona de la ciudad, la ruta más cercana de servicio de emergencias es la Estación de Bomberos No. 4, ubicada en la calle Lucrecia Casavantes esquina con la Av. Francisco Zarco, Jardines del Santuario, Zarco, CP.31020, con el teléfono de contacto 614 689 5329.

Esta estación de seguridad se ubica a una distancia de 3 min (890 metros) por calle 28ª, la ruta más rápida debido al estado del tráfico, aproximadamente al predio en estudio y circulando sobre vialidad consolidada.

La ruta de servicio de emergencias de la Delegación de Policía No. 5, ubicada en la calle Ramírez Calderón esquina con avenida Mirador, colonia Emiliano Zapata, CP. 31204 con un tiempo de respuesta de 6 minutos, a 2.7 km de distancia, tomando como ruta la calle Blvd. Antonio Ortiz Mena, calle 24ª, calle Madrid, avenida Mirador y llegar a calle Ramírez Calderón.

Para complementar, la ruta de servicio de emergencias de la Cruz Roja Mexicana Zona Norte ubicada en la Av. Teófilo Borunda No. 2400, colonia Jardines del Santuario, CP. 31020, con numero de contacto 614 411 9500 y un tiempo de respuesta máxima de 3 minutos, a 1.3 kilómetros de distancia.



Fuente: <https://www.google.com/maps/place/H.+Cuerpo+de+Bomberos,+Chih.+Estaci%C3%B3n+No.+4/@28.6217774,-106.092817>

Infraestructura

El predio en estudio se encuentra dentro del área urbana, y a su vez, el ámbito espacial de validez de la modificación se ve favorecido con la infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, telefonía, telecomunicación, alumbrado público, pavimento, además de contar con equipamiento y servicios municipales como su vialidad de acceso con pavimento, guarniciones, banquetas, recolección de basura, seguridad pública, parques y jardines, entre otros más.

Agua potable

La infraestructura de agua potable se encuentra presente en el ámbito espacial de validez de la modificación y el predio cuenta con Dictamen Técnico con fecha 02 de diciembre de 2024, SE400/SS410/01/T 429/12-2024.

La distribución del agua potable, se realiza a través de líneas con diámetros que van desde 8", 10", 12" y 16". En el área de influencia a 1,000 metros en ciertas zonas se encuentra una cobertura de los servicios de agua potable en un 80 – 100 por ciento en su mayoría.

Se presenta el Dictamen Técnico referido con anterioridad.

Ver Plano D-08


Drenaje sanitario

En relación a la infraestructura de drenaje sanitario, esta se encuentra presente y existe Dictamen Técnico con fecha 02 de diciembre de 2024, SE400/SS410/01/T 429/12-2024 del servicio tanto al predio en estudio como a la totalidad del ámbito espacial de validez de la modificación y a su entorno circundante inmediato. De manera cercana al predio en estudio, se localizan colectores con diámetros de 10 y 18 pulgadas. El desalojo de las aguas negras de la zona donde se encuentra esta infraestructura, es por medio de gravedad de acuerdo a los proyectos de rasantes de vialidades para descargar en los colectores existentes.

En el área de influencia de 1,000 metros en ciertas zonas se encuentra una cobertura del servicio de drenaje sanitario en un 80 –100 por ciento en su mayoría.

Ver Plano D-09

Se presenta el Dictamen Técnico referido con anterioridad.



**JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA**

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 429/12-2024

Chihuahua, Chih., a 02 de diciembre de 2024.

**C. DESARROLLOS URBANÍSTICOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.
PRESENTE.-**

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto en el capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, **para un cambio de licencia de uso de suelo de un predio con uso de suelo H-25 habitacional unifamiliar, ubicado en la Avenida Instituto Politécnico Nacional No. 2315, No. 2317 y Calle Presa del Bosque No. 2314 y No. 2316, en el Fraccionamiento Lomas del Santuario 2 Etapa, de acuerdo a licencias de uso de suelo No. AUA 13180/2024, No. AUA 13181/2024, No. AUA 13182/2024, No. AUA 13479/2024, según oficio de fusión EXP. No. DJ 9692, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno total 1,407.686 m² me permito hacer de su conocimiento el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de uso de suelo del predio en cuestión.


Este documento tiene una vigencia de **12 meses y el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una factibilidad del servicio, tampoco es una autorización, ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada.

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdivididos, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.


ATENTAMENTE



ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del estado de Chihuahua"
Ave. Ocampo No. 1604, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474
www.jmaschih.gob.mx



**GOBIERNO
DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA**

Página 1 de 1
Fecha de Rev. 01-06-2023

FOR-SE410-01

Revisión 1

Dictamen Técnico expedido por la JMÁS. Fuente propia

Energía eléctrica

La cobertura de energía eléctrica que suministrar al desarrollo medico proyectado en el predio es la Comisión Federal de Electricidad. En el área de influencia a 1,000 metros en ciertas zonas se encuentra una cobertura del servicio de energía eléctrica en un 100 por ciento. Se presenta factibilidad de suministro eléctrico con fecha 28 de enero 2025, Oficio No. ZDCH-EFNM – 192 / 2025. Ver Plano D-10

División de Distribución Norte
Superintendencia Zona Chihuahua
Departamento de Planeación / Construcción

Chihuahua, Chih, 28 de enero 2025
Oficio N° ZDCH-EFNM- 192 /2025

C. Roberto Luis Ruiz Chávez
C. Valle Verde No. 5750
Col. Valle del Ángel
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 27 de enero del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la calle Presa de Tecamatlan No. 2315, del fraccionamiento Lomas del Santuario Etapa II, clave catastral 134-034-008, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 1,407.686 m2.

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

Atentamente,


Ing. Hugo Gómez Sosa
Superintendente de Zona Chihuahua
C.C. Exp. Factibilidades 2025
iefnm/aml

 **2025**
Año de
La Mujer
Indígena

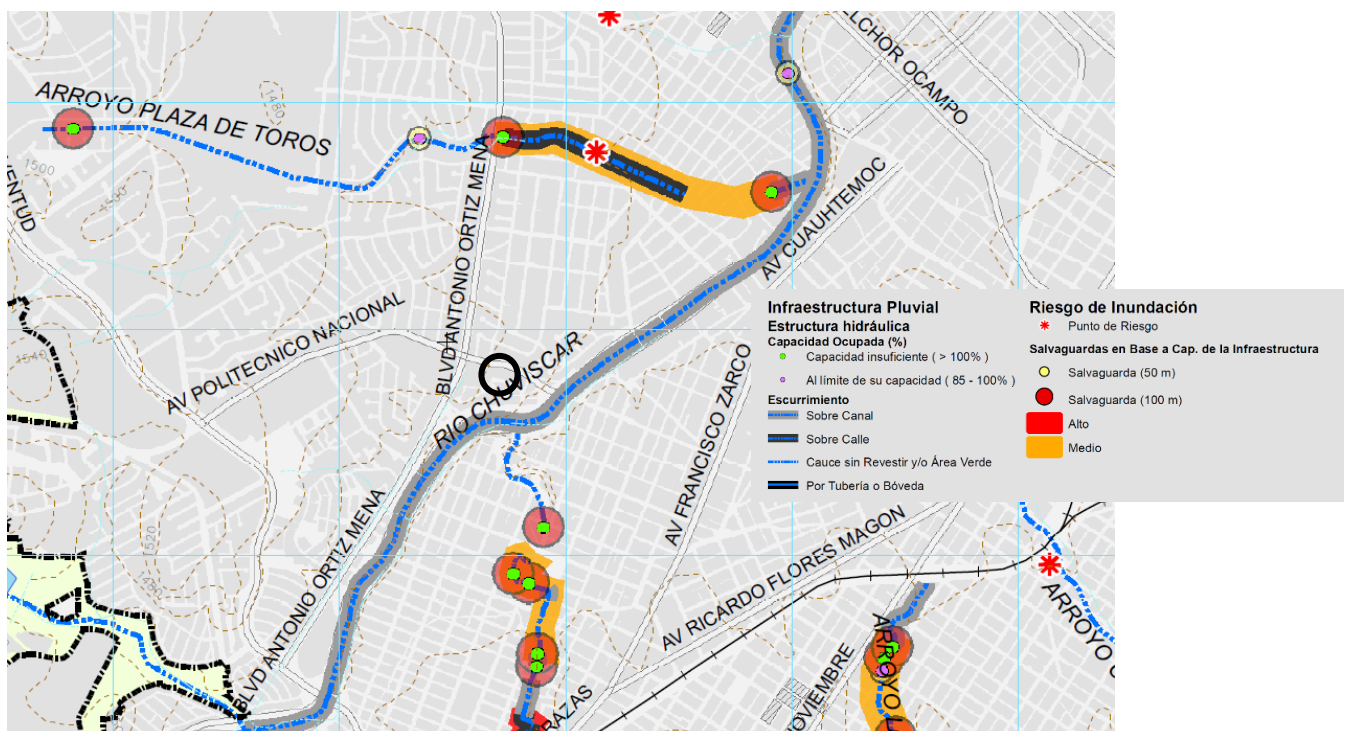
Av. Juan Escutia s/n. Col. Nombre de Dios C.P. 31150 Ciudad Chihuahua, Chih. Tel.: 634 4 42 70 08 www.cfe.mx

Riesgos y vulnerabilidad

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 hidro meteorológicos 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.

Riesgos Hidrometeorológicos

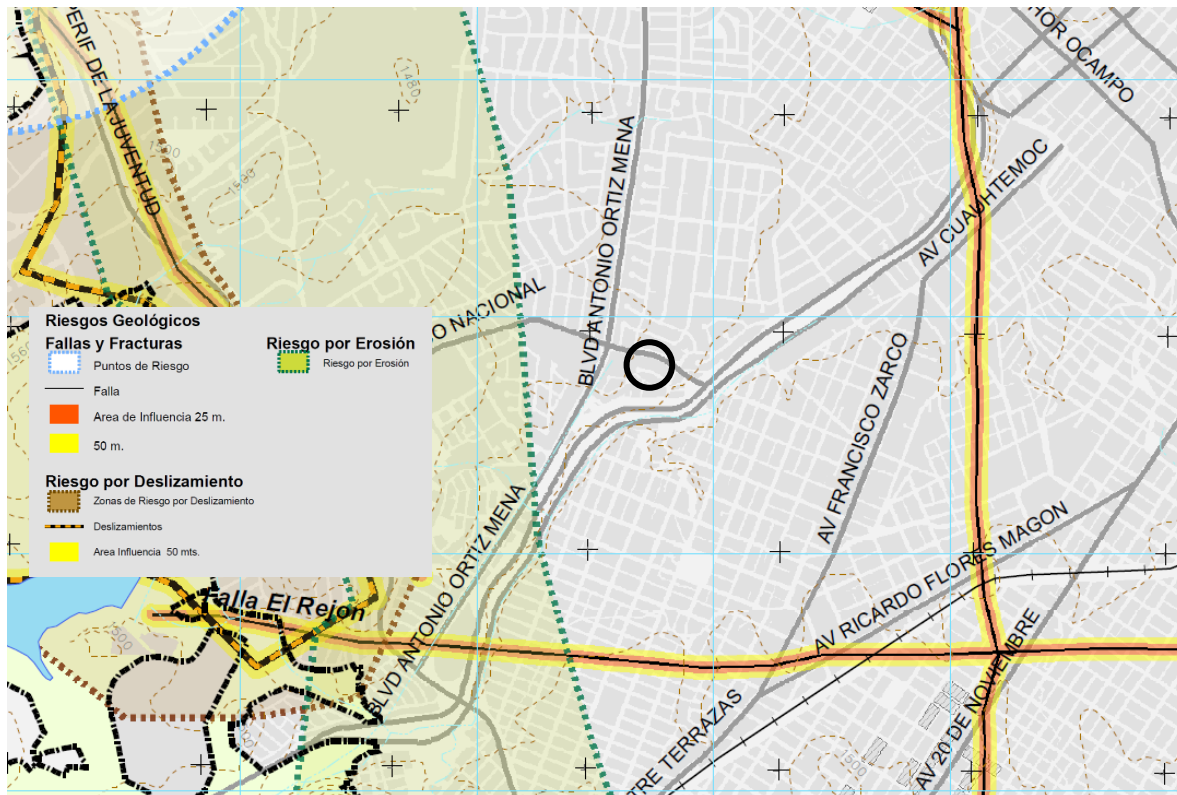
De acuerdo al análisis efectuado, dentro del predio no se identifican arroyos, ríos ni ninguna infraestructura pluvial que represente peligro para el mismo. En relación al ámbito espacial de validez de la modificación, se identifica el río Chuvíscar con una infraestructura pluvial que otorga seguridad para el predio y la zona en general. Así, el predio se encuentra libre de cualquier riesgo de inundación, siendo los de más frecuencia y presencia en nuestra ciudad. El agua pluvial de la zona fluye hacia el sur este por vía pública hasta su desembocadura en el río Chuvíscar. De conformidad al Atlas de Riesgo, el ámbito espacial de validez de la modificación y la zona en general, no es susceptible a inundaciones.



Fuente: PDU 2040. Riesgos Hidrometeorológicos. Adecuación propia.

○ Ubicación del predio en estudio

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación no se localizan ningún tipo de falla por lo que no se pueden considerar afectaciones, sin embargo, no existen antecedentes en ningún tiempo de la historia que se hallan presentado alteraciones y/o afectaciones en la zona.



Fuente: PDU 2040. Riesgos Geológicos, fallas y erosión

○ Ubicación del predio en estudio

Esto también debido a la topografía, la cual tiene pendientes planas o muy suaves como se estableció con anterioridad. Por lo tanto, no se consideran afectaciones al ámbito espacial de validez de la modificación ya que no presenta áreas de desplazamiento y deslizamiento, así como topografía ni geología que se deba de estabilizar, ya que esta zona ya se encuentra urbanizada, con muchas décadas de antigüedad.

Síntesis del Diagnóstico

Con base en el análisis efectuado en el ámbito espacial de validez de la modificación se puede concluir lo siguiente: El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 7ª Actualización, establece usos de suelo de Comercio y Servicio, Mixto Moderado, Recreación y Deporte, Equipamiento Urbano, y

Habitacionales con densidad de H12, 25, 35 y algunos predios en H60 y H60+ viv/ha. Así, se genera una zona de usos complementarios entre sí.

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con una red vial bastante estructurada a través de vialidades en jerarquía Arterial como la avenida Teófilo Borunda Ortiz además de vialidades en jerarquía Primaria el Boulevard Antonio Ortiz Mena y la avenida Instituto Politécnico Nacional y, en jerarquía Secundaria las calles California, Presa del Bosque, Elia, Guadalupe, además de vialidades locales, posibilitando la conexión inmediata con toda la zona contigua 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 las zonas habitacionales.

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 uso de suelo comercio y servicios e intensidad de su aprovechamiento C.O.S. a 1.00, y C.U.S. a 7.00 solicitado para el predio.

Se observa en forma positiva la complementariedad de la propuesta realizada respecto a los usos habitacionales ya establecidos en la zona. El uso de Comercio y Servicios propuesto es considerado como viable y no altera las condiciones de desarrollo en la zona.

Existen gran diversidad de giros de comercio y servicio y usos de suelo mixto moderado consolidados en la zona que conviven armónicamente con el entorno habitacional ya establecido y de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Así, se considera que el predio se encuentra en una zona con aptitud para el uso solicitado, considerando los usos ya establecidos por el PDU 2040 en su 7ª Actualización y el uso propuesto, siendo complementario y compatible con la operatividad actual del sector.

El requerimiento de este estudio, básicamente estriba en el **Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, y Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) a 7.00.**, en el predio objeto de estudio, y la descripción de **actividad para un giro específico de "Consultorios de más de 300 m², centros de salud y clínica en general"**, y dentro del grupo de comercio y servicio vecinal la actividad de **"Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m²"**, siendo giros Permitidos para el uso de suelo solicitado de Comercio y Servicio.

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

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:

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:

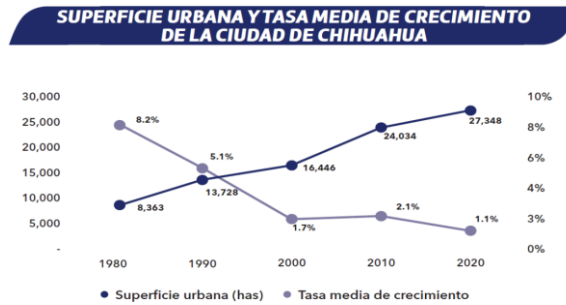
Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de 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.



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 N.º 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%	81.75%
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 N.º 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Vivienda

La tipología de vivienda mayoritaria edificada en la ciudad es de tipo unifamiliar, ya que del padrón total de viviendas particulares habitadas en el municipio que equivale a 300,573 unidades, un 98.5% es en dicha tipología. Los ejemplos de vivienda plurifamiliar son aún escasos en la ciudad, aunque en últimos periodos se han

construido diversos desarrollos en dicha tipología los cuales se han enfocado a niveles socioeconómicos altos.

Se plantea necesario fortalecer los instrumentos normativos y administrativos en sentido del fomento a la densificación y convivencia de usos de suelo en esquemas mixtos de alta densidad.

CLASE DE VIVIENDA HABITADA PARTICULAR EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Total	300,786	% del total
Casa única en el terreno	284,320	94.5%
Casa que comparte terreno con otra(s)	13,008	4.3%
Casa dúplex	1,175	0.4%
Departamento en edificio	940	0.3%
No especificado	642	0.2%
Vivienda en venedad o cuartería	484	0.2%
Local no construido para habitación	158	0.1%
Refugio	33	0%
Vivienda móvil	22	0%
Vivienda en cuarto de azotea de edificio	4	0%

Fuente: Acuerdo N.º 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 7ª Actualización.

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 de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 7ª Actualización dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo y la

Visión de Ciudad: Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable.

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.

El PDUS 2040 7ª Actualización tiene la estrategia espacial de 4 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 Séptima Actualización.

El Plan de Desarrollo Urbano 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

La estructura urbana se refiere a la organización física y funcional de una ciudad o área urbana. Esta organización puede variar dependiendo de factores como la historia, la geografía, la economía y la planificación urbana. Algunos de los elementos clave que contribuyen a la estructura urbana son:

Zonificación: Las ciudades suelen dividirse en zonas con diferentes usos del suelo, como residencial, comercial, industrial y recreativa, etc. Esta zonificación puede ser formal, establecida a través de regulaciones y normativas urbanas, o informal, basada en la evolución histórica y las actividades económicas.

Densidad: La densidad poblacional y de construcción varía dentro de una ciudad y puede influir en la estructura urbana. Áreas con alta densidad tienden a tener edificios altos y una mayor concentración de actividades comerciales y de ocio, mientras que áreas con baja densidad pueden estar dominadas por viviendas unifamiliares y espacios verdes.

Infraestructura: La red de transporte, incluyendo carreteras, calles, transporte público y peatonal, juega un papel fundamental en la estructura urbana al conectar diferentes partes de la ciudad y facilitar el movimiento de personas y bienes.

Centros urbanos: Las ciudades suelen tener uno o varios centros urbanos, que pueden incluir el centro histórico, distritos financieros, zonas de entretenimiento y áreas comerciales. Estos centros a menudo actúan como puntos focales de actividad económica, cultural y social.

Patrones de desarrollo: La forma en que una ciudad se ha desarrollado a lo largo del tiempo también influye en su estructura urbana. Algunas ciudades tienen un diseño radial, con un centro histórico y desarrollos que se expanden desde ese punto central. Otras ciudades pueden tener un diseño más lineal o irregular, influenciado por factores geográficos y sociales.

Espacios públicos: Parques, plazas y otros espacios públicos son elementos importantes de la estructura urbana que proporcionan lugares de encuentro, recreación y actividades culturales para los residentes y visitantes.

Desarrollo vertical y horizontal: La estructura urbana puede caracterizarse por el desarrollo vertical, con la construcción de edificios altos, o horizontal, con un crecimiento más expansivo y disperso. Estos patrones de desarrollo pueden estar influenciados por la disponibilidad de terrenos, regulaciones urbanas y preferencias culturales.

En resumen, la estructura urbana es una compleja interacción de elementos físicos, sociales y económicos que dan forma a la organización y el funcionamiento de una ciudad.

Distribución y Dosificación de usos de suelo

El uso de suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 el día sábado 23 de marzo de 2024 para el predio comercial y de servicios, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional y usos complementarios. El entorno inmediato al predio base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, con usos habitacionales en densidad H45 viv/ha., Microindustria, Zona de amortiguamiento, Comercio y Servicios, Mixto Moderado, Equipamiento, Recreación y Deporte, lo cual ha condicionado a la presentación de esta solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, y Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) a 7.00 para un alto aprovechamiento, por considerarse que este uso de interés sobre el predio representa un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

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

- Habitacional H12, H25, H35 H60 y H60+ viv/ha., circundante al predio en estudio.
- Comercio y Servicios.
- Equipamiento Urbano.
- Recreación y Deporte.
- Mixto Moderado e Intensos.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por la "Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

Vialidad.

En lo referente a la estructura vial, el ámbito espacial de validez de la modificación, tiene una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, para ello el predio en estudio y su operatividad está en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

Infraestructura.

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, da cumplimiento a través de los contratos de servicios básicos según el giro y en base a la infraestructura pública establecida y en operatividad.

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización.

Publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

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 de los cambios solicitados se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

- 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 específico el Cambio de Uso de Suelo e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) de un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad. El Plan de Desarrollo

Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024 establece actualmente un uso de suelo Habitacional H25, por lo que **se solicita el cambio a uso de suelo a Comercio y Servicios (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 7.00.**, para la edificación del desarrollo proyectado de conformidad a la Tabla de Compatibilidad establecida en el PDU 2040 7ª Actualización, para un giro específico de **“Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general”**, y dentro del grupo de comercio y servicio vecinal la actividad de **“Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2”**, siendo giros Permitidos para el uso de suelo solicitado de Comercio y Servicio.

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 máspreciado en el espacio ciudadano, 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.

Definición del uso de suelo comercio y servicios.

Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.

Objetivo del Uso de Suelo.

Promover la generación y/o establecimiento ordenado de comercios y actividades económicas de diverso alcance y jerarquía en el centro de población, favoreciendo la mixtura y consolidando su tejido urbano.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Fuente: Carta Urbana. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

NOTAS GENERALES

SR: Sin Restricción; SP: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso); COS: Coeficiente de Ocupación de Suelo. CUS: Coeficiente de Utilización de Suelo.
 MI: Mixto Intenso, MM: Mixto moderado, MB: Mixto bajo, MS: Mixto Suburbano, MSII: Mixto Suburbano II.
 CMR: Comercio y Servicios, EQM: Equipamiento Urbano, IAI: Industria de Alto Impacto, IBI: Industria de Bajo Impacto, MAI: Microindustria de Alto Impacto, ZEDEC: Zona Especial de Desarrollo Controlado, ZA: Zona de Amortiguamiento.

Tipos de Equipamiento General:

1. Equipamiento de Salud.
2. Equipamiento educativo
3. Equipamiento de administración.

Tipos de Industrial:

1. De acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de este Plan.

Tipos de Comercio y Servicio:

1. De acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de este Plan.

Tipos de Comercio y Servicio:

1. Comercio y Servicios en general
2. Comercio y Servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).
3. Comercio y Servicios sobre vialidad Arterial.

Tipos de Comercio y Servicio:

1. Comercio y Servicios en general
2. Comercio y Servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).
3. Comercio y Servicios sobre vialidad de jerarquía Arterial.

Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo

ACTIVIDADES		
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CMR
EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL	Servicios postales y mensajería hasta 50 m2	P
	Puestos de socorro y central de ambulancias	2
	Consultorios de más de 300 m2, centros de salud y clínica en general	P
	Bibliotecas y hemerotecas	X
	Templos, lugares para culto y conventos	2
	Secundarias y secundarias técnicas	1, 2
	Estaciones y central de bomberos	2
EQUIPAMIENTO SUBCENTRO URBANO	Hospitales	1, 2
	Centros de atención , asilos, enfermedades crónicas y protección social	1
	Centros de rehabilitación de adicciones	1, 3
	Galería de arte y museos	2
	Estadios, arenas, rodeos, equitación y lienzo charros	2
	Servicios postales y mensajería más de 51 m2 a 300 m2	P
	Estaciones de policía, garitas de vigilancia	P
	Auditorios, teatros, cines y centros de convenciones	2
	Preparatorias, centros de educación superior y centros de capacitación	1, 2
	Centros de investigación y laboratorios de investigación	1, 2
	Academias y escuelas especiales	P
HOTELERÍA EN PEQUEÑA ESCALA	Hoteles, moteles y albergues hasta de 200 cuartos	P
	Casa de huéspedes	P
HOTELERÍA EN GRAN ESCALA	Hoteles y moteles de más de 200 cuartos	5,6
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P
	Oficinas hasta 50 m2	P
	Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	P
	Farmacías	P
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	P
	Centros de acondicionamiento físico (gimnasio)	3

Uso de suelo Comercio y Servicios

“CONSULTORIOS DE MÁS DE 300 M2, CENTROS DE SALUD Y CLÍNICA EN GENERAL”, y dentro del grupo de comercio y servicio vecinal la actividad de “COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300 M2”, siendo giros Permitidos para el uso de suelo solicitado de Comercio y Servicio.”

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

Nota: los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo.

Simbología; P= Permitido, Condicionado= Número de condicionante aplicable.

ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo solicitar la modificación del uso de suelo actual de un predio con superficie de 1,407.686 m²., y clave catastral 134-034-008, solicitando el cambio de uso del suelo actual Habitacional H25 a uso de suelo Comercio y Servicios e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00., y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 7.0.

El proyecto contemplado en el predio sujeto a cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, y Coeficiente de Utilización del Suelo a 7.0., es para la edificación de un desarrollo médico para un giro específico de "Consultorios de más de 300 m², centros de salud y clínica en general", y dentro del grupo de comercio y servicio vecinal la actividad de "Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m²", siendo giros Permitidos para el uso de suelo solicitado de Comercio y Servicio, de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

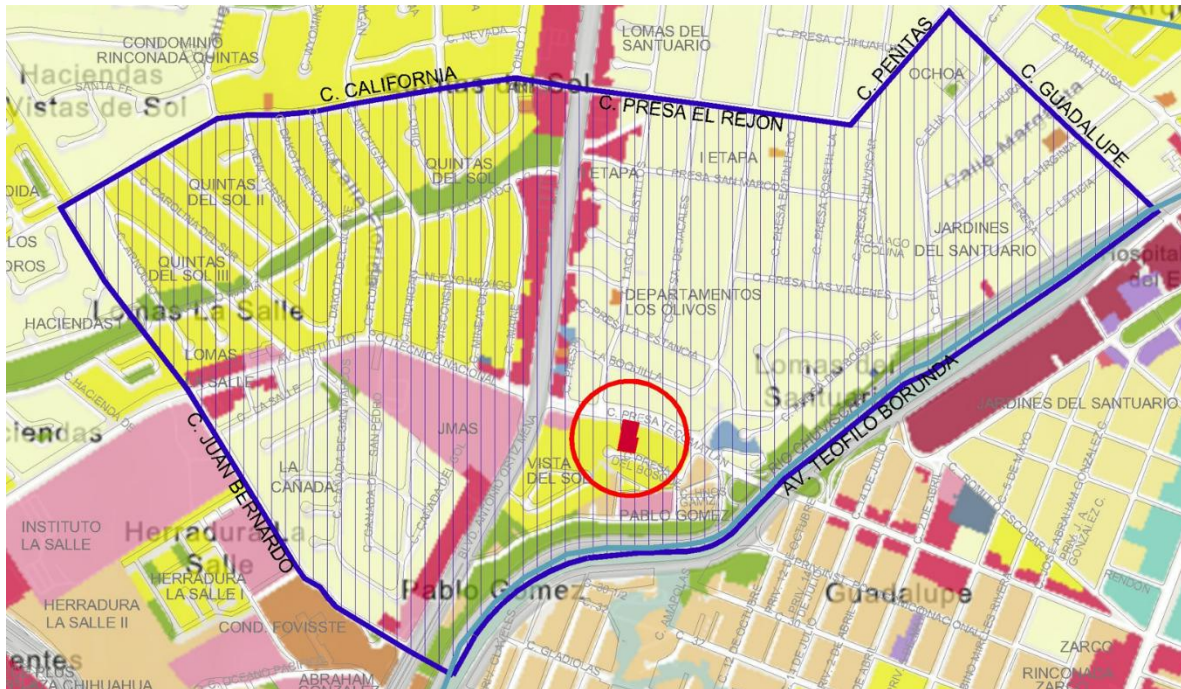
Estrategia de uso de suelo

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, el proyecto contemplado dentro del predio contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente.



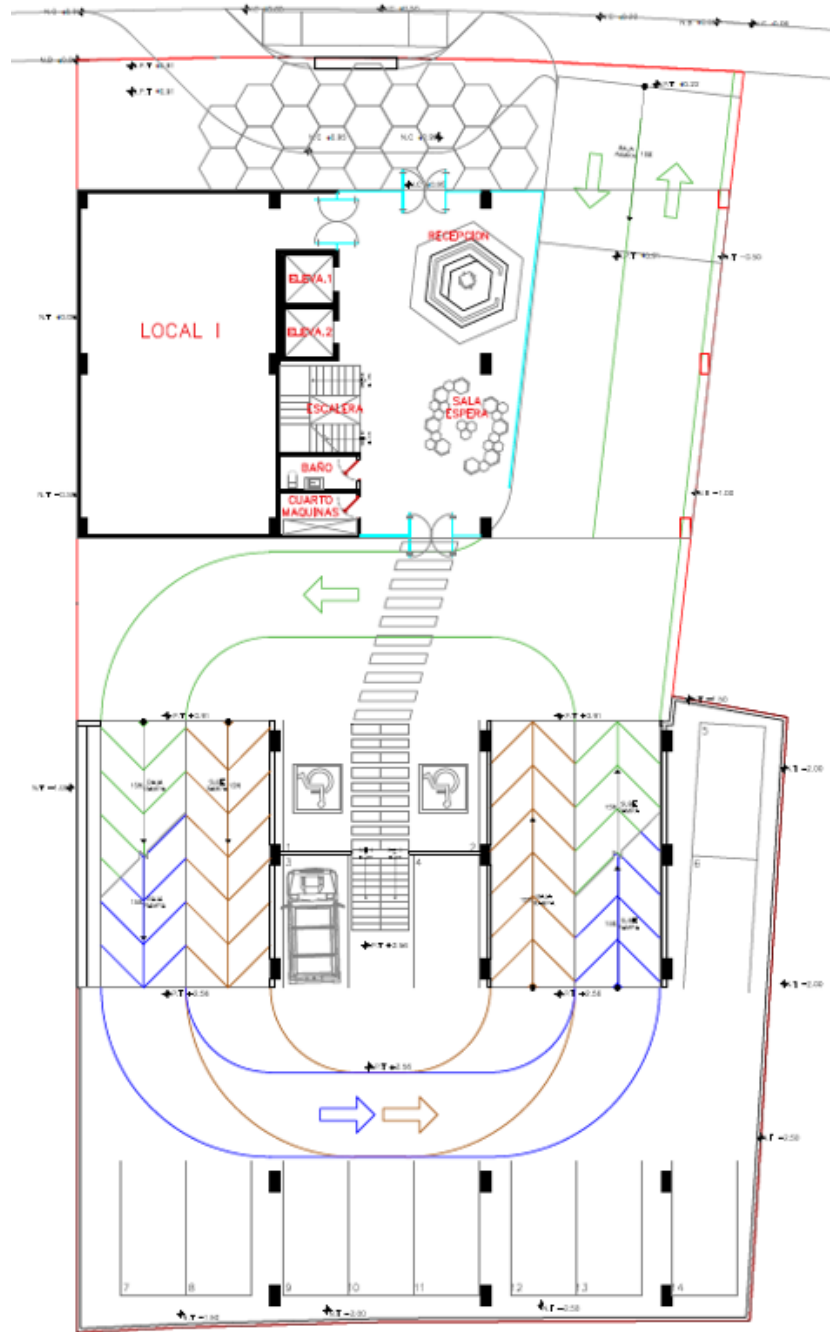
Propuesta de uso de suelo de Comercio y Servicios

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización.
Adecuación propia.

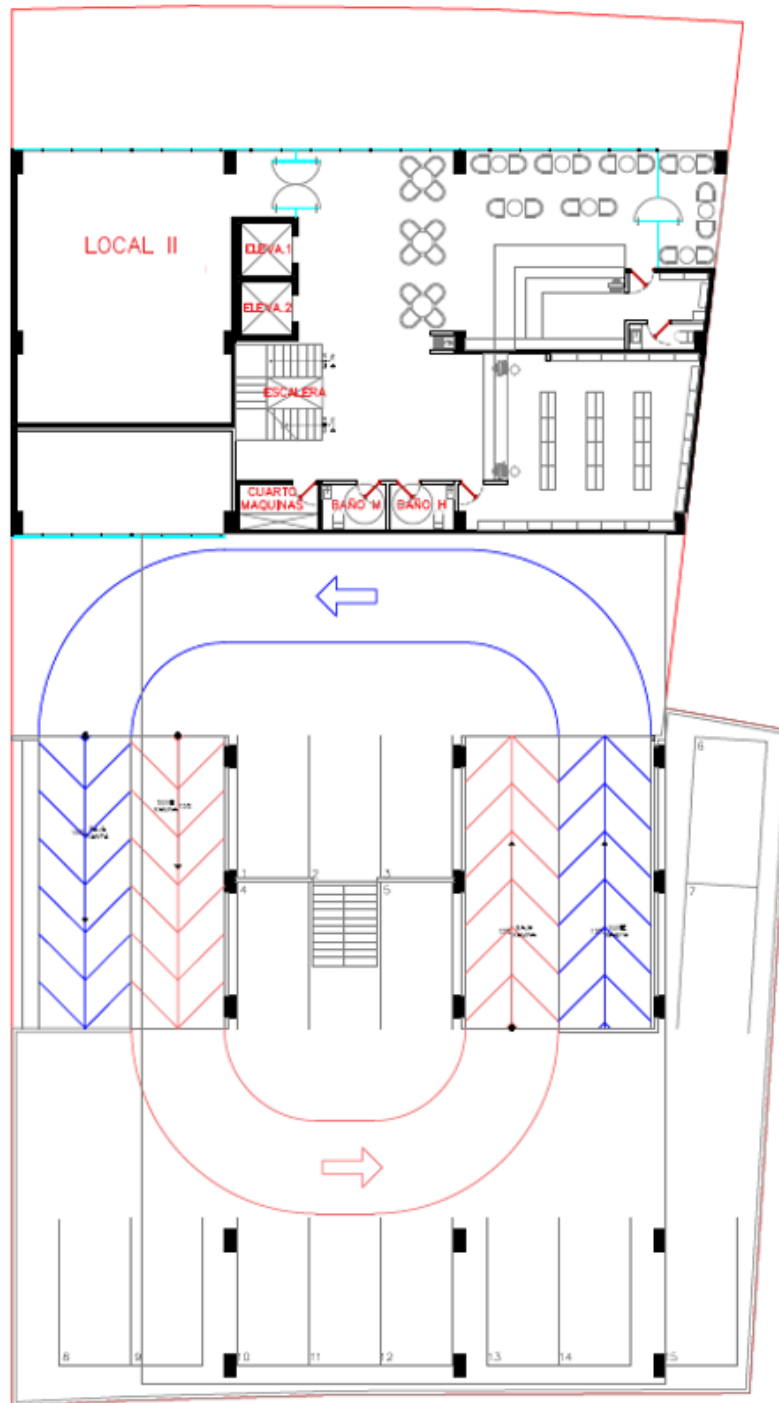
Además, contribuye a consolidar e incrementar la imagen urbana de un sector de la ciudad favorecido con políticas en este sentido.

El predio contribuye aún más a la consolidación de esta zona de la ciudad mediante el impulso y el desarrollo relacionado con el uso comercial y de servicios, y el giro que pretende operar termina definiendo la potencialidad del sector, contribuyendo como atractor hacia los diversos comercios instalados en la zona.

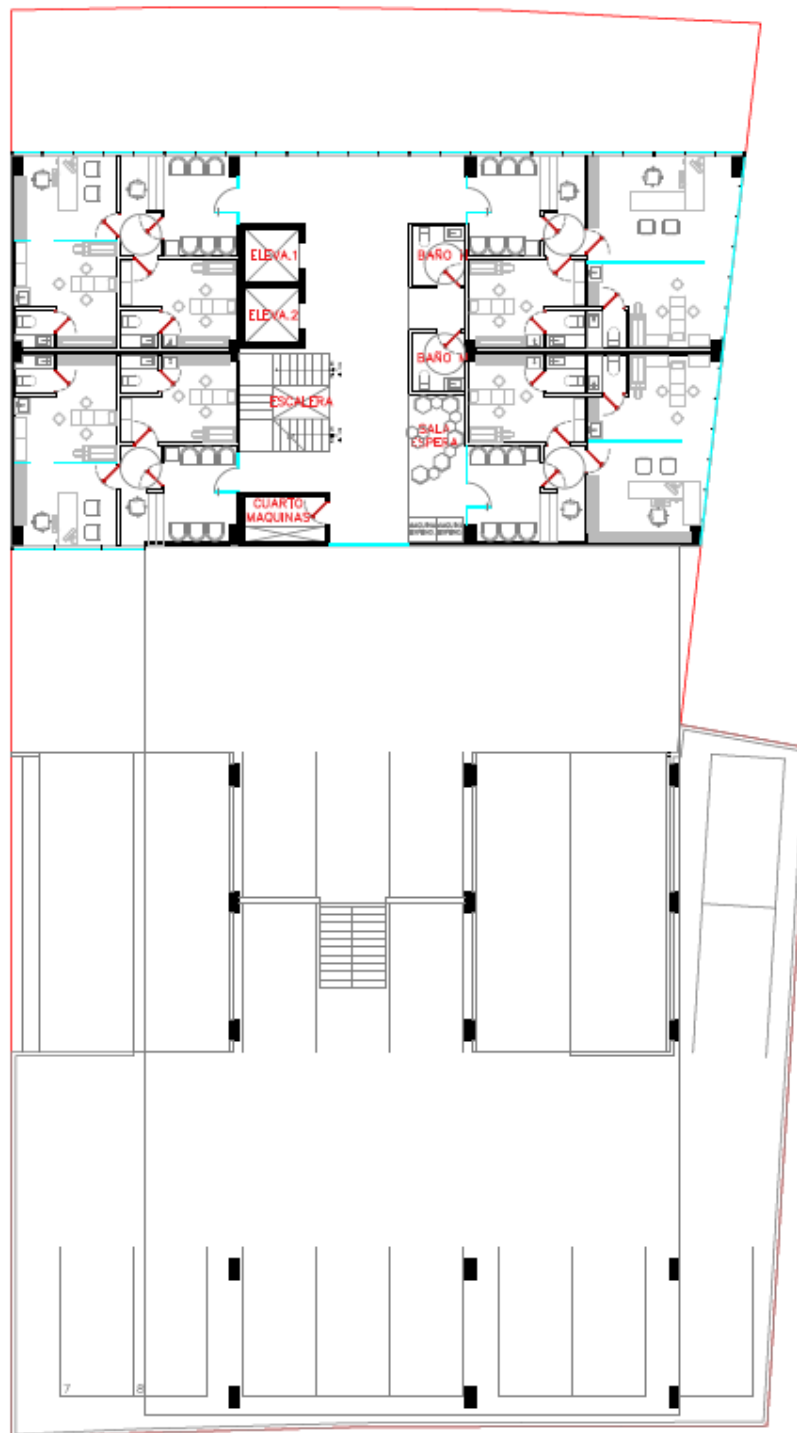
A continuación, se presenta propuesta de Anteproyecto y Renders del desarrollo contemplado:



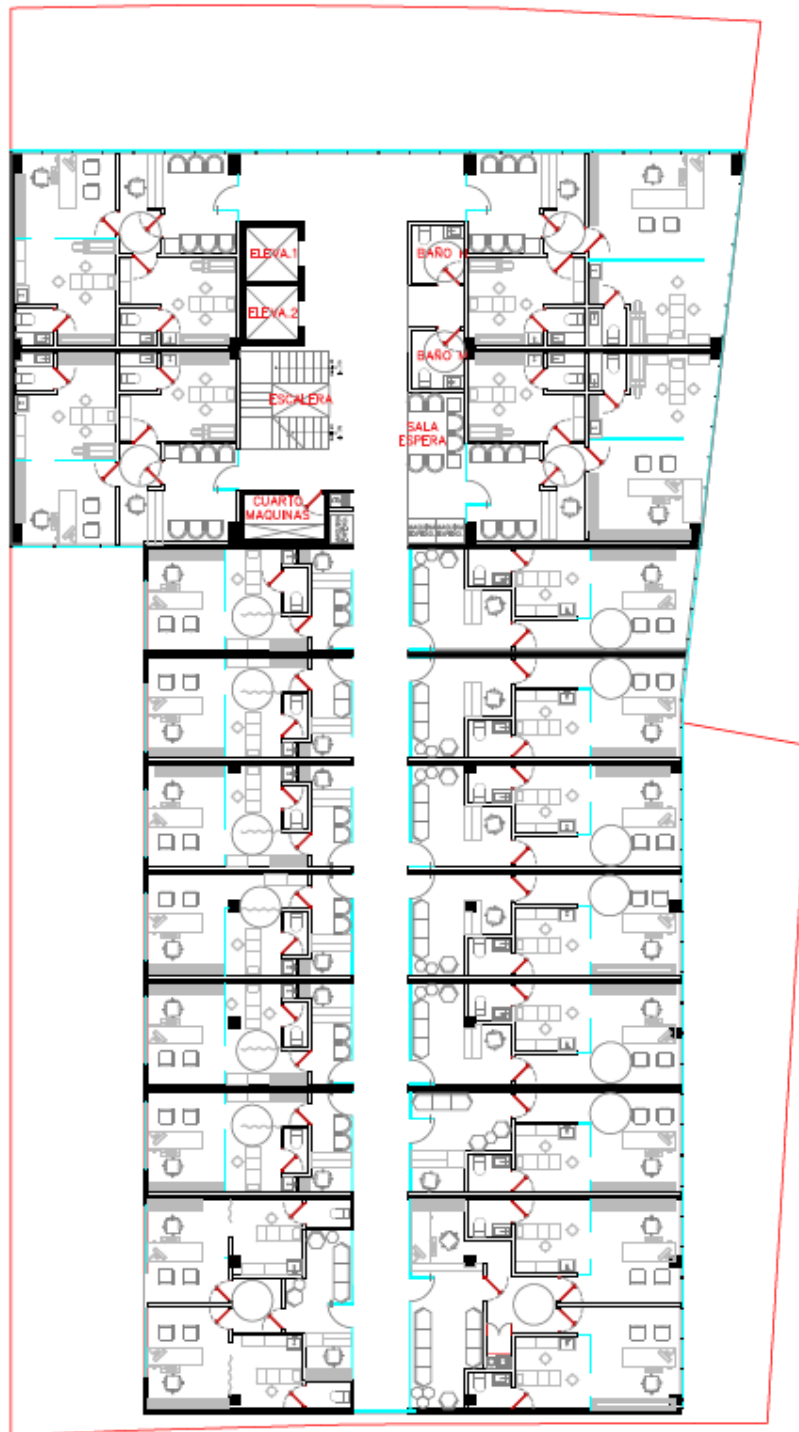
PLANTA BAJA



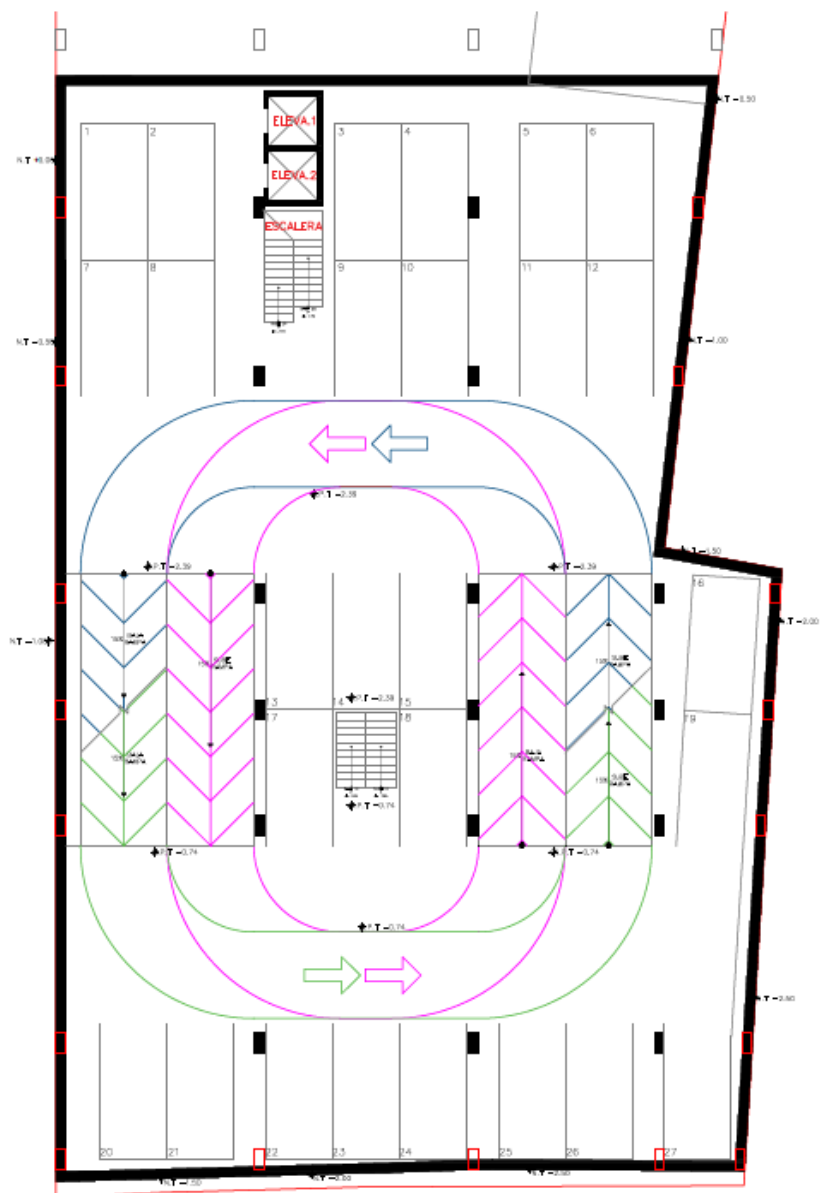
NIVEL 1



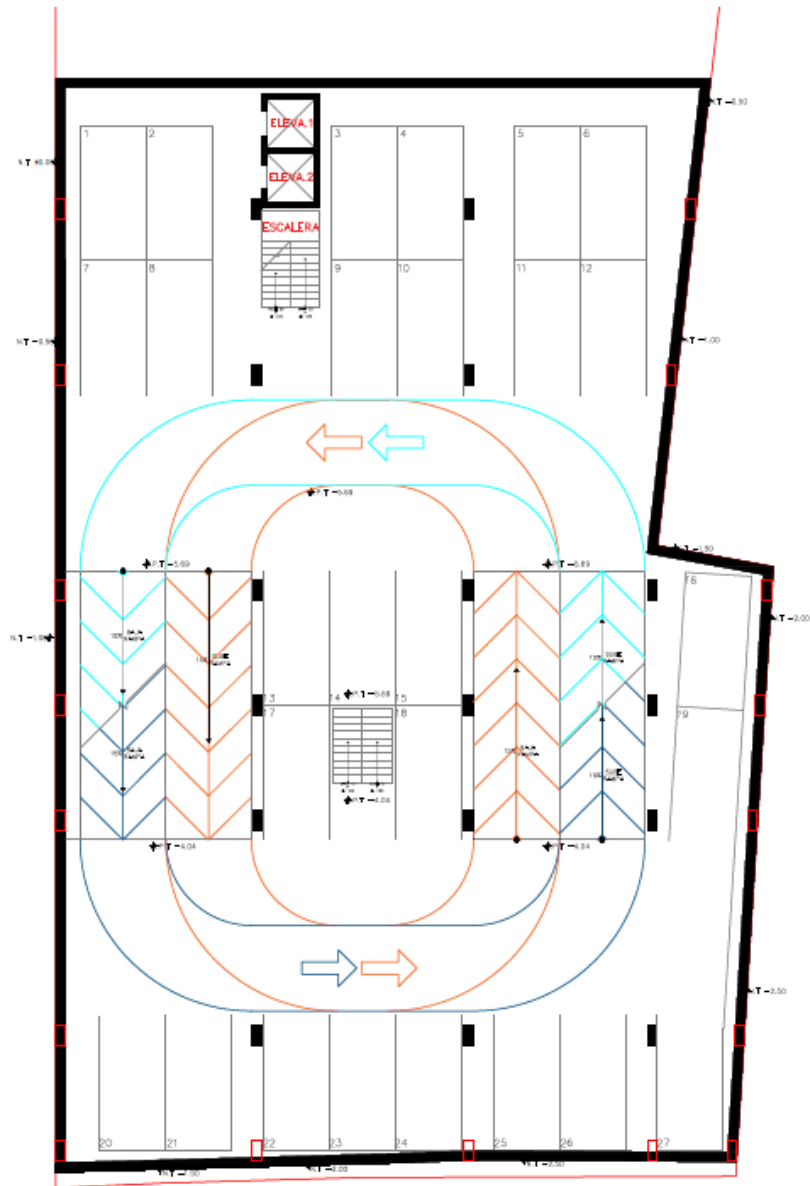
NIVEL 2



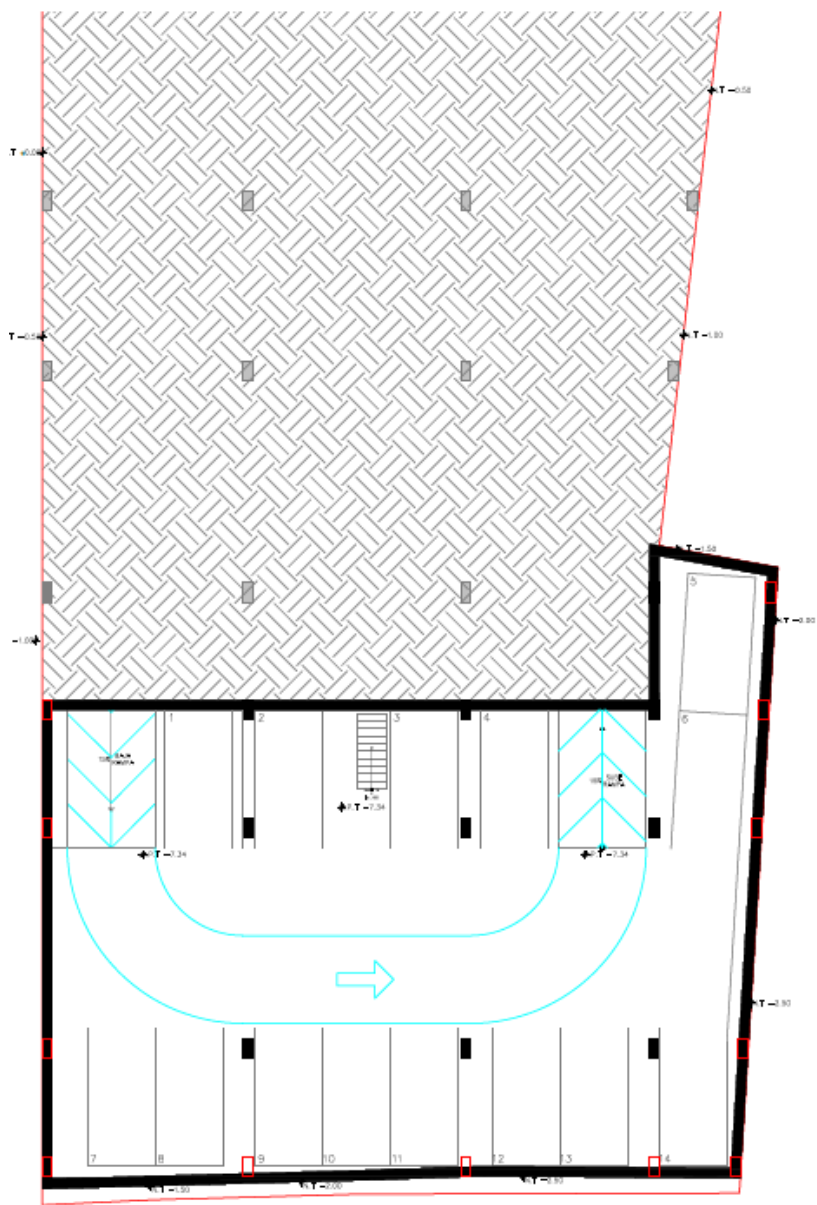
NIVEL 3 Y 4



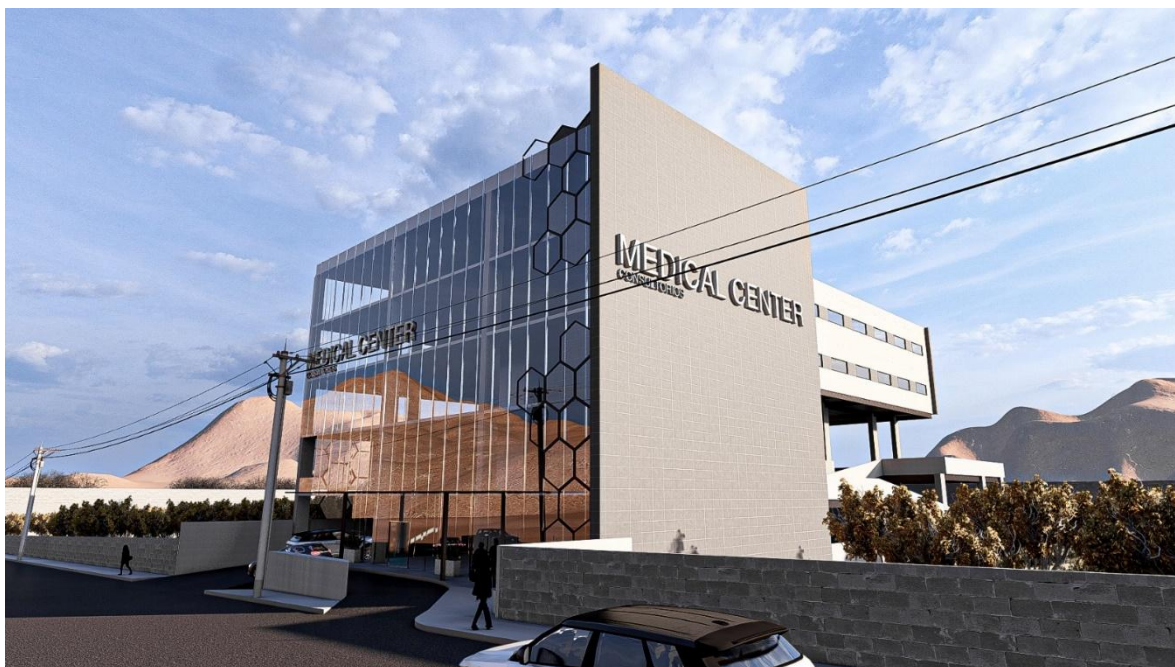
SOTANO 1



SOTANO 2



SOTANO 3



Vista por Av. Politécnico Nacional – Presa Tecamatlán, en sentido norte sur



Vista frontal por Av. Politécnico Nacional – Presa Tecamatlán



Vista posterior hacia colindancia a fracción 1 del lote No. 09 y fracción 1 del lote No. 14 y a calle Presa del Bosque



Vista hacia colindancia a fracción 1 del lote No. 09 y fracción 1 del lote No. 14

Estrategia vial

La propuesta consiste en favorecer la consolidación de lo previsto en el PDU 2040 7ª Actualización, 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 y su edificación actual está rodeado por vialidades consolidadas y catalogadas como vialidades Arteriales, Primarias, Secundarias y Locales con importante presencia de transporte motorizado, por esta razón el PDU 2040 7ª Actualización, las establece de manera que articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadora del transporte público.

El estado de conservación de todas y cada una de las vialidades urbanizadas se puede catalogar como regulares, construidas con asfalto, además de infraestructura de guarniciones y banquetas. El total de las vialidades locales del ámbito espacial de validez de la modificación, se encuentran consolidadas con infraestructura de pavimento, guarniciones y banquetas.

Conclusiones y recomendaciones del Estudio de Impacto Vial

El objetivo de las conclusiones y recomendaciones, es garantizar la fluidez del tránsito y permitir hacer más segura la circulación para todos los usuarios de la vía pública.

Las conclusiones y recomendaciones emanadas de estas evaluaciones serán obligatorias y deberán ir encaminadas a los objetivos del estudio.

- De acuerdo con el análisis realizado, se llega a la conclusión que el circuito de manejo en estudio entre la Av. Presa de Tecomatlán no genera impactos negativos por encontrarse fuera de las vialidades de alto nivel de flujo, y no generan congestión vehicular o peatonal que puedan producir un impacto negativo, no presenta problemas en la operación ni en sus niveles de servicio.
- El señalamiento vertical representa seguridad y servicio tanto a peatones como a conductores no se debería permitir establecer publicidad sobre la vía pública, dado que se presenta una contaminación visual y distrae a los usuarios de las vías, y en el caso de la publicidad dentro de las propiedades privadas se recomienda que sus leyendas sean paralelas a las vialidades.
- La implementación del señalamiento horizontal optimizará la accesibilidad a los diferentes predios y contribuirá a una mejor operación del tránsito.

- Se recomienda instalar boyas amarillas, antes y después de la delimitación del predio en estudio donde se divide el sentido vial. Estos dispositivos de señalamiento horizontal se utilizan para delimitar zonas, reducir la velocidad, señalar y proteger a los usuarios de las vías.
- El único acceso al edificio Medical Center, tendrá que ser sobre la Av. Presa de Tecamatlán, de oeste a este, ya que el nivel de servicio de esta avenida en este sentido es de Nivel "B", y en el otro sentido estará prohibido la vuelta a la izquierda, bajo la nota anterior, y sobre todo para mitigar lo más posible algún accidente.
- Los cajones de estacionamiento planteados deberán tomar en cuenta de acuerdo a la normatividad vigente, el ingreso para las personas de capacidades diferentes.
- Un estacionamiento que pueda ser autorizado con exclusividad de uso, deberá estar ubicado por completo dentro del lote, y el diseño deberá ser tal, que permita el ingreso y la salida de vehículos de frente.

Se deberá prohibir el estacionamiento en la vialidad de acceso para no afectar su capacidad vial.

- La infraestructura vial de la zona de influencia al predio en estudio no presentará problemas en cuanto a la sección transversal.
- De acuerdo al análisis realizado a la intersección, no presenta problemas en la operación ni en sus niveles de servicio.
- Debido a que el señalamiento vertical representa seguridad y servicio tanto a peatones como a conductores, no se debería permitir establecer publicidad sobre la vía pública, dado que se presenta una contaminación visual y distrae a los usuarios de las vías, y en el caso de la publicidad dentro de las propiedades privadas se recomienda que sus leyendas sean paralelas a las vialidades.
- El área de ascenso y descenso deberá quedar ubicada por completo dentro del lote y el diseño deberá tal, que permita el ingreso y la salida de vehículos. Así mismo, el área de maniobra requerida por ascenso y descenso deberá quedar por completo dentro del lote.
- Así mismo se recomienda instalar boyas amarillas, en el cruce de la Av. Presa de Tecamatlán y Calle Presa del Bosque, donde se divide el sentido vial, ya que se tiene incidencia de accidentes viales. Con esta recomendación solo se permitirá el acceso a la Av. Presa de Tecamatlán será solo en el sentido de este a oeste, hacia el Boulevard Antonio Ortiz Mena.

Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura de servicios básicos para todo el sector, este se encuentra consolidado con dotación de infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario, como se demostró en los puntos específicos de agua potable y drenaje sanitario comprendidos dentro del tema de Diagnóstico.

En cuanto a la infraestructura de energía eléctrica, esta se encuentra dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, además de contar con infraestructura de alumbrado público en toda la zona.

De igual manera el predio cuenta con factibilidad del servicio de energía eléctrica de la Comisión Federal de Electricidad y dictamen técnico de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, expuestos en el punto específico de infraestructura comprendido dentro del tema de Diagnóstico.

Estrategia de muro de contención doble para relleno en colindancias

En el diseño y construcción del desarrollo contemplado, especialmente se trabaja con desniveles o rellenos significativos en colindancias, siendo fundamental garantizar la estabilidad y seguridad estructural mediante la implementación de un muro de contención doble.

Este tipo de estructura cumple con las exigencias técnicas y normativas, además de asegurar la funcionalidad y durabilidad del proyecto.

Características del muro de contención doble. Un muro de contención doble está compuesto por dos muros paralelos que trabajan en conjunto para resistir las cargas generadas por el relleno de terreno y garantizar la estabilidad del sistema. Cada uno cumple funciones específicas:

Muro principal o primario:

- Soporta la mayor parte del empuje del terreno y el peso del relleno.
- Construido con materiales de alta resistencia, como concreto reforzado, diseñado para soportar las fuerzas de corte, momento flector y presión lateral del suelo.
- Su diseño incluye refuerzos horizontales y verticales

Estrategia para el impacto visual del edificio de consultorios médicos y su estacionamiento hacia colindancias

El proyecto de desarrollo propuesto consiste en la construcción de un edificio de consultorios médicos, con un diseño arquitectónico que incorpora varios niveles de

estacionamiento ubicados hacia la parte posterior del terreno. Este diseño ha sido cuidadosamente planificado para garantizar que, aunque el estacionamiento se ubique en la colindancia con las viviendas existentes, su impacto visual y acústico sea mínimo, respetando la calidad de vida de los residentes adyacentes.

En cuanto a la colindancia con las viviendas, se ha optado por un diseño abierto para los niveles de estacionamiento, con una estructura que permite la circulación de aire y luz natural, a la vez que minimiza la opacidad visual.

Cada nivel de estacionamiento será abierto, sin un muro sólido que obstruya la visibilidad, logrando una "transparencia" que permitirá una integración armónica con el entorno. Esta solución permite que la altura del muro de cada nivel sea limitada a un promedio de 1.0 metro, lo que asegura que no se genere una barrera visual que afecte negativamente la percepción del entorno por parte de los habitantes colindantes.

El diseño abierto de cada nivel de estacionamiento, además de proporcionar una sensación de mayor amplitud y visibilidad, evita la creación de un muro continuo y opaco que pudiera resultar agresivo en términos visuales. De esta manera, se busca que los residentes en la colindancia no se vean afectados por un elemento arquitectónico masivo y cerrado, sino que puedan experimentar una transición visual más suave entre el nuevo desarrollo y las viviendas existentes. Asimismo, el diseño del estacionamiento busca reducir los efectos acústicos inherentes al uso de vehículos, utilizando materiales y técnicas constructivas que favorezcan la absorción del sonido, lo que contribuye a minimizar la posible contaminación sonora proveniente del área de estacionamiento. La integración de elementos naturales, como vegetación en la zona colindante, también está prevista como una medida adicional para suavizar la transición entre ambos usos.

Este enfoque de diseño tiene como objetivo que el nuevo desarrollo no solo sea funcional y eficiente, sino que también se convierta en un componente armónico dentro del paisaje urbano, respetando el bienestar de los residentes existentes y asegurando que el nuevo uso no genere impactos negativos en su calidad de vida.

En resumen, el diseño del proyecto ha sido concebido con un enfoque de respeto y sensibilidad hacia el contexto urbano y las necesidades de los vecinos colindantes, buscando siempre una integración armónica entre los nuevos usos propuestos y el entorno residencial circundante. Este texto justifica de manera clara cómo el diseño abierto del estacionamiento, con su baja altura en los muros y su estructura transparente, minimiza el impacto visual y acústico, garantizando una transición más fluida entre el nuevo desarrollo y las viviendas existentes.



Vista posterior hacia colindancia a fracción 1 del lote No. 09 y fracción 1 del lote No. 14 y a calle Presa del Bosque



Vista hacia colindancia a fracción 1 del lote No. 09 y fracción 1 del lote No. 14

Mena, el impacto visual tiene implicaciones importantes tanto para los residentes de las zonas cercanas como para los usuarios de las áreas comerciales, de servicios y de recreación.

Impacto de las Sombras en el Entorno Urbano

El estudio de sombras es clave para evaluar cómo la nueva edificación impactará la calidad de los espacios urbanos circundantes, especialmente en términos de la distribución de la luz natural y las condiciones de confort térmico.

La proyección de sombras de la edificación en diferentes momentos del día puede afectar tanto a las áreas residenciales cercanas como a las zonas comerciales y de servicios. Las sombras prolongadas pueden oscurecer calles, plazas y jardines, alterando la percepción y la funcionalidad de los espacios públicos.

Estudio de la luz solar

Si bien en el clima muy seco es necesario realizar transferencias de energía que permitan ganar y disipar calor en horarios específicos para crear condiciones de confort, se debe controlar y minimizar la incidencia de la radiación solar sobre la vivienda, especialmente en los horarios vespertinos. Por lo anterior, es necesario identificar cuáles son las orientaciones con mayor asoleamiento y definir las mejores disposiciones de los diferentes elementos de la envolvente térmica como fachadas, muros, puertas, vanos y ventanas.

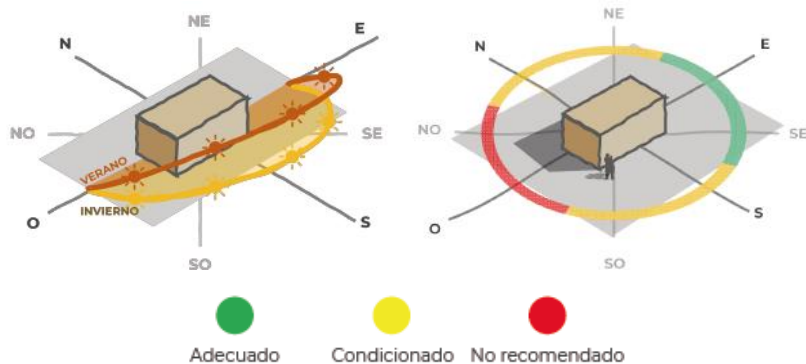
Las orientaciones Este y Sureste se definen como las más adecuadas, puesto que corresponden al asoleamiento matutino, especialmente al de los meses fríos, cuando es más necesario obtener ganancias térmicas. Por ello, se recomienda ubicar aquí las fachadas de mayor amplitud, vanos y las cubiertas, así, aunque tengan mayor exposición al asoleamiento no absorberán tanto calor.

Las fachadas Norte y Noreste son las orientaciones más frescas y se les deben integrar elementos, como cortinas gruesas que controlen las pérdidas de calor, de lo contrario la energía que se gane en la construcción se fugará en estas zonas

Las fachadas ubicadas al Sur y Suroeste tienen mayor exposición a la radiación solar, por lo que en estas se podrían obtener ganancias extremas de energía e incrementar rápidamente la temperatura al interior de la vivienda, esto hace necesario integrar dispositivos de control solar que reduzcan las ganancias de calor.



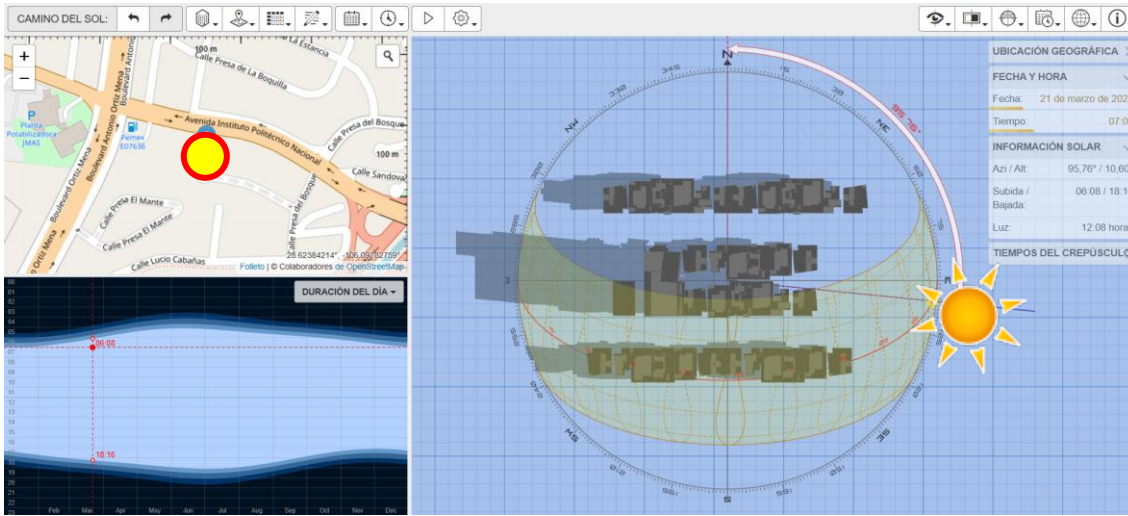
El Oeste y Noroeste se establecen como no recomendables debido a que se encuentran expuestas directamente a la radiación solar por las tardes en los meses más cálidos, así que, en caso de que sea muy necesario colocar las fachadas o vanos en estas orientaciones, es indispensable que se integren elementos de control solar que minimicen las ganancias térmicas.



Análisis de la exposición solar del proyecto

Se le conoce como trayectoria solar al ángulo del eje de rotación que tiene la Tierra con respecto al sol en las distintas temporadas del año. Este movimiento es el causante de todas las épocas del año.

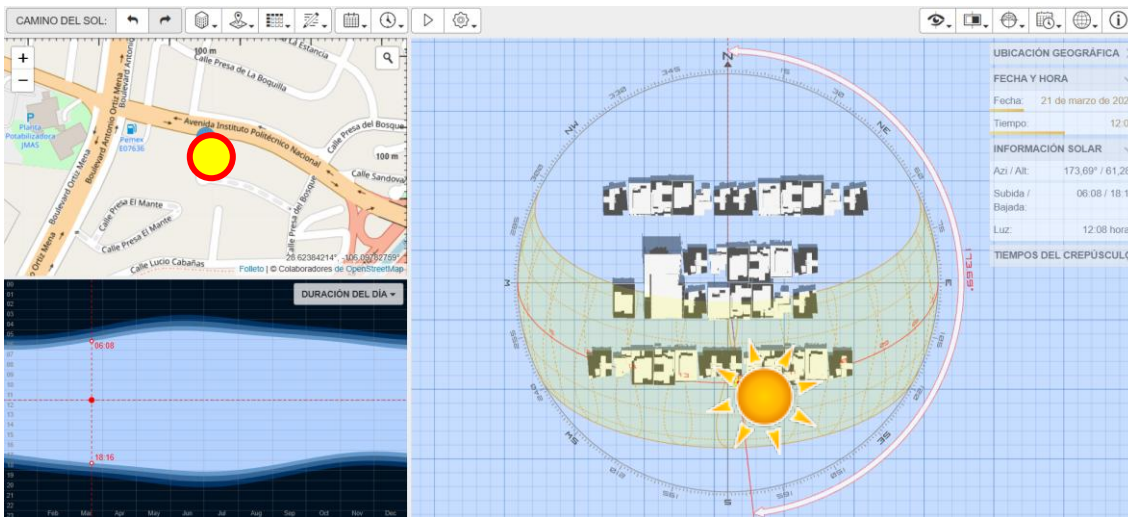
28°37'25.73" N - 106°05'52.18" W.



21 marzo 2024 / Azimut (95.76° / 10.60°) / Luz 12:08 hrs.
 Tiempo: 07:00 hrs Zona Horaria (-07:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 06.08 hrs. / Bajada del sol: 18.16 hrs.

Equinoccio Primavera

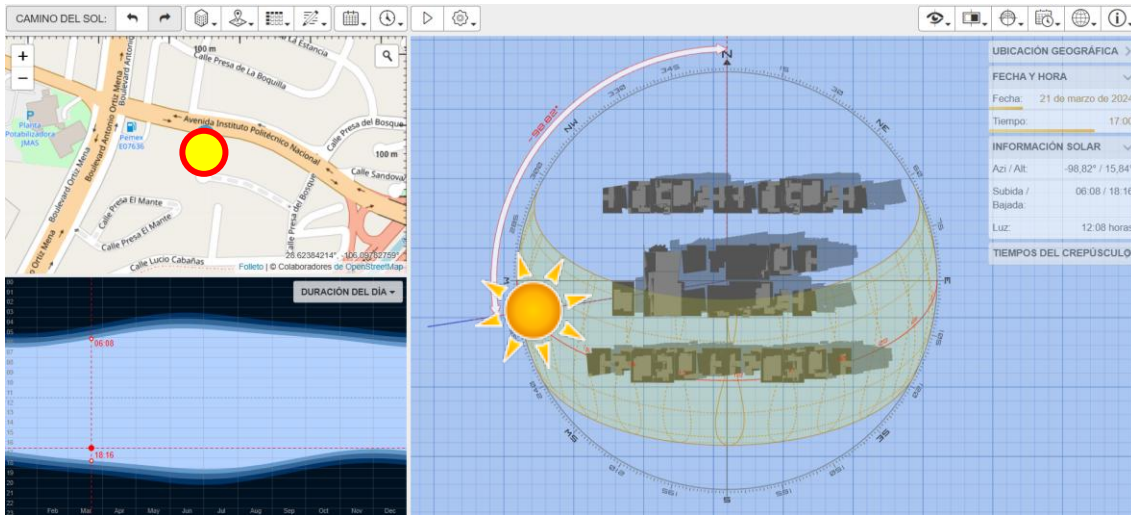
2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------



21 marzo 2024 / Azimut (-173.69° / 61.28°) / Luz 12:08 hrs.
 Tiempo: 12:00 hrs Zona Horaria (-7:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 06.08 hrs. / Bajada del sol: 18.16 hrs.

Equinoccio Primavera

2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------



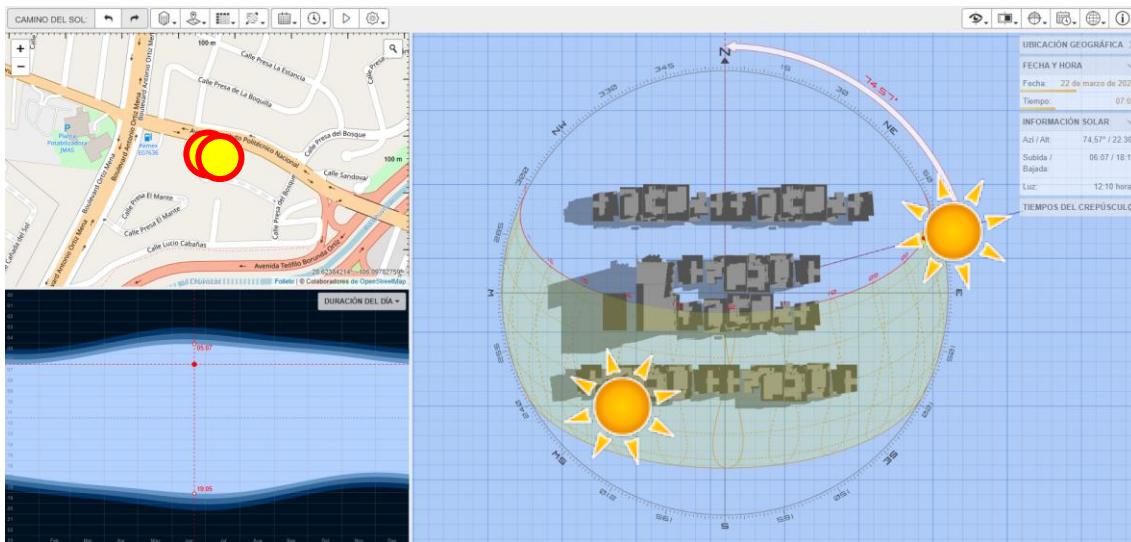
21 marzo 2024 / Azimut (-98.82° / 15.84°) / Luz 12:08 hrs.
 Tiempo: 17:00 hrs Zona Horaria (-7:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 06.08 hrs. / Bajada del sol: 18.16 hrs.

Equinoccio Primavera

2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------

Para encontrar la longitud de una sombra, se requiere el ángulo de altura del sol que es el 15.84° y la altura del Medical Center que es de aproximadamente 18.50 mts. Luego, multiplica esta distancia hasta donde cae la sombra por la tangente del ángulo del sol.

Generando una sombra al oriente de 65.56 mts., hacia la Av. Teófilo Borunda.

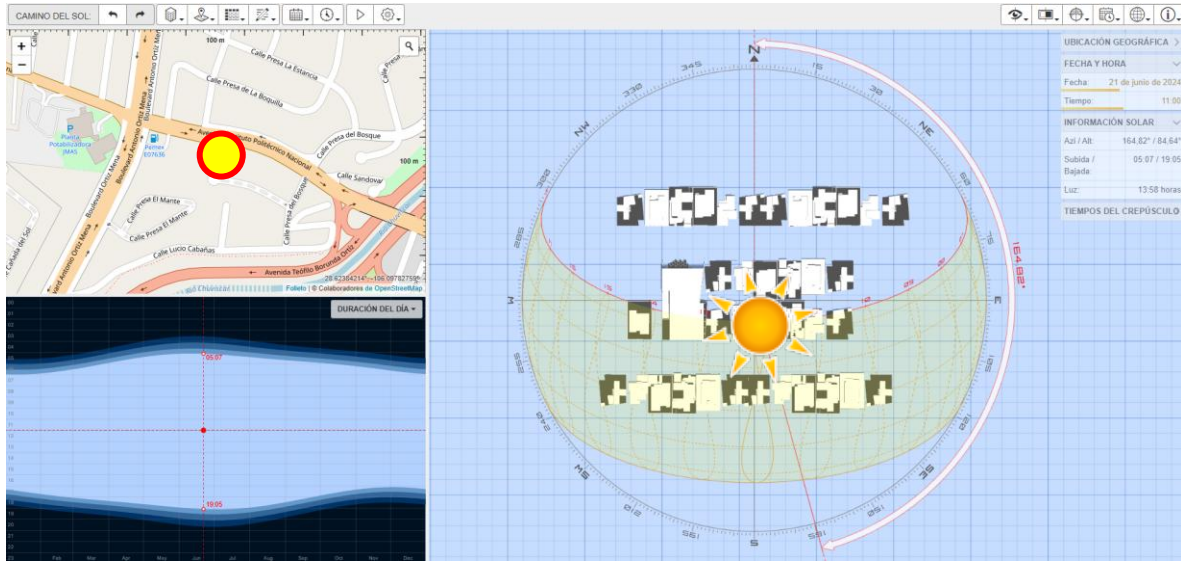


21 junio 2024 / Azimut (74.54° / 22.26°) / Luz 13.58 hrs.
 Tiempo: 07:00 hrs Zona Horaria (-07:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 05.07 hrs. / Bajada del sol: 19.05 hrs.

Solsticio de Verano:

2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------

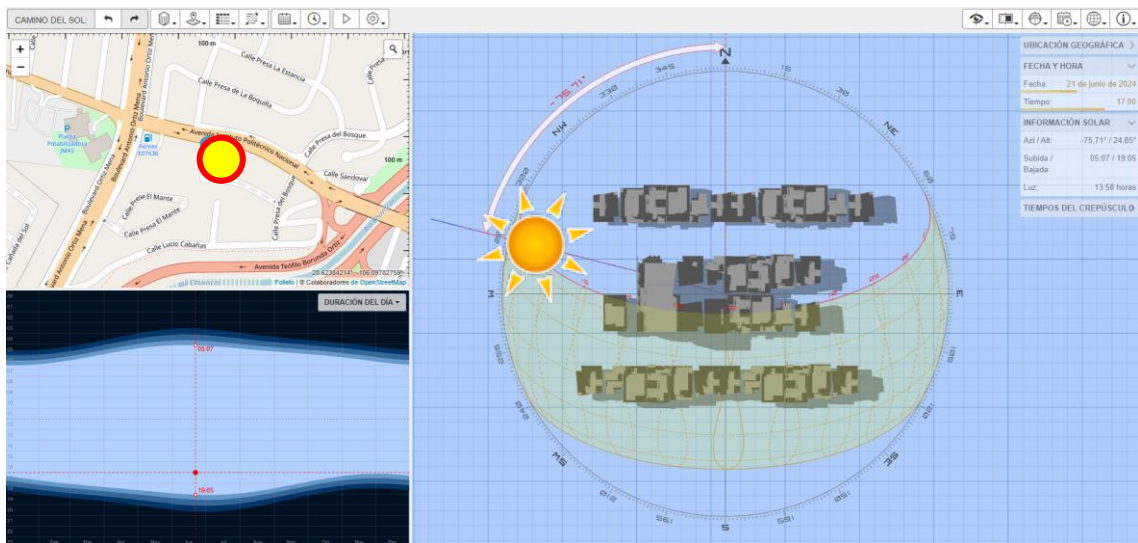
Para encontrar la longitud de una sombra, se requiere el ángulo de altura del sol que es el 22.26° y la altura del Medical Center que es de aproximadamente 18.50 mts. Luego, multiplica esta distancia hasta donde cae la sombra por la tangente del ángulo del sol. *Generando una sombra al oriente de 45.44 mts. hacia el Boulevard Antonio Ortiz Mena.*



21 junio 2024 / Azimut ($164.82^\circ / 84.64^\circ$) / Luz 13.58 hrs.
 Tiempo: 12:00 hrs Zona Horaria (-07:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 05.07 hrs. / Bajada del sol: 19.05 hrs.

Solsticio de Verano:

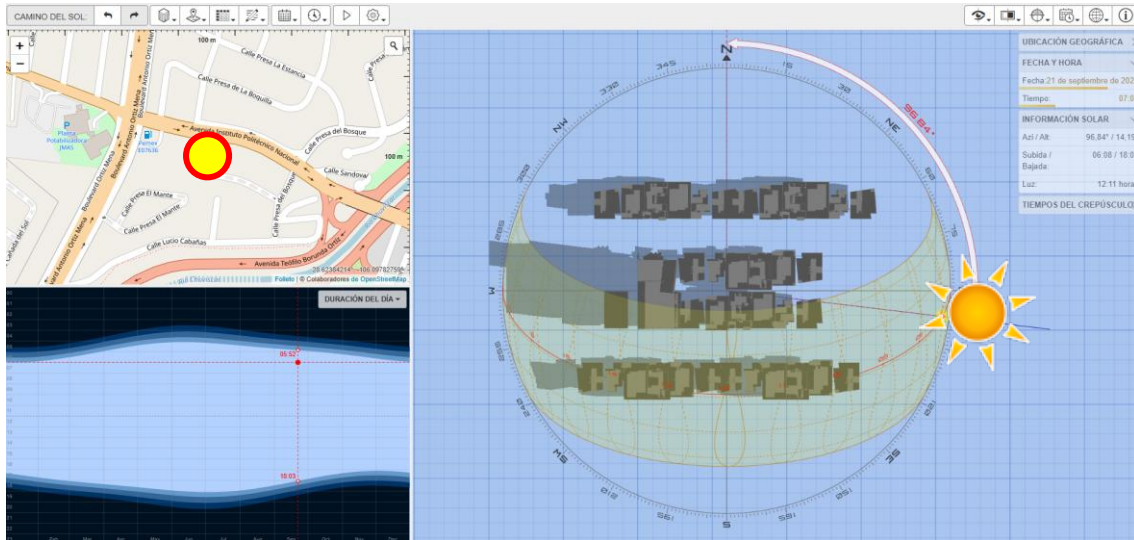
2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------



21 junio 2024 / Azimut ($-75.71^\circ / 24.85^\circ$) / Luz 13.58 hrs.
 Tiempo: 17:00 hrs Zona Horaria (-07:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 05.07 hrs. / Bajada del sol: 19.05 hrs.

2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------

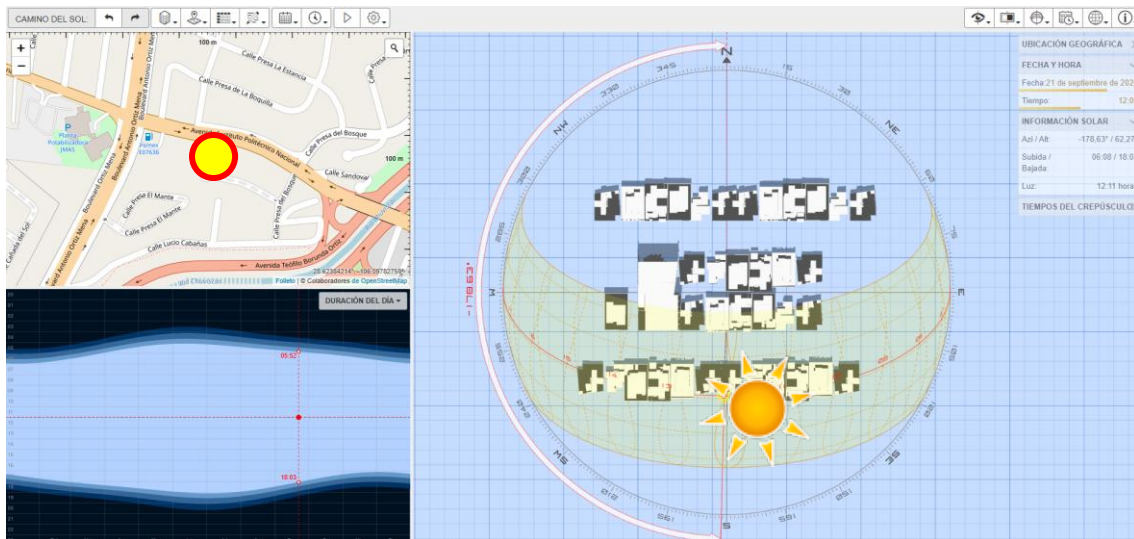
Solsticio de Verano:



21 septiembre 2024 / Azimut (96.84° / 14.19°) / Luz 12:11 hrs.
 Tiempo: 07:00 hrs Zona Horaria (-07:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 05.52 hrs. / Bajada del sol: 18.03 hrs.
 Equinoccio Otoño

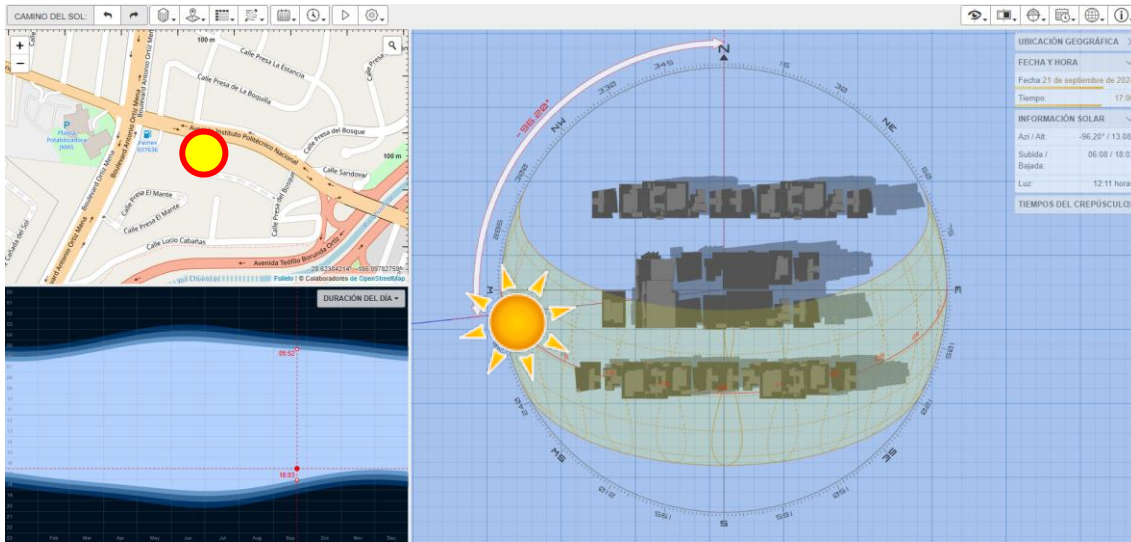
2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------

Para encontrar la longitud de una sombra, se requiere el ángulo de altura del sol que es el 14.19° y la altura del Medical Center que es de 18.50 mts. Luego, multiplica esta distancia hasta donde cae la sombra por la tangente del ángulo del sol. *Generando una sombra al poniente de 73.56 mts. hacia el Boulevard Antonio Ortiz Mena.*



21 septiembre 2024 / Azimut (-178.63° / 62.27°) / Luz 12:11 hrs.
 Tiempo: 12:00 hrs Zona Horaria (-7:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 05.52 hrs. / Bajada del sol: 18.03 hrs.
 Equinoccio Otoño

2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------

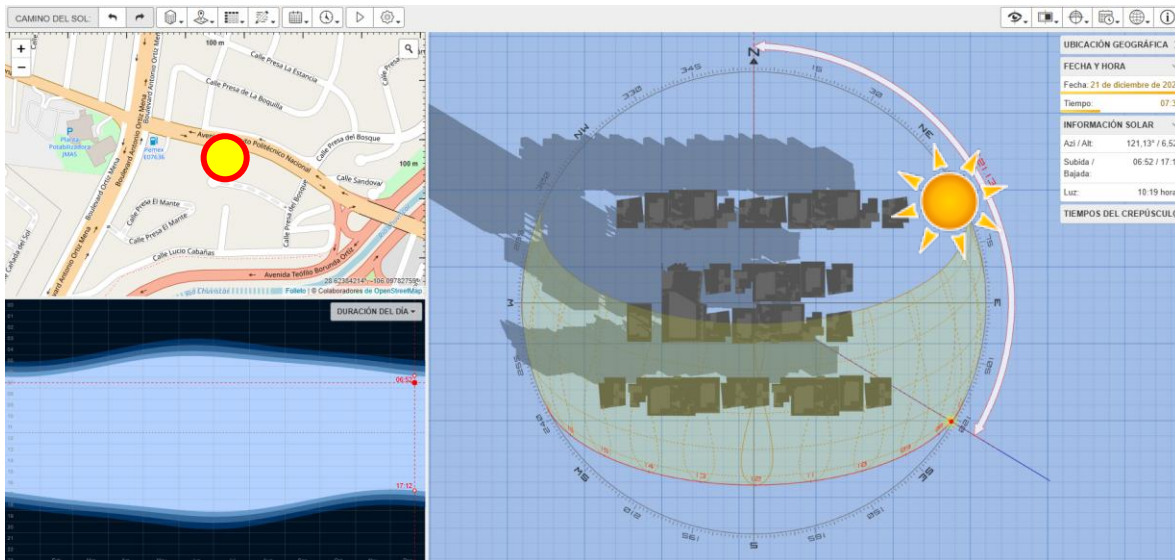


21 septiembre 2024 / Azimut (-96.20° / 13.08°) / Luz 12:11 hrs.
 Tiempo: 17:00 hrs Zona Horaria (-7:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 05.52 hrs. / Bajada del sol: 18.03 hrs.

Equinoccio Otoño

2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------

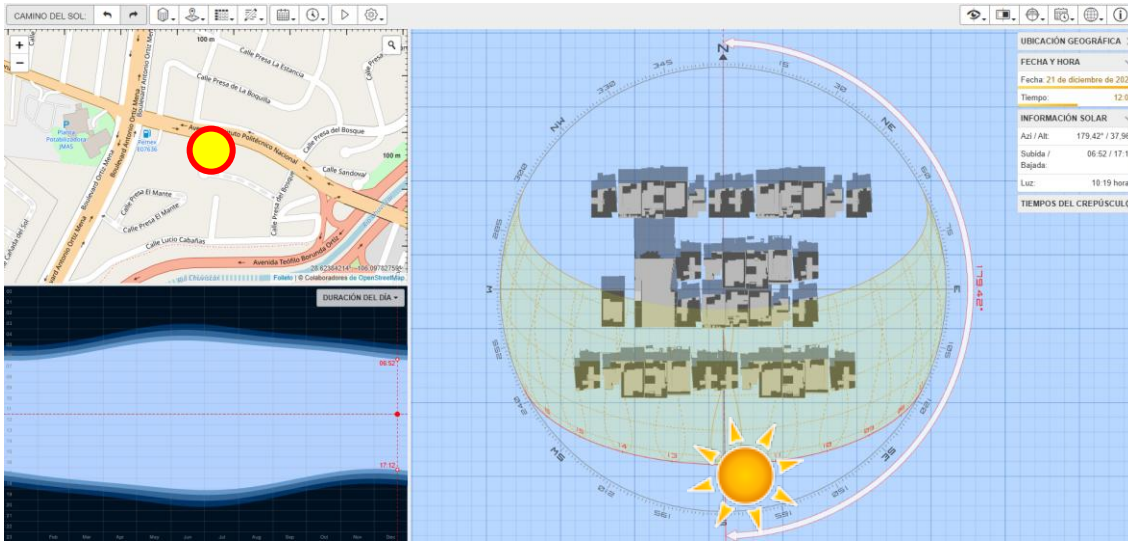
Para encontrar la longitud de una sombra, se requiere el ángulo de altura del sol que es el 13.08° y la altura del Medical Center que es de aproximadamente 18.50 mts. Luego, multiplica esta distancia hasta donde cae la sombra por la tangente del ángulo del sol. *Generando una sombra al oriente de 80.06 mts., hacia la Av. Teófilo Borunda.*



21 diciembre 2024 / Azimut (121.13° / 6.52°) / Luz 10.19 hrs.
 Tiempo: 07:30 hrs Zona Horaria (-07:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 06.52 hrs. / Bajada del sol: 17.12 hrs.

Solsticio de Invierno

2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------

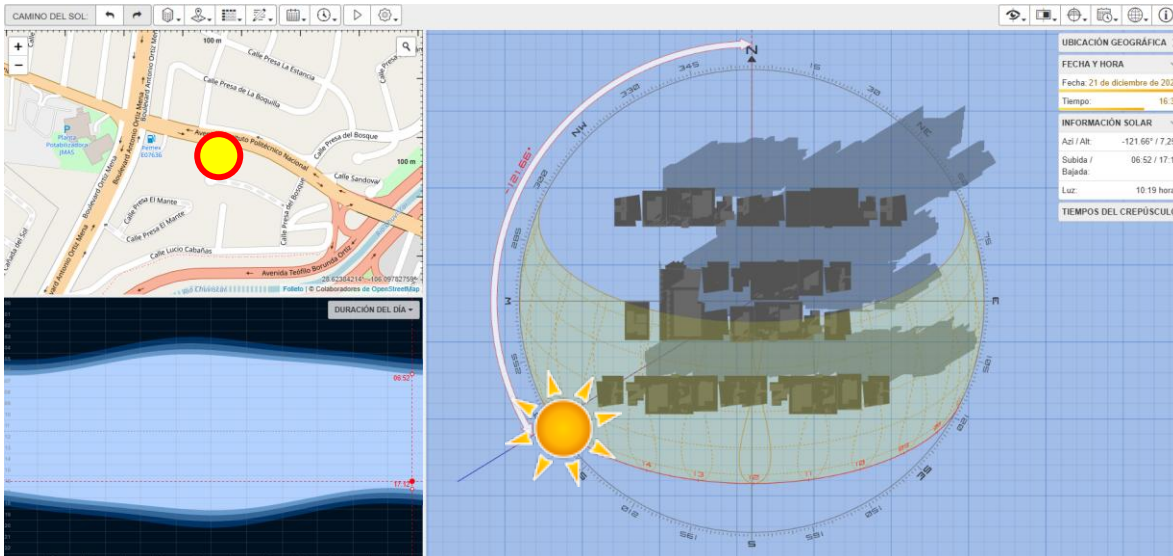


21 diciembre 2024 / Azimut (179.42° / 37.96°) / Luz 10.19 hrs.
 Tiempo: 12:00 hrs Zona Horaria (-07:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 06.52 hrs. / Bajada del sol: 17.12 hrs.

Solsticio de Invierno

2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------

Para encontrar la longitud de una sombra, se requiere el ángulo de altura del sol que es el 37.96° y la altura del Medical Center que es de aproximadamente 18.50 mts. Luego, multiplica esta distancia hasta donde cae la sombra por la tangente del ángulo del sol. *Generando una sombra al oriente de 23.84 mts., sobre la Av. Presa de Tecamatlán.*



21 diciembre 2024 / Azimut (-121.66° / 7.25°) / Luz 10.19 hrs.
 Tiempo: 16.30 hrs Zona Horaria (-07:00) Chihuahua/América del Norte.
 Subida del sol: 06.52 hrs. / Bajada del sol: 17.12 hrs.

Solsticio de Invierno año:

2024	20	03:06:21	20	20:50:56	22	12:43:36	21	09:20:30
------	----	----------	----	----------	----	----------	----	----------

Sombras por vegetación

La vegetación, como árboles y enredaderas, puede proporcionar sombra natural y enfriar el entorno circundante. Los jardines verticales y los techos verdes también ayudan a reducir la radiación solar directa. Para proteger los edificios del sol de forma natural, se pueden utilizar árboles, jardines verticales, cubiertas verdes y fachadas ventiladas.

El proyecto del edificio, está totalmente construido sobre la superficie del terreno, descartando toda posibilidad de plantar o trasplantar algunas plantas para poder mitigar tanto temperaturas o luz en exceso. Se pueden construir jardines verticales o cubiertas con vegetación, para poder crear un clima agradable para los usuarios.

Conclusiones de los resultados del análisis de asoleamiento

Teniendo en cuenta que el clima en Chihuahua es primordialmente un clima de inviernos fríos, pero con temperaturas rara vez bajo cero y con veranos cálidos, pero no por encima de 40°C, podemos observar las condiciones genéricas de asoleo del edificio durante todo el año y extraer las siguientes conclusiones:

- En verano el edificio recibe radiación solar en 3 de sus 4 fachadas, siendo irrelevante la sombra del resto de edificios sobre el mismo, por lo que será necesario controlar las condiciones de radiación solar directa en todos los acristalamientos de las fachadas para que no produzcan sobrecalentamiento y, sobre todo, deslumbramiento en los interiores.
- Durante los equinoccios de primavera y otoño resulta necesario tener en cuenta el sombreado producido por el desarrollo en la cubierta del propio edificio que además puede producir zonas escasamente iluminadas en su base.
- Las viviendas colindantes tienen poco efecto sobre las condiciones de sombreado del edificio salvo en horas muy tempranas o tardías, menos relevantes, durante 8 meses al año.
- Durante la primavera, el verano y el otoño que son los meses donde se tiene más asoleamiento, el desarrollo podrá ayudar a dar sombra durante la mañana y la tarde.

- Sobre la fachada oriente se recomienda poner alerones verticales para poder combatir el sol durante las tardes en tiempo de verano, ya que se tiene proyectado acristalamiento en esa zona.

Recomendaciones para mejorar la visibilidad y el impacto visual del proyecto

- Durante el invierno el desarrollo proyecta una sombra, la mayor parte del tiempo sobre la Av. Presa de Tecmatlán, sin tener afectaciones en las viviendas colindantes.
- Los paramentos acristalados del edificio en la fachada norte, por su situación, orientación y características, en general no supondrán elementos con excesiva radiación solar directa por lo que no se pueden considerar elementos para la captación de calor. Además, durante los meses de invierno es cuando estos elementos reciben menor incidencia solar por lo que deberán aislarse bien para evitar pérdidas térmicas durante los meses fríos.
- Cabe con la nota anterior de la fachada norte, el cual, por su orientación norte casi perfecta y la incidencia de estos edificios, no recibe casi radiación solar directa por lo que deberá estudiarse especialmente desde el punto de vista de la reducción de pérdidas térmicas.
- Por otro lado, todos los paramentos del desarrollo deberán tratarse con elementos de control del deslumbramiento para el correcto funcionamiento lumínico interior. En general, debido a las características del edificio y el hecho de que se destine al uso de consultorios médicos, resulta necesario prestar especial atención al posible deslumbramiento causado por la radiación solar directa, sobre las fachadas oriente y ponente. Para controlar dicha radiación lo más conveniente resulta la colocación alerones horizontales orientadas en función de las diferentes fachadas.
- Así, como la necesidad de utilizar el edificio como posible captador solar térmico por las bajas temperaturas en invierno, como la recolección de radiación solar, para alimentación eléctrica, para el consumo interno del edificio.

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 de Cambio de Uso de Suelo a uso de suelo Comercio y Servicios (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00. y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) a 7.00.**

El predio y el desarrollo propuesto se proyecta contando con todos y cada uno de los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, electrificación y alumbrado público, aseo urbano, seguridad, etc., y la vía pública del dominio municipal de acceso al desarrollo cuenta con pavimento asfáltico, guarniciones y banquetas en un grado alto de consolidación.

El acceso al predio y el desarrollo medico proyectado es directamente sobre la vía pública del dominio municipal denominada Avenida Politécnico Nacional – Presa de Tecomatlán y su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad.

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, el abastecimiento de electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc.

Justificación para el Cambio de Uso de Suelo

El predio en cuestión se encuentra ubicado en una zona con acceso directo a una vialidad de jerarquía primaria, lo cual implica un nivel de tráfico vehicular eminente y una alta conectividad con otras áreas urbanas. Esta situación ha transformado la dinámica de la zona, especialmente en lo que respecta a la factibilidad y viabilidad de los usos habitacionales en baja densidad, los cuales en el contexto actual no se consideran adecuados ni sostenibles.

Uno de los principales motivos que sustentan esta transición de uso es la alta jerarquía vial del área, que propicia una constante circulación de vehículos y una considerable exposición a ruidos y emisiones de tráfico, lo que disminuye la calidad de vida para los habitantes residenciales. Esta situación hace que el uso habitacional en baja densidad ya no sea factible, dado que las condiciones del entorno urbano han evolucionado, generando un entorno incompatible con este tipo de usos.

Por otro lado, en la actualidad, los terrenos destinados a la construcción de viviendas en esta zona han dejado de ser demandados para tal fin. La falta de interés en adquirir terrenos para usos habitacionales en la zona responde a un fenómeno claro de transformación urbana, en el cual predomina la reconversión hacia actividades comerciales y de servicios. Este fenómeno es visible a través de la aparición de edificaciones que están destinadas principalmente a estos usos no residenciales, lo cual refuerza la idea de que el área ha dejado de ser atractiva para el desarrollo de viviendas, particularmente de baja densidad.

Adicionalmente, aunque en la zona aún existen viviendas habitadas, la mayoría de ellas han sido construidas hace más de 30 años, y si bien continúan ocupadas, la infraestructura y el diseño de estas edificaciones ya no responden a las necesidades y exigencias actuales en términos de confort y calidad urbana. Este envejecimiento de las viviendas, junto con la progresiva saturación de la infraestructura urbana, refuerzan la necesidad de un cambio de uso hacia actividades más acordes con la dinámica actual de la zona.

Por lo tanto, se considera que el cambio de uso de suelo propuesto responde a una necesidad de adecuar el entorno urbano a las nuevas condiciones socioeconómicas y urbanísticas, permitiendo la reconversión de la zona en un área adecuada para el desarrollo de actividades comerciales y de servicios, las cuales son más viables y adecuadas a la realidad de la zona en términos de conectividad, accesibilidad y demanda.

Este cambio de uso permitirá optimizar el aprovechamiento del suelo, promoviendo el desarrollo de un entorno urbano más dinámico, funcional y compatible con las infraestructuras y características del área. Este texto justifica la transición de uso de suelo de habitacional en baja densidad a usos comerciales y de servicios, apoyándose en los aspectos de vialidad, demanda de terrenos y características de la edificación existente en la zona. El cambio de uso de suelo en este caso busca convertir un terreno baldío en un área productiva, con la finalidad de responder a necesidades urbanísticas y sociales del ámbito espacial de validez de la modificación y toda la zona circundante.

Necesidad de servicios médicos en la zona

De la demanda de servicios médicos y la carencia de centros de salud o consultorios médicos en esta zona nace el proyecto del desarrollo medico el cual contribuirá a satisfacer esa demanda.

En cuanto a la accesibilidad, el nuevo centro de consultorios médicos, será accesible para la población local y otros habitantes de áreas circundantes, contribuyendo a la mejora de la calidad de vida.

Beneficios del proyecto

Desarrollo económico y social. Este desarrollo se proyecta para crear un impacto positivo que tendría la edificación del centro de consultorios médicos, no solo en términos de salud, sino también en la creación de empleos, incremento en la actividad económica local, y el aumento de la plusvalía de la zona. De igual manera, este desarrollo vendrá a revitalizar el área, con un proyecto que contribuirá a la regeneración urbana y la mejora del entorno, reduciendo los problemas que generan los predios baldíos, como la acumulación de basura y la inseguridad.

Análisis de infraestructura

Accesibilidad vial. Como ya se mencionó con anterioridad, la conectividad del predio y el proyecto del centro de consultorios médicos es sobre las principales avenidas, las cuales cuentan con transporte público.

Servicios públicos básicos

La disponibilidad de servicios como agua potable, electricidad, alumbrado público y drenaje, se encuentra cubierta a través de la factibilidad de Comisión Federal de Electricidad y el Dictamen Técnico de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, siendo las dependencias de gobierno facultadas para el otorgamiento de estos servicios.

Impacto positivo

Revitalización del área. Se espera que el centro de consultorios médicos atraiga a más personas a la zona, mejorando la seguridad y promoviendo el uso adecuado del espacio.

Generación de empleo

Se generarán un gran número de empleos directos e indirectos generados por el proyecto, tanto en la construcción como en la operación del centro.

El predio en cuestión se encuentra actualmente en condiciones de abandono o inutilización, lo que ha generado un impacto negativo en el entorno urbano.

El cambio de uso de suelo tiene como finalidad promover el aprovechamiento de este espacio para contribuir al desarrollo económico y social de la zona, mediante la construcción de un centro de consultorios médicos que proporcionará un servicio de salud especializado a la comunidad.

La solicitud de autorización de **Cambio de Uso de Suelo para el predio a Comercio y Servicios (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00 y Coeficiente de Utilización del Suelo a 7.0.,** es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las vialidades ampliamente descritas con anterioridad, y contando con acceso sobre vialidades en jerarquías Arterial, Primaria y Secundaria sobre corredores comerciales y de servicios de manera inmediata.

Así, no se modifica en manera alguna la estructura urbana y la solicitud se encuentra basada en el **Artículo 77** de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua**, el cual establece 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, lo cual es el caso de este estudio de planeación urbana.

Ver Plano E-01

El predio y su edificación en estudio al estar ubicados en una zona con la influencia inmediata de los usos Habitacionales, de Comercio y Servicios y Mixtos, las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de **Cambio de Uso de Suelo** actualmente Habitacional H25 a **uso de suelo COMERCIO Y SERVICIOS (CS) e intensidad del aprovechamiento del Coeficiente de Ocupación (COS) a 1.00, y Coeficiente de Utilización del Suelo a 7.0.,** con el propósito de la edificación de un **Desarrollo Médico y 2 locales comerciales que se proyectan para otorgar servicios al mismo desarrollo.**

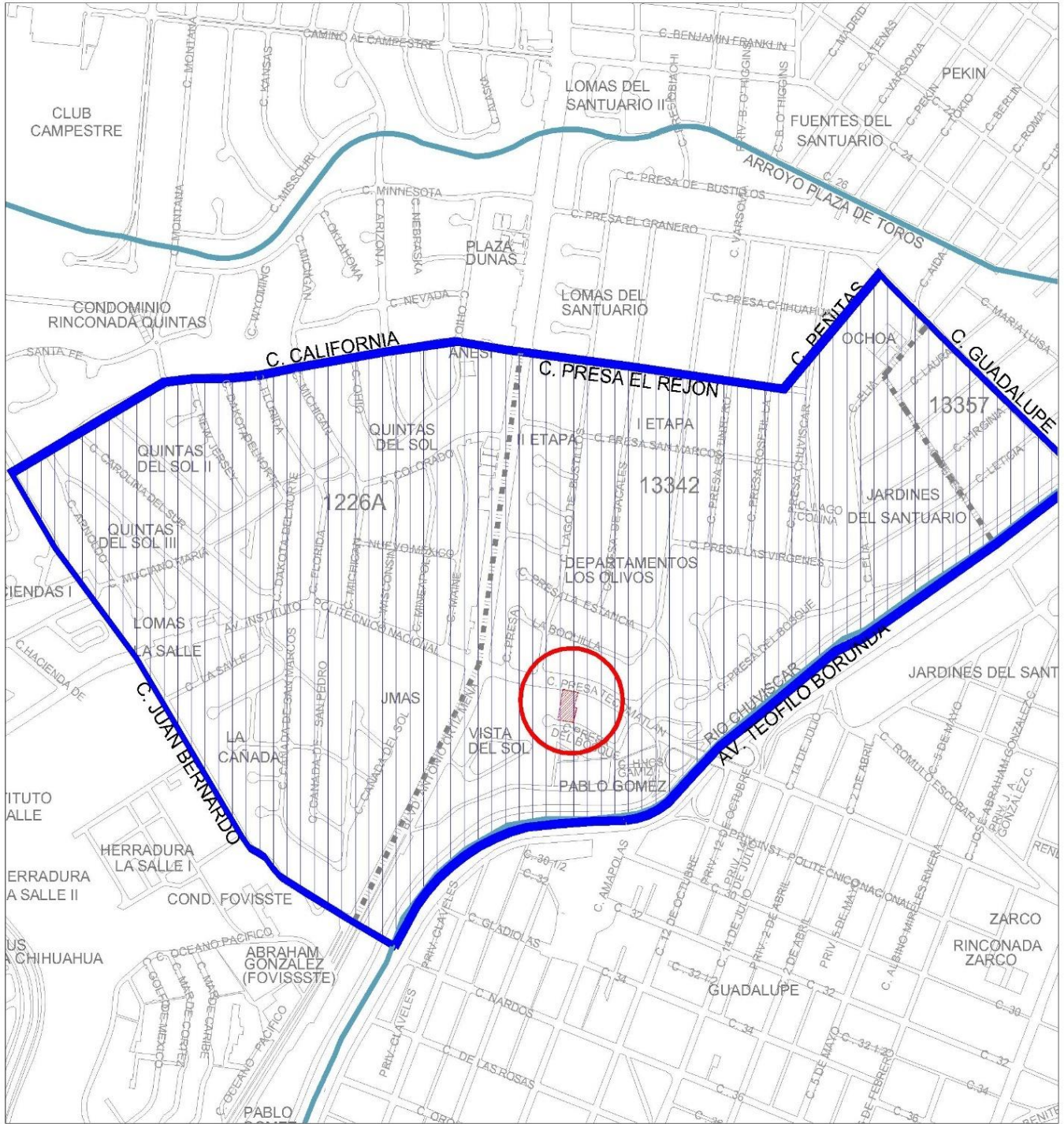
ANEXO GRAFICO

DIAGNOSTICO

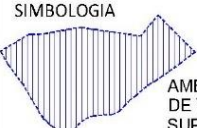
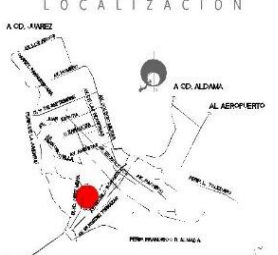


- D 01** Ámbito espacial de validez de la modificación
- D 02** Polígono de actuación
- D 03** Ubicación
- D 04** Usos de suelo PDU
- D 05** Equipamiento Urbano
- D 06** Estructura vial
- D 07** Secciones viales
- D 08** Infraestructura de Agua Potable
- D 09** Infraestructura de Alcantarillado Sanitario
- D 10** Infraestructura de Energía Eléctrica

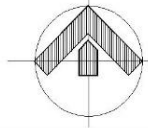
ESTRATEGIA

- E 01** Estrategia



CC 134-034-008 MEDICAL CENTER

<p>PLANO D-01</p>	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ SUPERFICIE 130-06-32 Has.</p>	<p>LOCALIZACION</p> 
<p>NOMBRE DEL PLANO AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ</p>	<p>— ■ ■ ■ ■ DIVISION DE AGEB 1226A NUMERO DE AGEB</p>	
<p>NORTE</p> 	<p>— ESCURRIMIENTO PLUVIAL</p>  <p>SUPERFICIE DEL PREDIO 1,407.686 m2.</p>	



PLANO

Nombre del Propietario :

DESARROLLOS URBANISTICOS INMOBILIARIOS, S.A. DE C.V.

Plano: RESULTANTE DE LA FUSION DEL LOTE 8, FRACCION 2 DEL LOTE 9, FRACCION 2 DEL LOTE 14 Y LOTE 15 DE LA MANZANA 10

Superficie de Terreno :
1,407.686 m²

Ubicación :
CALLE PRESA DE TECOMATLAN No. 2315

Clave Catastral :
134-034-008

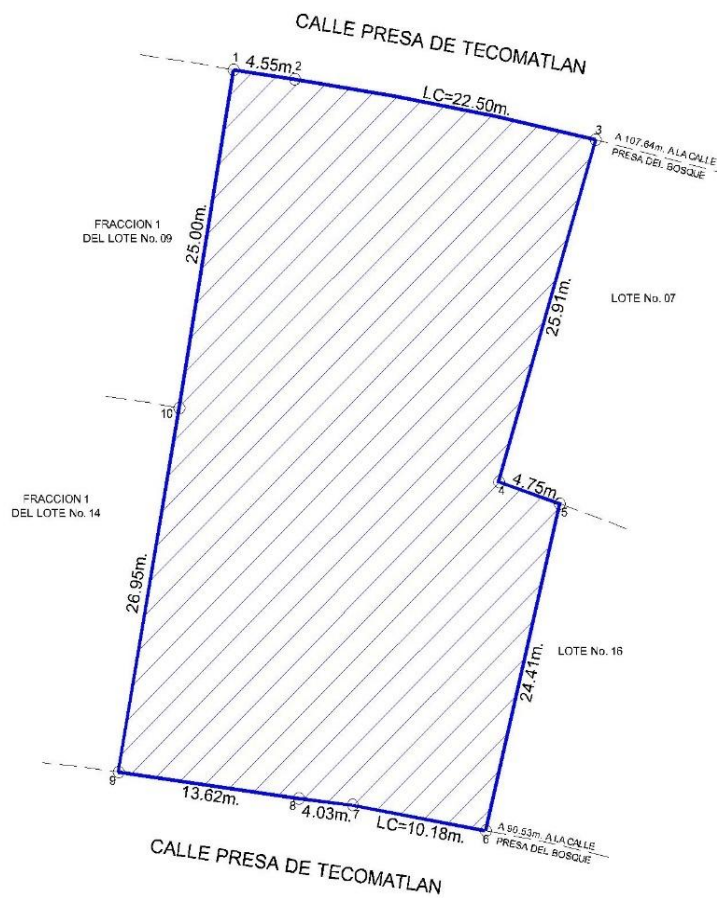
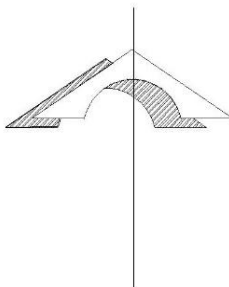
Superficie de Construcción :
0.0

COLONIA :
FRACCIONAMIENTO LOMAS DEL SANTUARIO II

Manzana :
10

Escala :
SIN/ESCALA

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR : **08-001-019-00-0001-134-034-00008-00-0000**



CC 134-034-008 MEDICAL CENTER

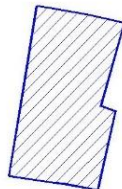
PLANO
D-02

NOMBRE DEL PLANO
POLIGONO DE
ACTUACIÓN

NORTE

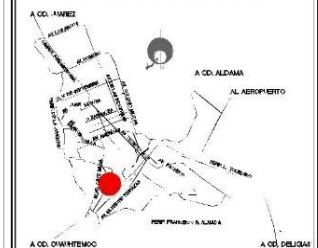


SIMBOLOGIA



DEL PREDIO 1,407.686 m².

LOCALIZACIÓN





CC 134-034-008 MEDICAL CENTER

PLANO
D-03
NOMBRE DEL PLANO
UBICACION DEL PREDIO
NORTE

SIMBOLOGIA

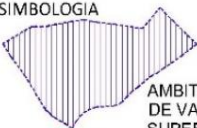

























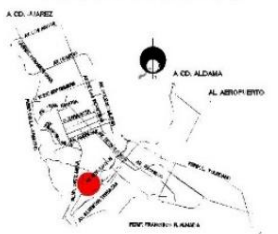















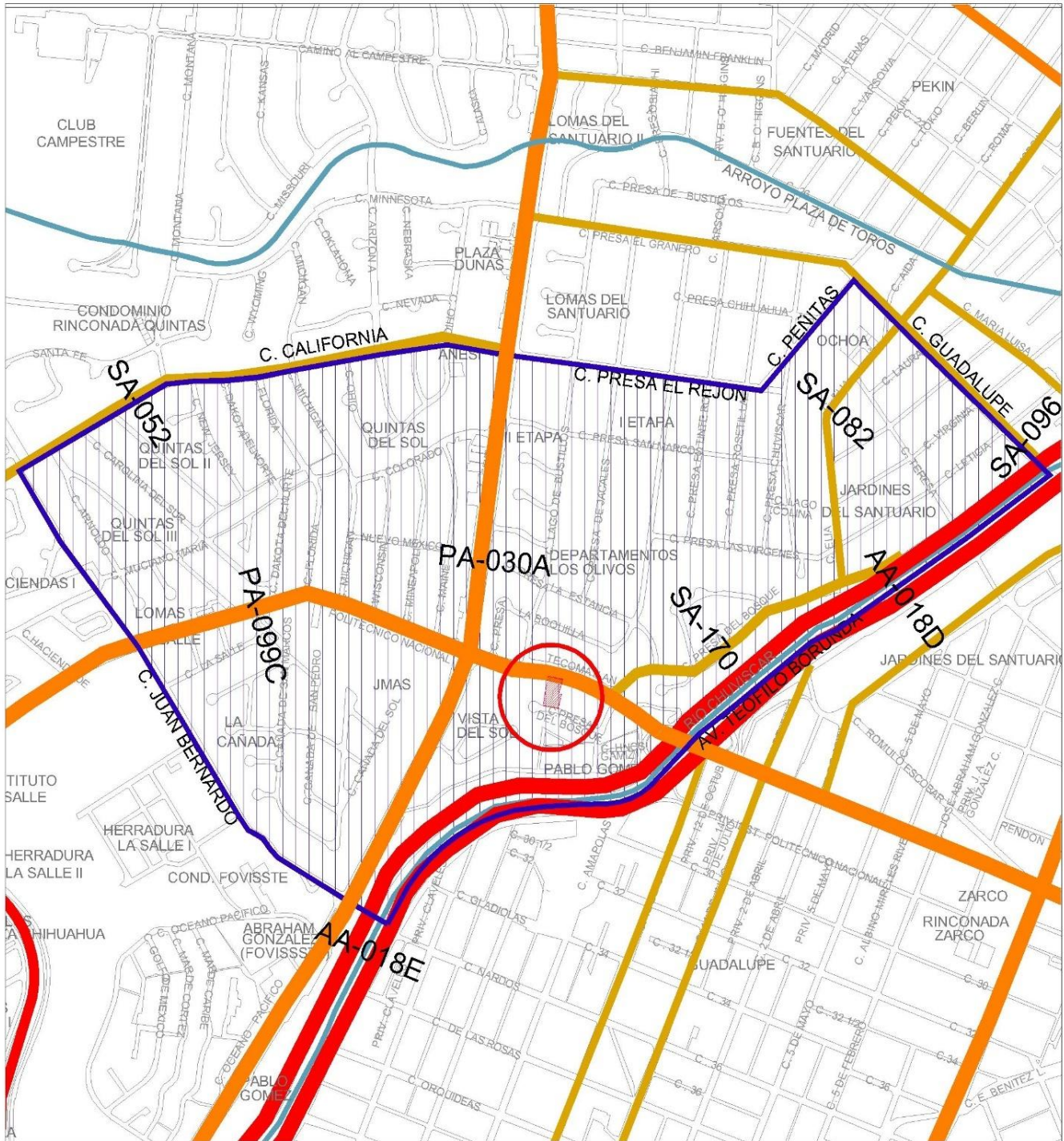
DEL PREDIO 1,407.686 m2.





CC 134-034-008 MEDICAL CENTER

<p>PLANO D-04</p>	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ SUPERFICIE 130-06-32 Has.</p>  <p>SUPERFICIE DEL PREDIO 1,407.686 m2.</p>	<table border="0"> <tr> <td> HABITACIONAL H12</td> <td> MIXTO INTENSO</td> </tr> <tr> <td> HABITACIONAL H25</td> <td> MIXTO MODERADO</td> </tr> <tr> <td> HABITACIONAL H35</td> <td> EQUIPAMIENTO URBANO</td> </tr> <tr> <td> HABITACIONAL H45</td> <td> COMERCIO Y SERVICIOS</td> </tr> <tr> <td> HABITACIONAL H60</td> <td> RECREACIÓN Y DEPORTE</td> </tr> <tr> <td> HABITACIONAL H60 viv o mas</td> <td> ESCURRIMIENTO PLUVIAL</td> </tr> </table>	 HABITACIONAL H12	 MIXTO INTENSO	 HABITACIONAL H25	 MIXTO MODERADO	 HABITACIONAL H35	 EQUIPAMIENTO URBANO	 HABITACIONAL H45	 COMERCIO Y SERVICIOS	 HABITACIONAL H60	 RECREACIÓN Y DEPORTE	 HABITACIONAL H60 viv o mas	 ESCURRIMIENTO PLUVIAL	<p>LOCALIZACIÓN</p> 
 HABITACIONAL H12	 MIXTO INTENSO														
 HABITACIONAL H25	 MIXTO MODERADO														
 HABITACIONAL H35	 EQUIPAMIENTO URBANO														
 HABITACIONAL H45	 COMERCIO Y SERVICIOS														
 HABITACIONAL H60	 RECREACIÓN Y DEPORTE														
 HABITACIONAL H60 viv o mas	 ESCURRIMIENTO PLUVIAL														
<p>NOMBRE DEL PLANO USOS DE SUELO PDU 2040</p>															
<p>NORTE</p> 															

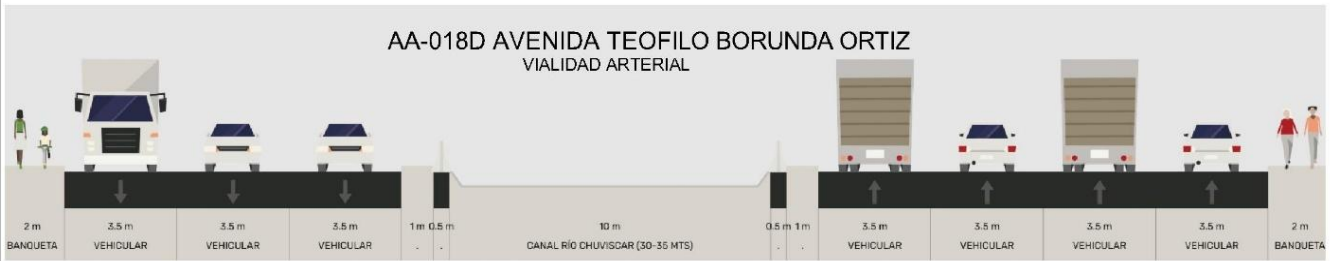


CC 134-034-008 MEDICAL CENTER

<p>PLANO D-06</p>	<p>SIMBOLOGIA</p> <p>AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ SUPERFICIE 130-06-32 Has.</p>	<p>LOCALIZACION</p>
<p>NOMBRE DEL PLANO ESTRUCTURA VIAL PDU 2040</p>	<p>CATEGORIA DE VIALIDADES</p> <ul style="list-style-type: none"> VIALIDAD ARTERIAL VIALIDAD PRIMARIA VIALIDAD SECUNDARIA ESCURRIMIENTO PLUVIAL 	
<p>NORTE</p>	<p> SUPERFICIE DEL PREDIO 1,407.686 m2.</p>	

SECCIONES VIALES

AA-018D AVENIDA TEOFILLO BORUNDA ORTIZ
VIALIDAD ARTERIAL



AA-018E AVENIDA TEOFILLO BORUNDA ORTIZ
VIALIDAD ARTERIAL



PA-030A BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
VIALIDAD PRIMARIA



PA-099C AVENIDA INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL
VIALIDAD PRIMARIA



CC 134-034-008 MEDICAL CENTER

PLANO
D-07

NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES
VIALES PDU 2040

NORTE



SIMBOLOGIA



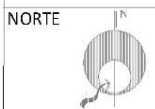
SECCIONES VIALES



CC 134-034-008 MEDICAL CENTER

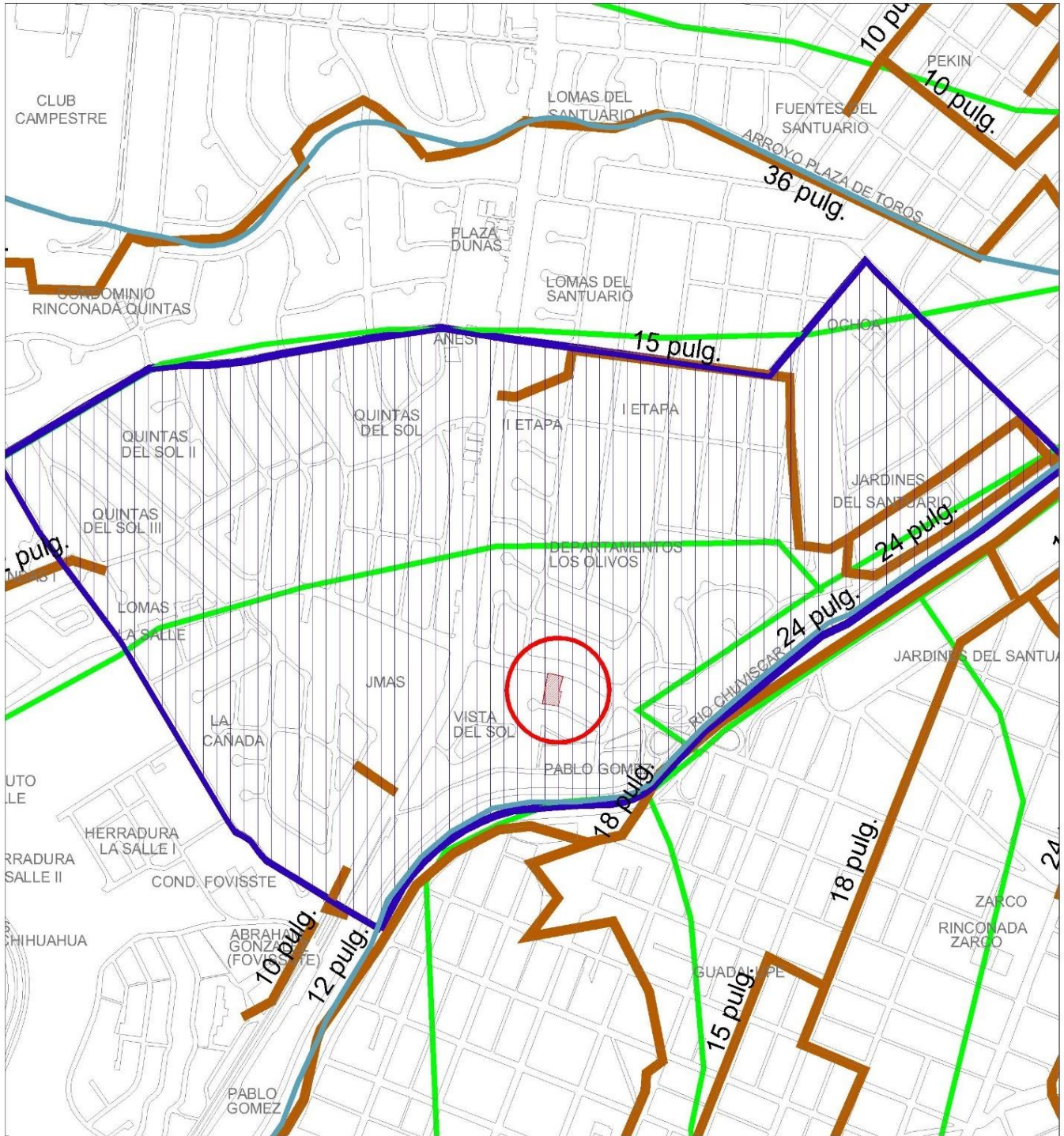
PLANO
D-08

NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES
VIALES PDU 2040



SIMBOLOGIA





CC 134-034-008 MEDICAL CENTER

PLANO
D-10
NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA
ALCANTARILLADO
SANITARIO
NORTE

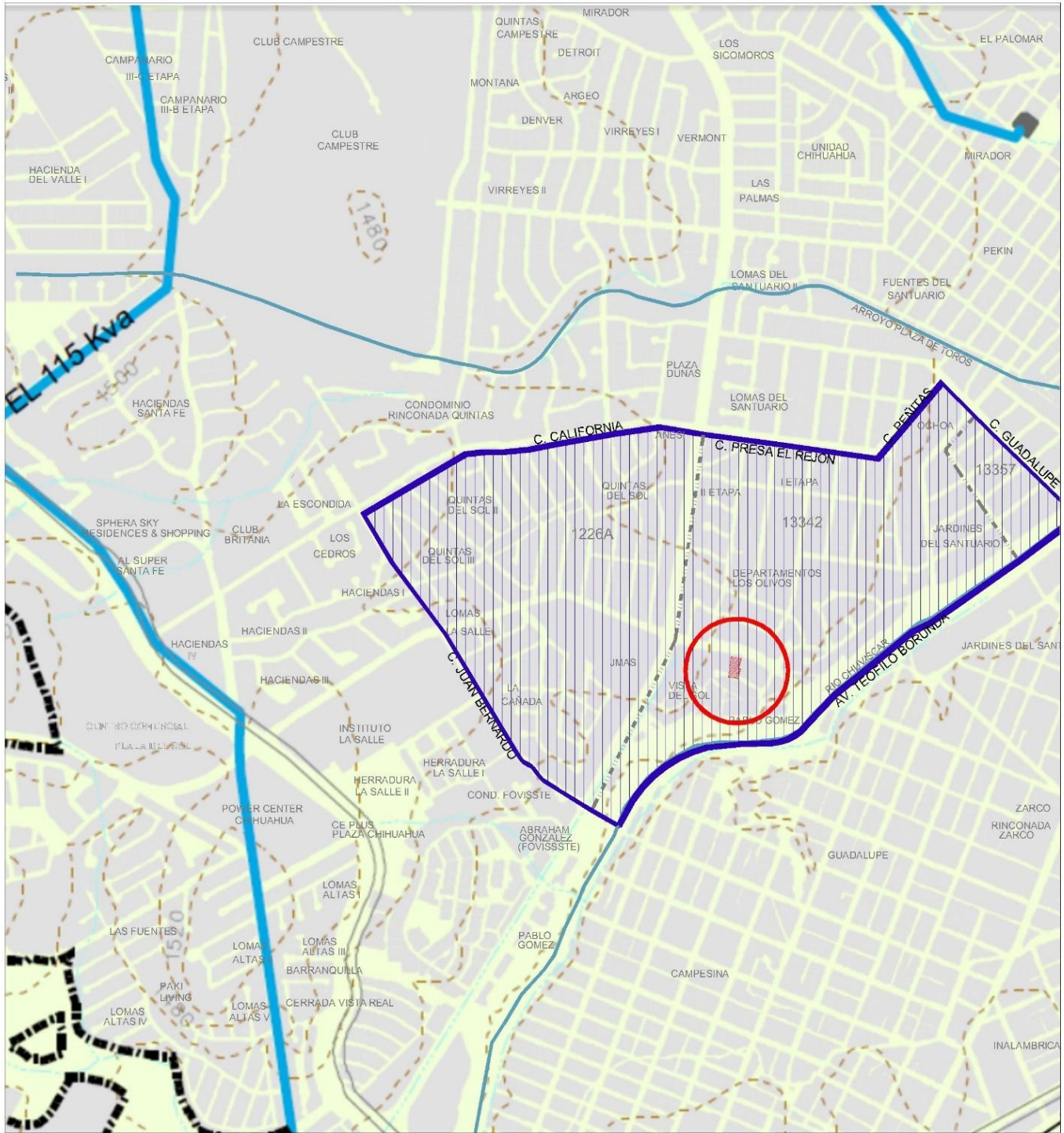
SIMBOLOGIA

AMBITO ESPACIAL
DE VALIDEZ
SUPERFICIE 130-06-32 Has.

SUPERFICIE
DEL PREDIO 1,407.686 m2.

— ALCANTARILLADO SANITARIO
— CUENCAS HIDRAULICAS
— ESCURRIMIENTO PLUVIAL





CC 134-034-008 MEDICAL CENTER

PLANO
D-11

NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA
ENERGIA ELECTRICA

NORTE

SIMBOLOGIA

AMBITO ESPACIAL
DE VALIDEZ
SUPERFICIE 130-06-32 Has.

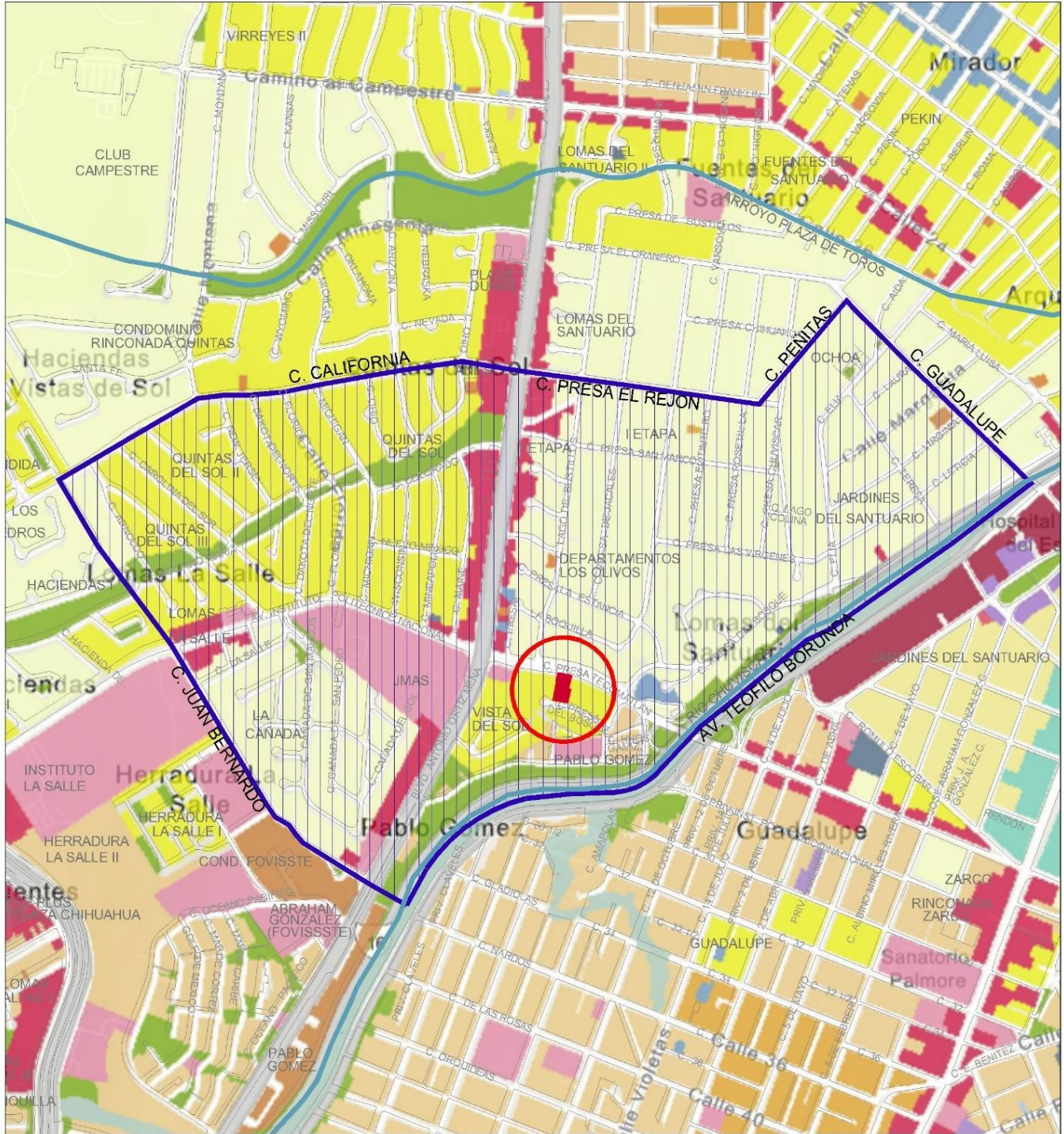
SUPERFICIE
DEL PREDIO 1,407.686 m2.

115 kva

SUBSTACION ELECTRICA

ESCURRIMIENTO PLUVIAL





CC 134-034-008 MEDICAL CENTER

PLANO
E-01

NOMBRE DEL PLANO
ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

NORTE

SIMBOLOGIA

AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ
SUPERFICIE 130-06-32 Has.

SUPERFICIE DEL PREDIO 1,407.686 m2. COMERCIO Y SERVICIOS

- HABITACIONAL H12
- HABITACIONAL H25
- HABITACIONAL H35
- HABITACIONAL H45
- HABITACIONAL H60
- HABITACIONAL H60 viv o mas
- MIXTO INTENSO
- MIXTO MODERADO
- EQUIPAMIENTO URBANO
- COMERCIO Y SERVICIOS**
- RECREACION Y DEPORTE
- ESCURRIMIENTO PLUVIAL



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 de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima 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 móvil www.implanchihuahua.gob.mx

Sistema de información geográfica municipal (2022) SIGMUN.

<https://implanchihuahua.org/>

<http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb

Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y Diseño para Vías Urbanas. Especificaciones y Aplicación

CRÉDITOS

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

Subdirector de Programación Urbana

DESARROLLOS URBANISTICOS INMOBILIARIOS S.A. DE C.V.

Propietario y Promotor

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, stylized lines.

ARQ. ANA EVELIA ZAMORA FIERRO

Director Responsable en Urbanismo No. 08