

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 15 de octubre de 2022.

No. 83

Folleto Anexo

ACUERDO N° 206/2022

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

A C U E R D O 206/2022

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha diez de agosto del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Plaza Comercial Iglesias"**, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Lamatepec número 800 en la colonia Panorámico de esta ciudad, con superficie de **360.00** metros cuadrados.

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 veintisiete días del mes de septiembre del año dos mil veintidós.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.

**Secretaría del
H. Ayuntamiento
S.O. 15/2022**

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 10 de agosto del año 2022, dentro del punto número doce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el C. Herick Lamas Caro, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **“Plaza Comercial Iglesias”**, 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 H45 a Comercio y Servicios de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Lamatepec número 800 en la colonia Panorámico de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 360.00 m²...Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Herick Lamas Caro, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado “Plaza Comercial Iglesias”, 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 H45 a Comercio y Servicios de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Lamatepec número 800 en la colonia Panorámico de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 360.00 m².

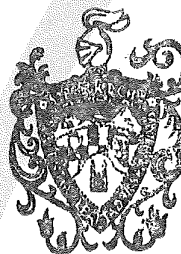
TERCERO. Túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los diecisiete días del mes de agosto del año dos mil veintidós.

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"PLAZA COMERCIAL IGLESIAS"

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

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Herick Lamas Caro**, en su carácter de propietario del predio, en el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Plaza Comercial Iglesias**", 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 H45 a Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Lamatepec número 800 en la Colonia Panorámico de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de **360.00** metros cuadrados.

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito del mes de enero del año 2022, presentado por el **C. Herick Lamas Caro**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Plaza Comercial Iglesias**", 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 H45 a Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Lamatepec número 800 de la Colonia Panorámico de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de **360.00** metros cuadrados.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Plaza Comercial Iglesias**", 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 Chuvistar No. 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** del mes de enero de 2022, presentada por el C. Herick Lamas Caro, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar**, expedida por el Instituto Federal Electoral, a nombre del C. Herick Lamas Caro;

3. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 6,699** de fecha 22 de junio de 2021, otorgada ante el Lic. Carlos Alejandro Garza Sáenz, Notario Público número 16 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron por una parte el señor Guerrero Ruiz Hernández, en su carácter de único y universal heredero y albacea en la sucesión intestamentaria a bienes de la señora Leonor Amelia Hernández Sígala, a quien en lo sucesivo se le denominará la parte vendedora y por la otra parte el señor Herick Lamas Caro, a quien en lo sucesivo se le denominará como la parte compradora, con el objeto de formalizar el contrato de compraventa, sobre el inmueble ubicado en la Calle Lamatepec número 800 del Fraccionamiento Panorámico, con superficie de 360.00 metros cuadrados, la cual obran registrada bajo la inscripción 42 del Libro 6760 en la Sección Primera, con el folio real 1190550, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contiene el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2022-24828**, expedido por Tesorería Municipal, con fecha 5 de enero de 2022;
6. **Certificado de Pago por revisión 2022-191461** de fecha 26 de enero de 2022, expedido por Tesorería Municipal;
7. **Copia del oficio DASDDU/031/2022** de fecha 01 de febrero de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico de procedencia al estudio de planeación urbana denominado "Plaza Comercial Iglesias";
8. **Oficio 076/2022** de fecha 28 de febrero del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual remite observaciones técnicas para que estén en consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
9. **Copia simple del oficio DASDDU/185/2021** de fecha 20 de abril de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicitó al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana, solicitando se especifique si el estudio es procedente o no procedente;
10. **Oficio 156/2022** de fecha 26 de abril de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
11. **Oficio DASDDU/037/2022** de fecha 03 de febrero del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos de la Colonia Panorámico;

12. **Copia simple del oficio SOC/051/2022** de fecha 16 de febrero del 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos en la Colonia Panorámico;
13. **Oficio DASDDU 095/2022** de fecha 10 de marzo del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del Estudio de Planeación denominado "Plaza Comercial Iglesias";
14. **Oficio SJ-0043/2022**, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del edicto del Estudio de Planeación identificado como "Plaza Comercial Iglesias";
15. **Copia del Acta de la Sesión número 14 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 05 de mayo de 2022, encontrándose presentes los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
16. **Oficio DASDDU/241/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 11 de julio del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/241/2022 de fecha 11 de julio de 2022, 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 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 14 celebrada el día 5 de mayo del 2022, en la cual se aprobó por unanimidad de votos.

C O N S I D E R A N D O

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; 18, 19, 20, 24, 25 y 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones aplicables, así como la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de

la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Plaza Comercial Iglesias", 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 H45 a Comercio y Servicios, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la Calle Lamatepec número 800 en la Colonia Panorámico de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 360.00 metros cuadrados, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Herick Lamas Caro, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, el Estudio de Planeación Urbana denominado "Plaza Comercial Iglesias", 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 H45 a Comercio y Servicios de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, en el predio ubicado en la calle Lamatepec número 800 en la Colonia Panorámico de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 360.00 metros cuadrados.

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 los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 10 días del mes de agosto del año 2022.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA. CHIH.

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMERICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. HERICK LAMAS CARO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PLAZA COMERCIAL IGLESIAS", 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 H45 A COMERCIO Y SERVICIOS DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE LAMATEPEC NÚMERO 800 EN LA COLONIA PANORÁMICO DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 360.00 METROS CUADRADOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/241/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 11 de Julio de 2022

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.**

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por el C. Herick Lamas Caro en su carácter de propietaria del predio ubicado en la calle Lamatepec No. 800 esquina con Av. José María Iglesias, en la Colonia Panorámico, de esta ciudad, con una superficie de **360.00** m², clave catastral 227-051-014; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Plaza Comercial Iglesias”** 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 uso de suelo **Habitacional H45 a Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta 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/031/2022 de fecha 01 de febrero de 2022 Y Oficio No. DASDDU/185/2022 de fecha 20 de abril de 2022** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Plaza Comercial Iglesias”**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficios No. 076/2022 de fecha 28 de febrero de 2022 y No. 156/2022 de fecha 26 de abril de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Plaza Comercial Iglesias”**.

Oficio **No. DASDDU/037/2022 de fecha 03 de febrero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde 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. SOC/051/2022 de fecha 16 de febrero de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/095/2022 de fecha 10 de marzo de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, 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 Chuvistar 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/0043/2022 de fecha 31 de marzo de 2022** 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 **"Plaza Comercial Iglesias"** fue presentado en la **Décimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **5 de mayo del 2022** 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** el cambio de uso de suelo **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario del predio.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario del predio.
4. Oficio No. DASDDU/031/2022 de fecha 01 de febrero de 2022 y Oficio No. DASDDU/185/2022 de fecha 20 de abril de 2022 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficios No. 076/2022 de fecha 28 de febrero de 2022 y No. 156/2022 de fecha 26 de abril de 2022 el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/037/2022 de fecha 03 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. SOC/051/2022 de fecha 16 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/095/2022 de fecha 10 de marzo de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/0043/2022 de fecha 31 de marzo de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Décima Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano del 5 de mayo de 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Plaza Comercial Iglesias".
12. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
13. Copia del comprobante del trámite.
14. Copia simple del comprobante del predial.


ATENTAMENTE
Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA
EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,
CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR
DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Plaza Comercial IGLESIAS

Propietario. HERICK LAMAS CANO

Domicilio. C. Lamatepec No. 800, esquina con Av. José María Iglesias

Superficie Terreno. 360.00 m²



Responsable de elaboración. ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN D.R.U. 037

CONTENIDO

I.	INTRODUCCIÓN	-----
II.	FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	-----
2.a.	PROCESO DE APROBACIÓN	-----
2.b.	ÁMBITO FEDERAL	----- ¡Error! Marcador no definido.
2.c.	AMBITO ESTATAL	----- ¡Error! Marcador no definido.
III.	ANTECEDENTES	-----
3.a.	ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN	-----
	Definición de Área de Estudio.	-----
	Definición del Área de Aplicación	-----
3. b.	DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO --	-----
	DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040	-----
IV.	DIAGNÓSTICO	-----
4.a.	CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA	-----
4.b.	TENENCIA DE LA TIERRA	-----
4.c.	ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	-----
4.d.	ORGANIZACIÓN ESPACIAL	-----
4.e.	VALORES DEL SUELO	-----
4.f.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	-----
4.g.	MEDIO NATURAL	-----
	CLIMA	-----
	GEOLOGÍA	-----
	EDAFOLOGÍA	-----
	TOPOGRAFÍA	-----
	HIDROLOGÍA SUPERFICIAL	-----
4.h.	MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)	-----
	VIVIENDA	-----
	COMERCIO Y SERVICIOS	-----
	EQUIPAMIENTO	-----
	ESTRUCTURA VIAL	-----

TRANSPORTE PÚBLICO	-----
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE	-----
4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD	-----
RIESGOS GEOLÓGICOS	-----
RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS	-----
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS	-----
4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	-----
V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS	-----
5.a. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA	-----
5.b. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.	-----
VI. ESTRATEGIA	-----
6.a. ESTRATEGIA GENERAL	-----
6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO	-----
6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO	-----
6.d. ESTRATEGIA DE VIALIDAD	-----
6.e. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA	-----
VII. INSTRUMENTACIÓN	-----
VIII. ANEXO GRÁFICO	-----
IX. BIBLIOGRAFÍA	-----
X. CRÉDITOS	-----
XI. CONTACTO	-----

I. INTRODUCCIÓN

Éste documento de planeación urbana, contiene la propuesta, estrategia y normas, para modificar el uso de suelo, ya que el uso de suelo que actualmente tiene el predio para construir la plaza comercial, no es el apto, por lo que se **pretende modificar de uso de suelo Habitacional H-45 viv/ha a Comercio y Servicios** totalmente compatible con el contexto de la zona, ofreciendo un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social, económico y del medio ambiental.

El objeto de éste estudio, es un polígono de aplicación ubicado al poniente de la ciudad, dentro de la colonia Panorámico situado sobre la vialidad local C. Lamatepec No. 800, esquina con Av. José María Iglesias, con una superficie de 360.00 m, donde la zona es altamente accesible a

espacios de infraestructura donde se desenvuelven importantes actividades comerciales, educativas y económicas, además de, diversas zonas habitacionales de diferentes niveles socioeconómicos, sobre todo, por la vialidad en la que colinda, ya que cuenta con vocación altamente comercial, en donde se ubican plazas comerciales, medianos y pequeños comercios, entre otros.

Cabe mencionar que el predio anteriormente contenía una plaza comercial denominada Plaza Panorámico, que operaba con un uso incongruente, por lo que, el presente estudio busca estar en regla mediante una iniciativa de particular, se somete a la realización de éste documento, como instrumento de planeación orientado fundamentalmente a establecer las normas y los lineamientos.



Ilustración 1. Vista del predio.



Ilustración 2. Propuesta plaza comercial en el predio.

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

CAPÍTULO PRIMERO

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión. De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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

2.b. ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y

DESARROLLO URBANO

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

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

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 11 de abril del 2022.

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

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante de claratoria, 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 AGUAS NACIONALES

Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 1ro de diciembre de 1992 y su última reforma en el DOF el 11 de mayo del 2022.

El instrumento que regula y trata todo lo concerniente a los arroyos, es la Ley de Aguas Nacionales, que para este estudio aplicará en los casos específicos de los afluentes del Arroyo La Noria y El Mimbres Norte, ya que estos arroyos en su camino hacia su desembocadura al este (Río Sacramento) atraviesan el predio en estudio, por lo que es de importancia el incluir las disposiciones que para los afluentes estén dictadas:

Artículo 3. XLVII, se despliega el tema de Ribera o Zona Federal, en donde establece:

- I. Las fajas de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medidas horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.
- II. La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros.
- III. El nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la creciente máxima ordinaria que será determinada por "la Comisión" o por el Organismo de Cuenca que corresponda, conforme a sus respectivas competencias, de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos de esta Ley.
- IV. En los ríos, estas fajas se delimitarán a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- V. En los cauces con anchura no mayor de cinco metros, el nivel de aguas máximas ordinarias se calculará a partir de la media de los gastos máximos anuales producidos durante diez años consecutivos. Estas fajas se delimitarán en los ríos a partir de cien metros río arriba, contados desde la desembocadura de éstos en el mar.
- VI. En los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, el escurrimiento que se concentre hacia una depresión topográfica y forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

Artículo 4. La autoridad y administración en materia de aguas nacionales y de sus bienes públicos inherentes corresponde al Ejecutivo Federal, quien la ejercerá directamente o a través de "la Comisión".

Artículo 5. Para el cumplimiento y aplicación de esta Ley, el Ejecutivo Federal:

- I. Promoverá la coordinación de acciones con los gobiernos de los estados y de los municipios, sin afectar sus facultades en la materia y en el ámbito de sus correspondientes atribuciones. La coordinación de la planeación, realización y administración de las acciones de gestión de los recursos hídricos por cuenca hidrológica o por región hidrológica será a través de los Consejos de Cuenca, en cuyo seno convergen los tres órdenes de gobierno, y

participan y asumen compromisos los usuarios, los particulares y las organizaciones de la sociedad, conforme a las disposiciones contenidas en esta Ley y sus reglamentos;

- II. Fomentará la participación de los usuarios del agua y de los particulares en la realización y administración de las obras y de los servicios hidráulicos, y
- III. Favorecerá la descentralización de la gestión de los recursos hídricos conforme al marco jurídico vigente.

Artículo 9. La Comisión Nacional del Agua es el órgano administrativo desconcentrado de "la Secretaría", que se encarga de la regulación conforme a las disposiciones de esta Ley y sus reglamentos, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y de su Reglamento Interior.

"La Comisión" tiene por objeto ejercer las atribuciones que le corresponden a la autoridad en materia hídrica a nivel nacional y regional hidrológico.

Realizará las declaratorias de clasificación de zonas de alto riesgo por inundación y elaborar los atlas de riesgos conducentes; así como los trámites de permisos y autorizaciones para obras hidráulicas.

2.c. AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
- VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

- I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.
- II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.
- III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.
- IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.
- V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.
- VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.
- VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.
- VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.
- IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

III. ANTECEDENTES

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

Definición de Área de Estudio.

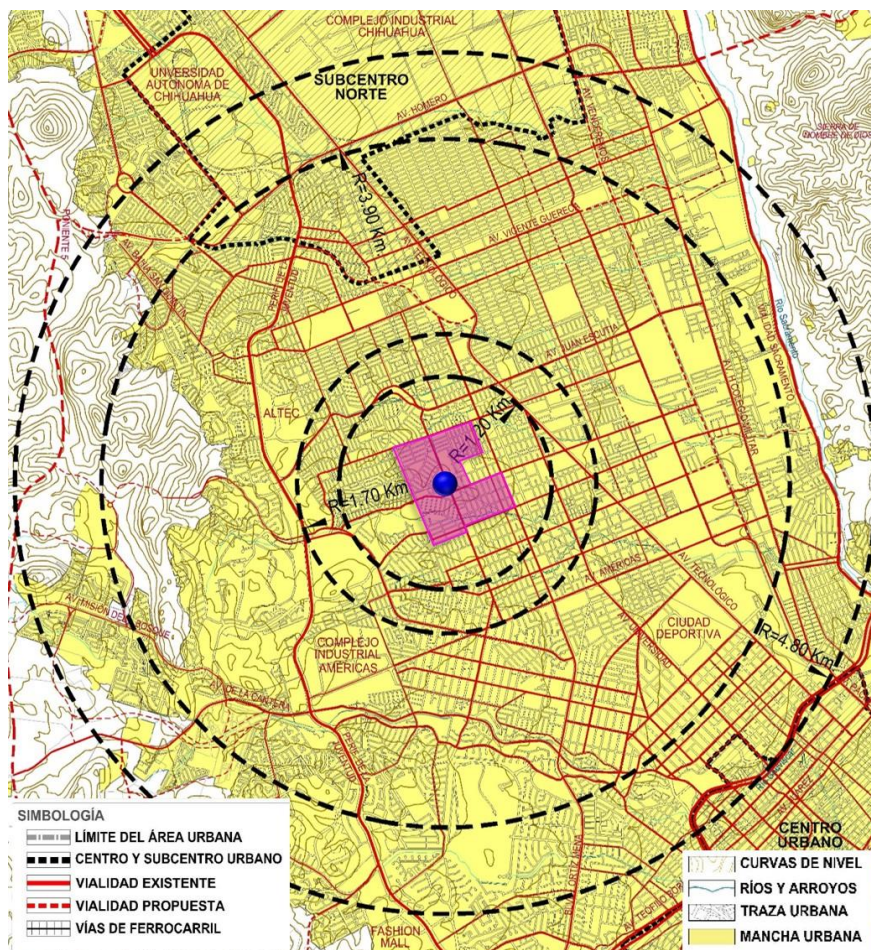
El área de estudio comprende una zona mayor que el área de aplicación, con la finalidad de evaluar el potencial de desarrollo de las colindancias y la identificación de problemas, previendo la situación futura, con base en el análisis de cinco aspectos fundamentales: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y administración del desarrollo urbano. El resultado permitirá identificar problemas y potencialidades para obtener perspectiva de la situación a futuro.

Ver plano D-01

La ubicación del polígono del área de estudio se localiza al centro-poniente de la ciudad, sobre una de las avenidas con gran flujo comercial denominada José María Iglesias, zona donde además se asientan zonas habitacionales, con equipamientos, entre otros giros, cuenta con una superficie de 1,109,360.805 m², se comprende entre las siguientes colindantes, ver plano D-01:

- ✓ Al norte se delimita con las C. de los Mayas, misma que se convierte en C. Río Aros,
- ✓ Al este se define por las vialidades C. Manuel González Cossío, C. Pinabete, C. Lerdo de Tejada, Av. Zaragoza y C. José Velázquez de León,
- ✓ Al sur con las C. Pino y C. Ciprés
- ✓ Finalmente delimitando con el poniente con la C. Chichontepec.

Ilustración 3. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.



Definición del Área de Aplicación

El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 360.00 m², ubicado sobre la C. Lamatepec esquina con Av. José María Iglesias, dentro de la Colonia Panorámico, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por ésta modificación, la cual se define por las siguientes colindancias:

- Al noroeste colinda con la Calle Lamatepec, con 12.00 metros,
- Al este con la Avenida José María Iglesias con 30.00 metros,
- Al sureste colinda con propiedad privada Lote 15, con 12.00 metros, y
- Al oeste con el Lote 13 de propiedad privada con 30.00 metros.

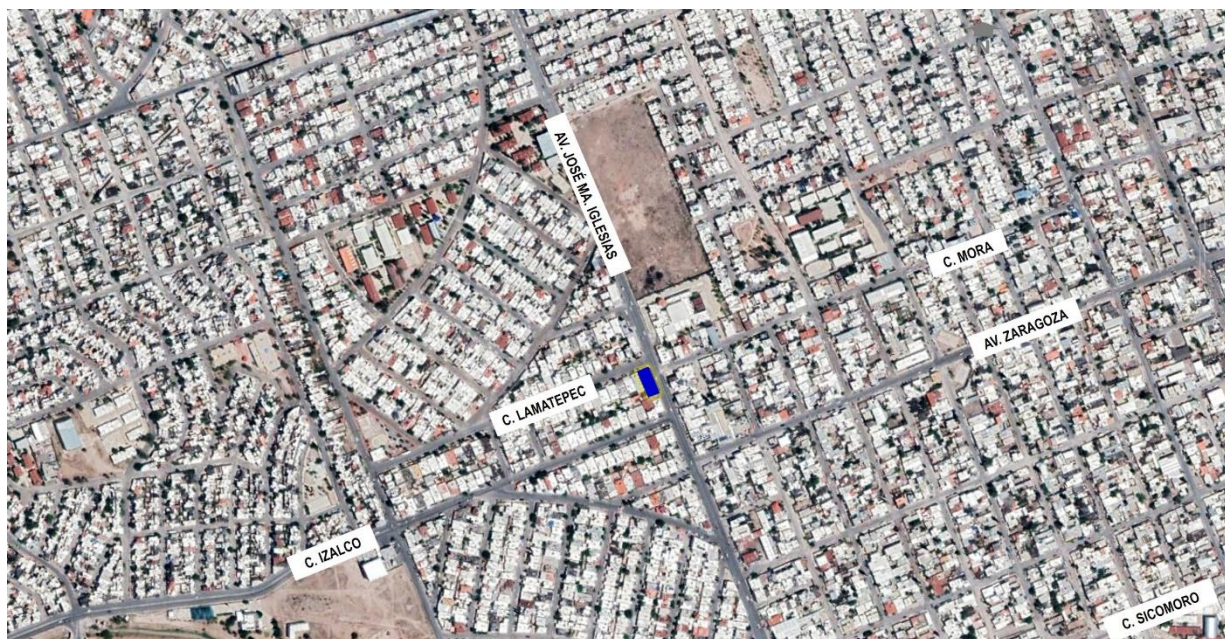


Ilustración 4. El predio y sus accesos principales. Fuente: Obtención Google Earth, Enero 2022.

Ver plano 01 y 02.

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

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

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

DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con Uso de Suelo **Habitacional H-45**, con acceso inmediato por la C. Lamatepec, esquina con Av. José María Iglesias.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Habitacional de diversas densidades como H-45, H-60+ y H-35 viv/has, Comercio y Servicios, Equipamiento, Recreación y Deporte, entre otras.

Ver plano D-04.



Ilustración 5. Usos de Suelo PDU 2040.

ESTRUCTURA VIAL

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, establece como acceso directo la vialidad primaria Av. José María Iglesias, vialidad que conecta de manera perpendicular con la Av. Juan Escutia al norte y al sur con la Av. Américas, dicha vialidad aloja diversidad de giros en su mayoría comerciales, asimismo, es definida por el PDU con una sección vial de 19.00 metros con 2 carriles por sentido y banquetas a ambos lados. Actualmente le da acceso al predio es la vialidad local C. Lamatepec con una sección vial de 12.00 metros, con un carril por sentido y banquetas.

Ver planos 07 y 07.1.

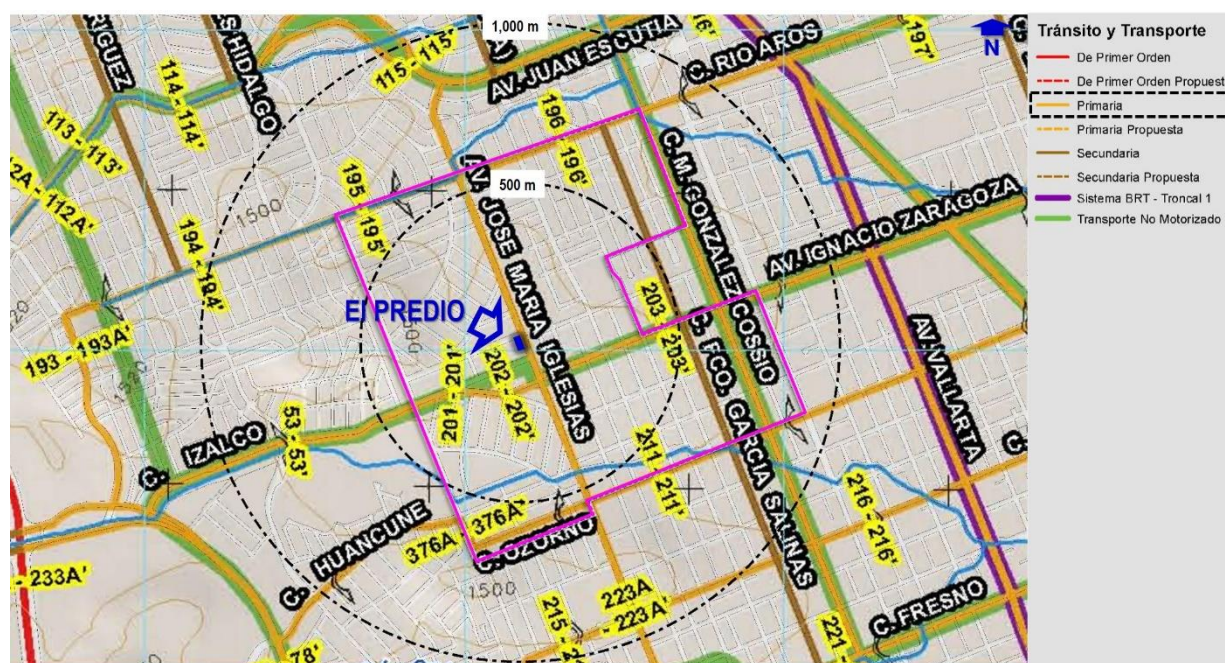


Ilustración 6. Plano de estructura vial y su sección inmediata. Fuente: PDU 2040.

IV. DIAGNÓSTICO

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

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

ÁMBITO REGIONAL

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

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

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

ÁMBITO URBANO

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

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

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

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUE, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 21 hasta 600 Unidades Económicas, concentradas por la cercanía a la Av. Vallarta.

Ilustración 7. Densidad de Unidades Económicas. Fuente: IMPLAN.



ÁMBITO DE INFLUENCIA

El predio en estudio se localiza al central más cargado al poniente de la ciudad de Chihuahua, que es el rumbo hacia donde mayor crecimiento urbano se ha presentado en los últimos años, donde se ha fortalecido el sector comercial, algunas torres de varios niveles de altura departamentales sobre la Av. de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta como Distrito 1 (ubicado a 1.3 km de distancia al poniente del predio), además de importantes comercios y equipamientos de cobertura regional.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas, como la cercanía a algunos corredores importantes de la ciudad, destacando la Av. Vallarta, la Av. José María Iglesias que se ven reforzadas por las zonas habitacionales con asentamientos de hace algunos años y los equipamientos de cobertura local que lo rodean.

Podemos mencionar que en la zona se encuentran algunas zonas baldías o en situación de renovación, dentro del cual, se encuentra ésta zona de aplicación. La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas, como la cercanía a dos de los corredores importantes de la ciudad, destacando la Av. Vallarta al oriente de la zona a una distancia de 1.099 Kms, posteriormente la Av. Tecnológico a 1.337 Kms y la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta situado al poniente del predio a 1.634 km de distancia.



Ilustración 8. El predio y unas de las vialidades con mayor jerarquía y actividad comercial en la ciudad.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El predio al que se refiere éste estudio es resultado cuenta con una **superficie total de 360.00 m2 ubicado sobre la C. Lamatepec, esquina con José María Iglesias No. 800**, identificado como Lote 14 de la Manzana 25, dentro del **Fraccionamiento Panorámico**, dentro de la ciudad de Chihuahua, donde la propietaria está a nombre de **HERIC LAMAS CARO**, donde se desglosan de la siguiente manera:

Dicho predio se encuentra impresa mediante la escritura 6,799, volumen 264 emitida por la Notaria Público 16 a cargo del Lic. Carlos Alejandro Garza Sáenz, del Distrito Judicial Morelos. Dicho documento se celebró el 22 de junio de 2021.

El predio cuenta con Clave Catastral 227-051-014 y Clave Catastral Estándar 08-001-019-00-0001-227-051-00014-00-0000.

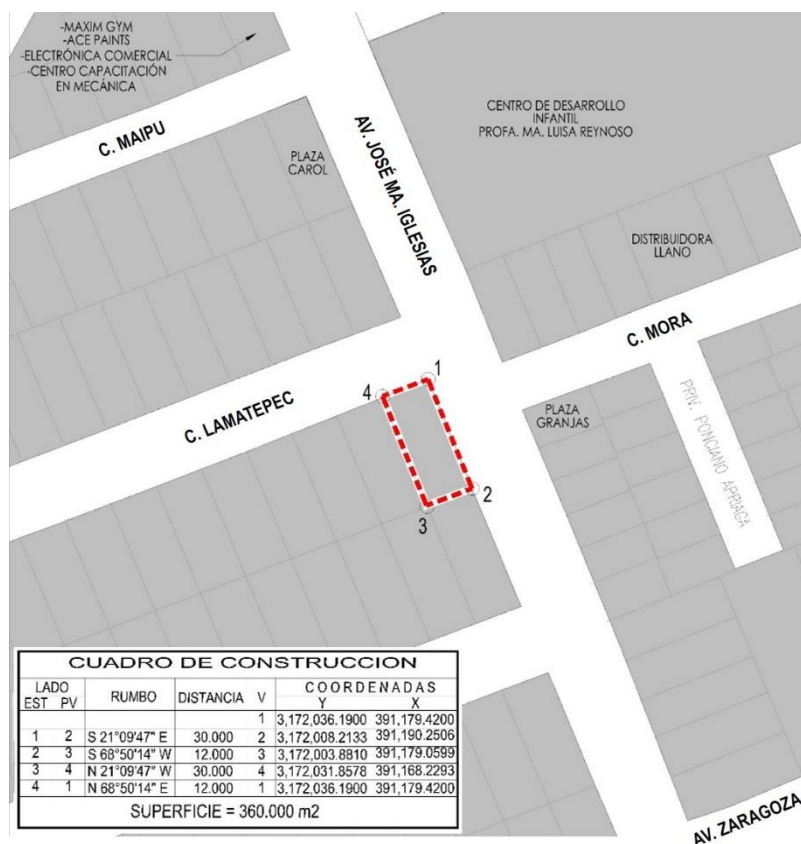


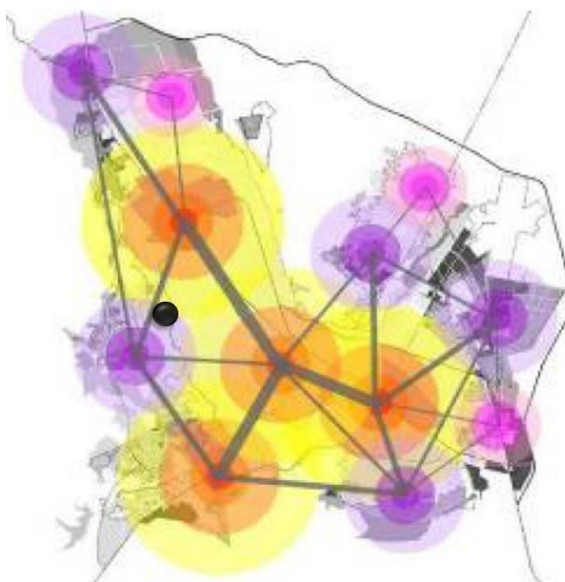
Ilustración 9. Plano Catastral y cuadro de construcción.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

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

En referencia a la estructura urbana de la zona, cuenta con la cercanía entre el Centro Urbano a un radio de aproximadamente 4.8 kms de distancia, y a 3.9 Kms del Subcentro Sur, donde, dichos polígonos son desarrollados a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad. Por tal motivo, la zona describe los ejes principales correspondientes que conectan a la Av. Vallarta y la Av. Tecnológico por medio de la C. Río Aros y Av. Juan Escutia al norte del predio, al oriente con la Av. Zaragoza y al Sur con la C. Sicomoro y la C. Pino; para conectar con la Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta al poniente se ubica la con la C. Izalco y la Av. Francisco Villa, cabe mencionar que el predio colinda de manera directa con la Av. José María Iglesias. Dichas vialidades conectan con zonas homogéneas identificadas dentro del predio, de la siguiente manera:

Ilustración 10. Estructura urbana de la ciudad y la zona de aplicación.
Fuente: PDU 2040



Como atractor prioritario existe el corredor urbano llamado Av. José María Iglesias, el cual es un, gran nodo donde se ubican diversos comercios, viviendas, espacios mixtos, contiendo diversidad de giros como restaurantes, venta de comida rápida, venta de muebles, partes de automóviles, farmacias, gimnasios, entre otros giros.



Unidades económicas

- Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales
- Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza
- Comercio al por mayor
- Comercio al por menor
- Construcción
- Corporativos
- Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica, suministro de agua y de gas natural por ductos al consumidor final
- Industrias manufactureras
- Información en medios masivos
- Minería
- Otros servicios excepto actividades gubernamentales
- Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas
- Servicios de apoyo a los negocios y manejo de residuos, y servicios de remediación
- Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos
- Servicios de salud y de asistencia social
- Servicios educativos
- Servicios financieros y de seguros
- Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles
- Servicios profesionales, científicos y técnicos
- Transportes, correos y almacenamiento

EQUIPAMIENTO URBANO

- Abasto
- Mercedo popular
- Unidad de Abasto Mayorista
- Administración Pública
- Administración Local de Recaudación Fiscal
- Administración Pública
- Centro de Reintegración Social
- Centro Tutorial Para Menores Infractores
- Cooperación Estatal
- Oficinas del Gobierno Estatal
- Oficinas del Gobierno Federal
- Oficinas del Gobierno Municipal
- Palacio de Gobierno Estatal
- Palacio Legislativo Estatal
- Palacio Municipal
- Tribunales de Justicia
- Asistencia Social
- Asilo
- Asociación de Enfermedades
- Casa Hogar para Ancianos
- Casa Hogar para Menores
- Casa de Ciudadanía Social
- Centro Comunitario
- Centro de Rehabilitación
- Entorno Infantil
- Grupos Vulnerables
- Guardería
- Valatorio
- Comercio
- Parqueadero
- Pista de Usos Múltiples
- Tienda (MMS, OSSTE)
- Comunicaciones
- Administración telefónica
- Centro de radiotelefonía
- Oficina central telefónica
- Substancia de comensales
- Cultura
- Teatro
- Museo
- Biblioteca Universitaria
- Biblioteca Pública Municipal
- Biblioteca Pública Central
- Auditorio
- Librería
- Biblioteca
- Deporte
- Alberca Deportiva
- Centro Deportivo
- Ciudad Deportiva
- Gimnasio Deportivo
- Instalación Deportiva
- Spa/Deportivo
- Unidad Deportiva
- Unidad Recreativa
- Escuela
- Centro de Atención Multigráfica (CAM)
- Educación Media
- No Especializado
- Preescolar
- Primaria
- Profesional Técnico
- Secundaria
- Superior
- Hospedaje y Alimentación
- Alimentación
- Hospedaje
- Recreación
- Espectáculos Deportivos
- Ferries y Exposiciones
- Sales de Cine
- Salud
- Unidad Médica Familiar
- Centro de Atención Especializada
- Hospital
- Centro de Salud
- Clínica
- Cruz Roja
- Servicios Urbanos
- Refugio Sanitario
- Unidad de Transfusión
- Estación de Bomberos
- Comandancia de Policía
- Cementerio
- Cosmética
- Cosmética
- Valatorio
- Transporte
- Aeropuerto
- Asociación de largo alcance
- Estación de ferrocarril
- Helipuerto
- Centro de autobuses de pasajeros

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, el predio cuenta con una ubicación privilegiada al poniente de la ciudad, ya que cuenta con todos los servicios, infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona predomina uno de los rangos más altos de la ciudad, rondando el valor unitario hasta \$1,000.00 pesos el metro cuadrado, en ese sector que es una zona ya urbanizadas de acuerdo al PDU 2040 vigente.



Ilustración 13. Valores del Suelo PDU 2016. Fuente: PDU 2040.

4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Nivel Estatal

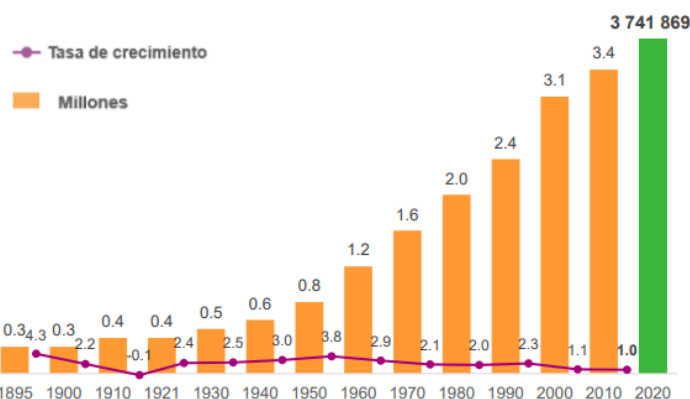
De acuerdo a la cuantificación de la CENSO realizado al 2020 la población del Estado de Chihuahua asciende a 3,741,869 representando el 3.0% de la población total del país, destacando los siguientes puntos:

De ellos, 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).

- ✓ Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.

Ilustración 14. Población y tasa de crecimiento anual.
Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

POBLACIÓN TOTAL Y TASA DE CRECIMIENTO PROMEDIO ANUAL, 1895-2020



Nivel Municipal

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

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

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

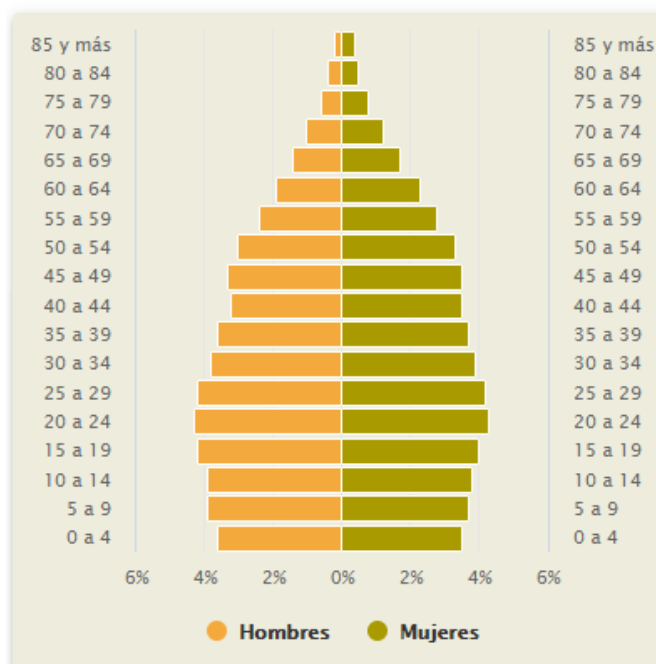
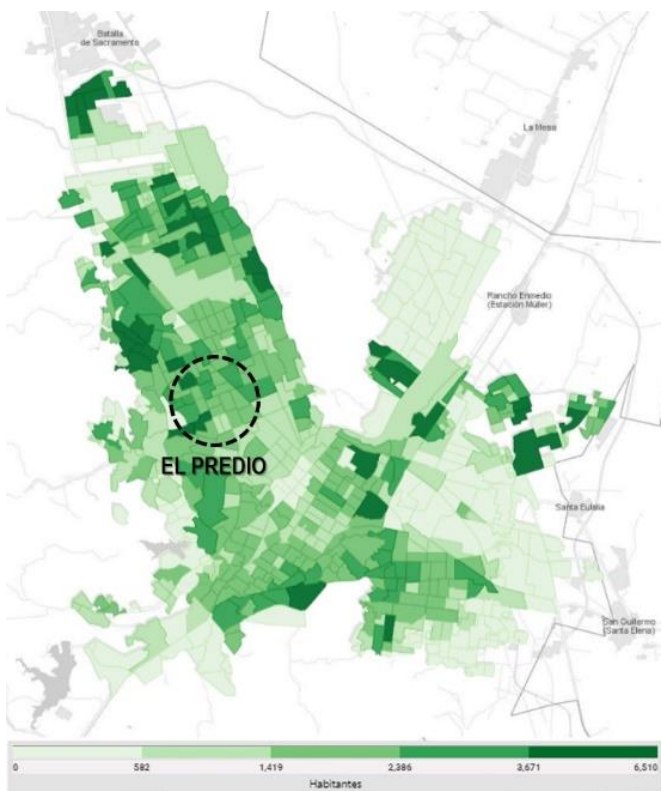


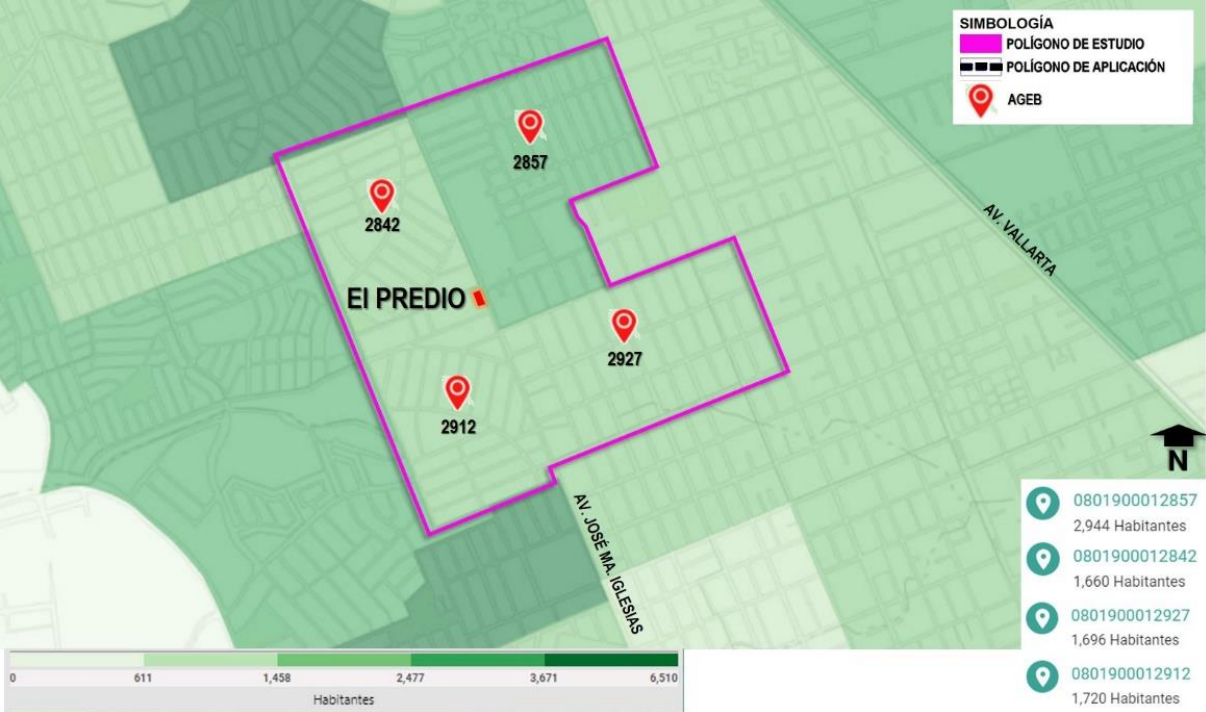
Ilustración 15. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.



Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 4 Áreas Geo estadísticas Básicas.

Ilustración 16. Mapa municipio Chihuahua, Inegi, Censo de Población y Vivienda 2020.



Población. Se determina una población total dentro del polígono de aplicación de 8,293 habitantes, de los cuales, el 51.5% representa a la población femenina, mientras que el 45.2% es población masculina.

AGEB		POBLACIÓN TOTAL	POBLACIÓN MASCULINA	POBLACIÓN FEMENINA
1	2842	1,660	748	912
2	2857	2,944	1,397	1,547
3	2912	1,720	799	921
4	2927	1,969	805	891
		8,293	3,749	4,271

Ilustración 18. Población dentro del polígono de estudio. Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población en situación de Vulnerabilidad. De la población total de 8,293 personas, el 5% de la población total cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 413 personas, mientras que el 14% del total es una población con algún tipo de limitación correspondiendo a 1,133 habitantes.

Salud. Dentro de la derechohabiencia del sector salud corresponde al 86% de población afiliada a algún tipo de servicio de salud, correspondiente a 7,109 usuarios. De lo servicios de salud el que provee el IMSS es el que más derechohabientes cuenta, correspondiendo al 56%, mientras que el 11% de la población acude al servicio del ISSSTE, mientras que el 7% de los usuarios utiliza el servicio del Instituto de Salud para el Bienestar, el resto de la población no tiene ningún tipo de salud.

			AFILIADOS AL SERVICIO DE SALUD		
	AGEB	POBLACIÓN TOTAL	IMSS	ISSSTE	BIENESTAR
1	2842	1,660	1,070	143	116
2	2857	2,944	1,641	421	162
3	2912	1,720	1,011	187	129
4	2927	1,969	925	189	190
		8,293	4,647	940	597

Ilustración 19. Servicios de salud y la población. Fuente: INEGI, Censo 2020.

Vivienda. Se detectan en la zona de estudio existen 3,063 viviendas, de las cuales el 95% son vivienda habitadas, correspondiente a 2,915 casas, mientras que el restante de las viviendas se encuentra deshabitadas, cabe destacar que varias de las casas pertenecen viviendas asentadas en colonias ya muy consolidadas, contando con todos los servicios básicos como energía eléctrica, agua entubada, drenaje, servicio sanitario.

Características Económicas. De la población total el 42% corresponde a Población Económicamente Activa (3,472 personas), mientras que 2,932 habitantes, corresponden a población ocupada, mientras que 60 a población desocupada.

4.g. MEDIO NATURAL

CLIMA

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

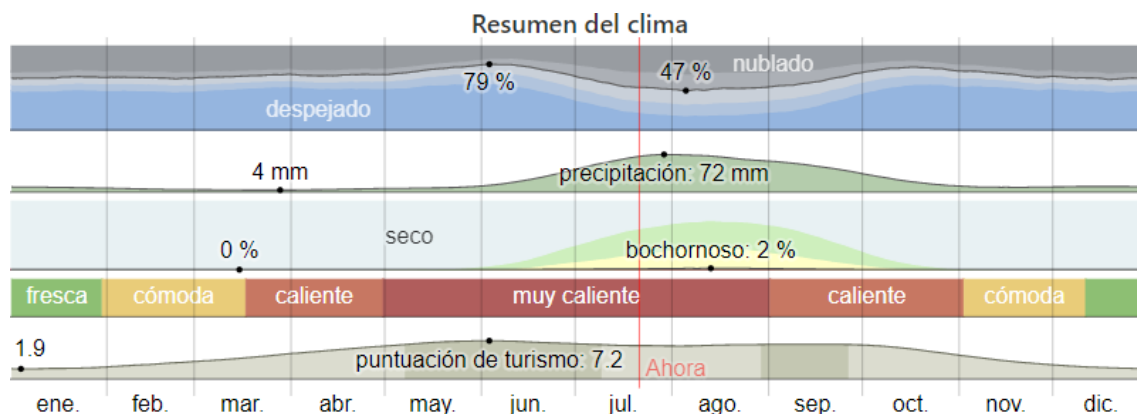


Ilustración 20. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

GEOLOGÍA

No se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio predomina el tipo de roca de origen Sedimentario con unidades de roca Conglomerado y con clase de roca Sedimentaria.

No se presentan fallas geológicas y al no existir ningún grado de fallamiento en la planeación urbana no es necesario considerar factores de seguridad que prevengan posibles riesgos para las obras que se llegasen a plantear y para seguridad los futuros habitantes. La falla más cercana se detecta al poniente del predio a una distancia de 1.6 Kms aproximadamente.

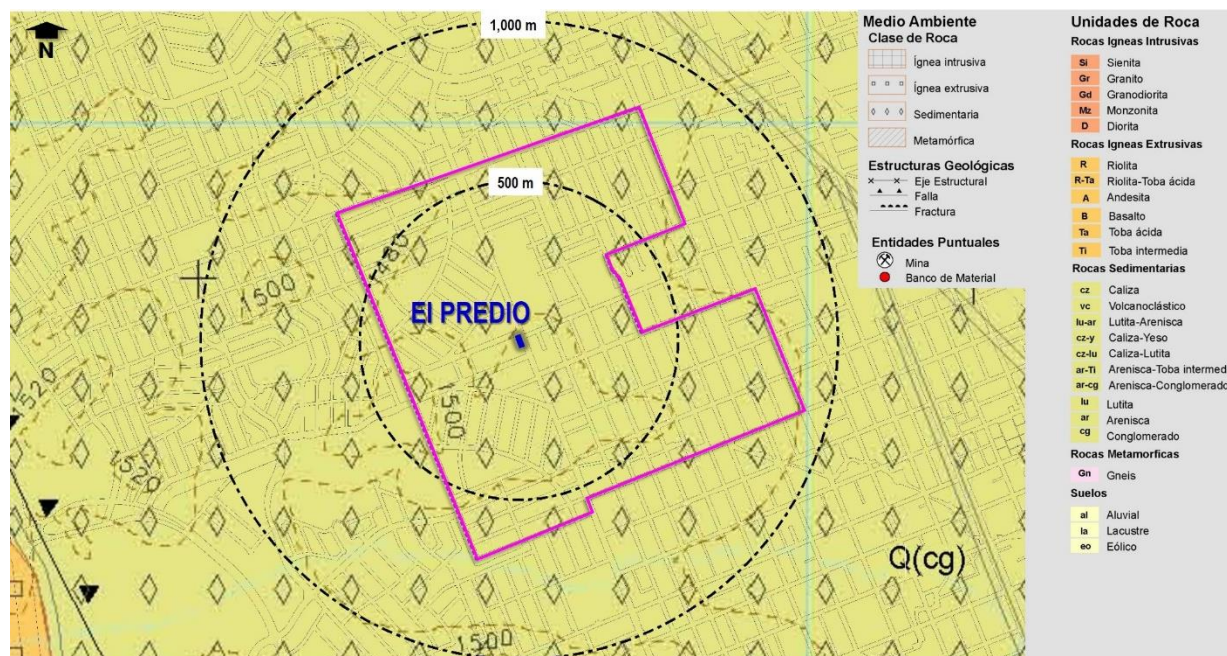


Ilustración 21. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

EDAFOLOGÍA

De acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), se identifica cuatro tipos de suelo dentro del polígono de estudio, sin embargo, el predio que nos ocupa cuenta con unidad de suelo Regosol (Rc), el cual es definido por la Guía para la Interpretación de la Cartografía de Edafología, 2015, del INEGI como, “suelos con propiedades físicas o químicas insuficientes para colocarlos en otro grupo de suelos. Son pedregosos, de color claro en general y se parecen bastante a la roca que les ha dado origen cuando no son profundos. Son comunes en las regiones montañosas o áridas de México, asociados frecuentemente con Leptosoles”.

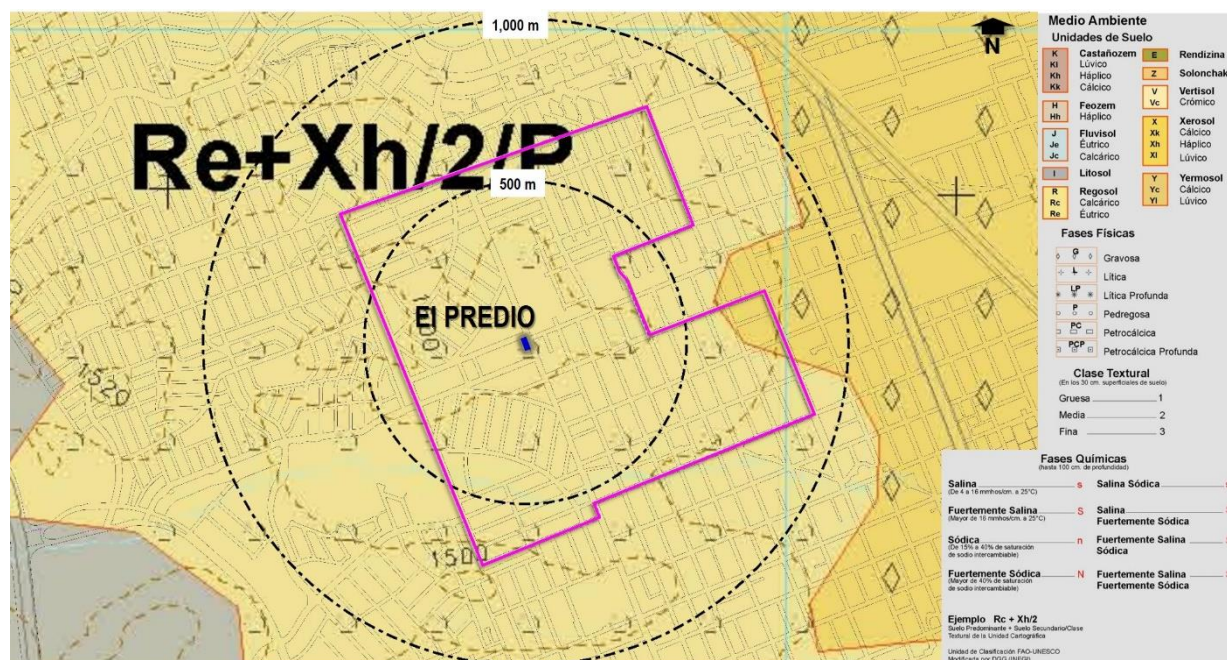


Ilustración 22. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN

TOPOGRAFÍA

El predio se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada y con la infraestructura necesaria, sin embargo, la topografía es abrupta, adoptando la Av. José María Iglesias que es una de las vialidades con mayor variedad de niveles. La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, contiene ligeras ondulaciones con un porcentaje de pendiente del 0.03 %, dentro de las cotas 1491 y 1489 MSNM.

El rango de pendiente es bajo, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano sobre todo para la construcción debido a que el terreno se ubica en altos, drenando sus aguas hacia el arroyo El Saucito, aun así, se deberán considerar las pendientes topográficas para llevar a cabo cualquier proyecto para el aprovechamiento óptimo del predio.

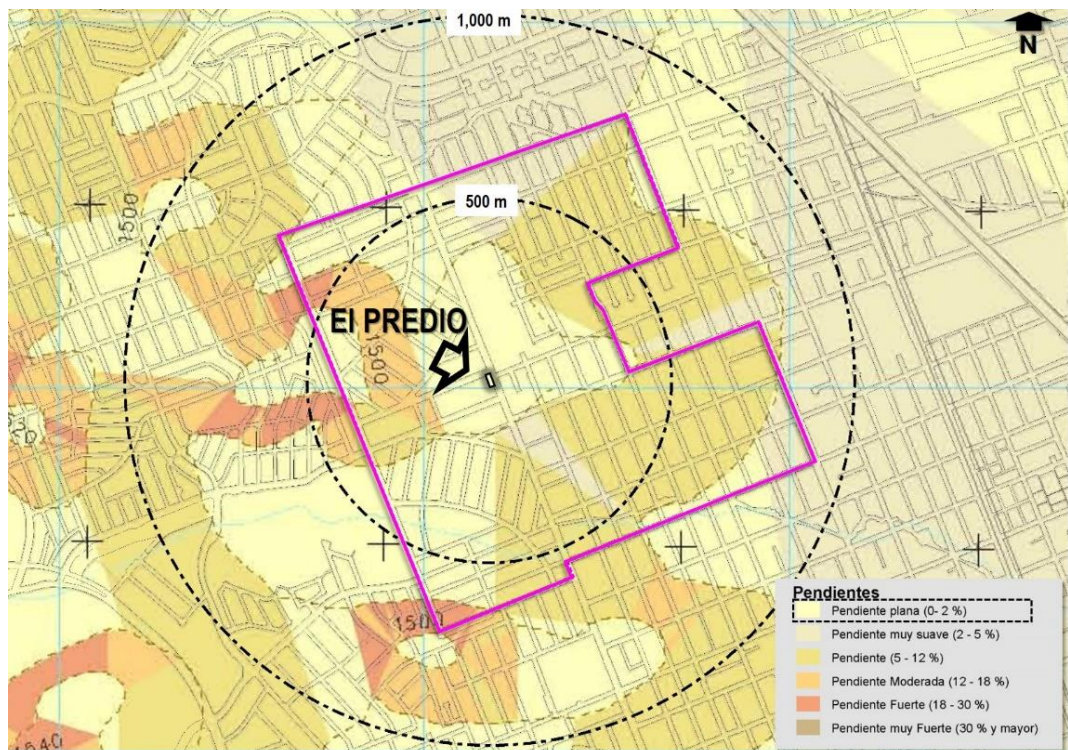


Ilustración 23.
Topografía y
pendientes de
terreno. Fuente:
PDU 2040.



Ilustración 24. Perfil de Elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, enero 2022.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

El predio se encuentra en la subcuenca hidrológica de El Mimbres Sur que cuenta con un área de 34.477 km², de los cuales el 50% de la superficie se localizan en la zona urbana y el resto a cerril o lomerío, con una pendiente de 0.01580%. Ésta cuenca contiene el arroyo El Saucito que colinda al norte del predio a 535 mts de distancia (circulando de sentido poniente a oriente hasta llegar al río Sacramento), el cual, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial tiene una longitud total de 3.437 kms de desarrollo.

Ver plano 08.

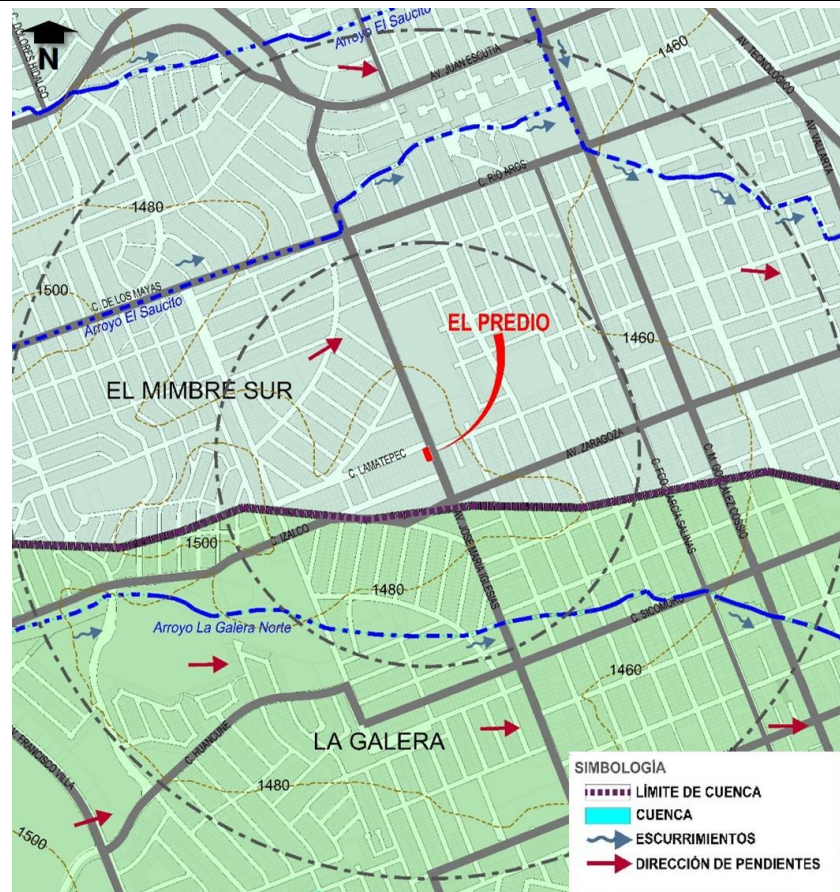


Ilustración 25. Subcuencas y arroyos de la zona.

4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

La zona y su contexto es mayoritariamente habitacional, sin embargo, contiene vialidades de gran importancia las cuales alojan predios comerciales, mixtos y de equipamiento. Los giros establecidos en la zona son variables y con diferentes características, que van desde mueblerías, refaccionarias, farmacias tiendas de autoservicio hasta pequeños comercios con locales de abasto como estéticas, pintura de uñas, restaurantes, tiendas de menudeo, etc.

La Av. José María Iglesias es una de las vialidades primarias que colindan con el predio, con usos de suelo comercial, mixto y habitacional, en el resto de la zona se visualizan usos en su mayoría habitacionales, seguidos de equipamientos, mixto, recreación y deporte.

El predio que contempla este estudio, cuenta con uso de suelo habitacional H45, por el cual, para regularizar las condiciones en las que funciona el predio, se pretende modificar a uso de suelo de Comercio y Servicios, totalmente compatible con la zona que lo colinda.

VIVIENDA

Los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H45 en donde se ubican las colonias Panorámico, Diego Lucero, Infonavit Nacional, Saucito, Arboledas, Unidad Vallarta, San Ignacio y Roma; se ubica el uso H35 en las colonias Las Granjas, Zaragoza, San Agustín, Lomas Vallarta, Lourdes y Churubusco, en menor

¹ Dato proveniente del Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua.

superficie se ubica H60 en Infonavit Nacional, Karike, Lomas Los Frailes, Saucito y en zonas de Arboledas, predominando la vivienda de tipo medio y medio bajo.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda se analiza un radio de 1,000 m, donde se visualizaron alrededor de 417 unidades de manzanas, de los cuales, surgen 9,254 viviendas de distintas tipologías y niveles socioeconómicos, donde se detectan 10,986 viviendas particulares dentro de las cuales el 89% son viviendas habitadas.

Dentro del radio se detectan 31,696 habitantes dentro del polígono de estudio, donde la mayoría de la población abarca de 30 a 59 años de edad, representando el 11.4% de la población total, respecto a la población con discapacidad se determinan 1,472, figurando el 4.6% del total de la población.

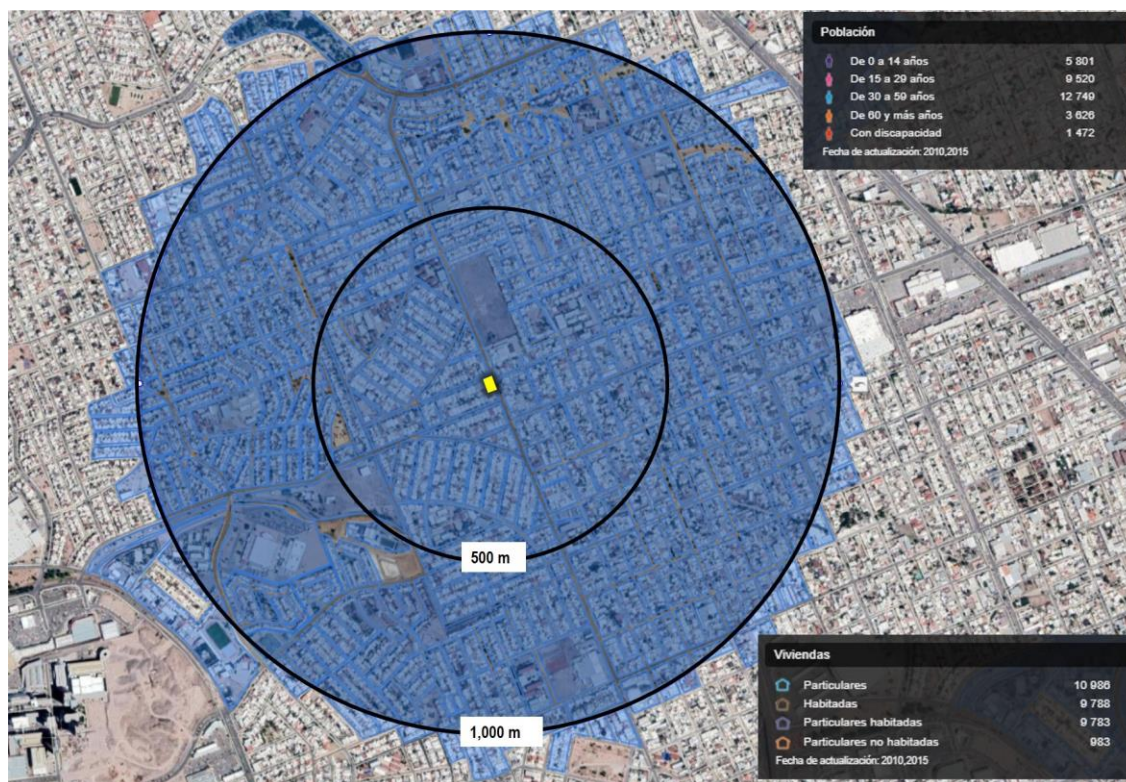


Ilustración 26. Viviendas y colonia dentro del radio de referencia. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016, INEGI.

La mayoría de las viviendas corresponden a edificaciones unifamiliares emplazadas en lotes individuales con superficies variables entre 100 a 360 m² con construcciones de ladrillo y block en su mayoría, donde los costos de las viviendas varían entre los 700,000 a 3,400,000 pesos.



Ilustración 27. Tipología de vivienda dentro de la colonia Saucito, Lomas Vallarta. Fuente: Captura propia en campo y google earth, enero 2022.



Ilustración 28. Tipología de vivienda dentro de la colonia Panorámico de uno y dos niveles. Fuente: Captura propia en campo y google earth, enero 2022.

Ver plano 04

COMERCIO Y SERVICIOS

La actividad comercial de Chihuahua se localiza a lo largo de vialidades primarias y algunas secundarias formando importantes corredores comerciales, además de cruceros donde se han posicionado algunos centros comerciales significativos.

De acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 905 establecimientos económicos en total dentro de un radio de 1,000 m, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Av. José María Iglesias, Juan Escutia y Av. Zaragoza donde se encuentran diversos comercios enfocados a la construcción (8 empresas), industrias manufactureras como tortillería, talleres de imprenta, serigrafía, carpinterías, herrería, entre otras (83 empresas), respecto al comercio al por menor se detectan giros como abarrotes, farmacias, ferreterías, papelerías (299 empresas), en el comercio al por mayor se contabilizan alrededor de 25 empresas destacando los giros de refacciones, construcción, alimenticia y ventas en general.

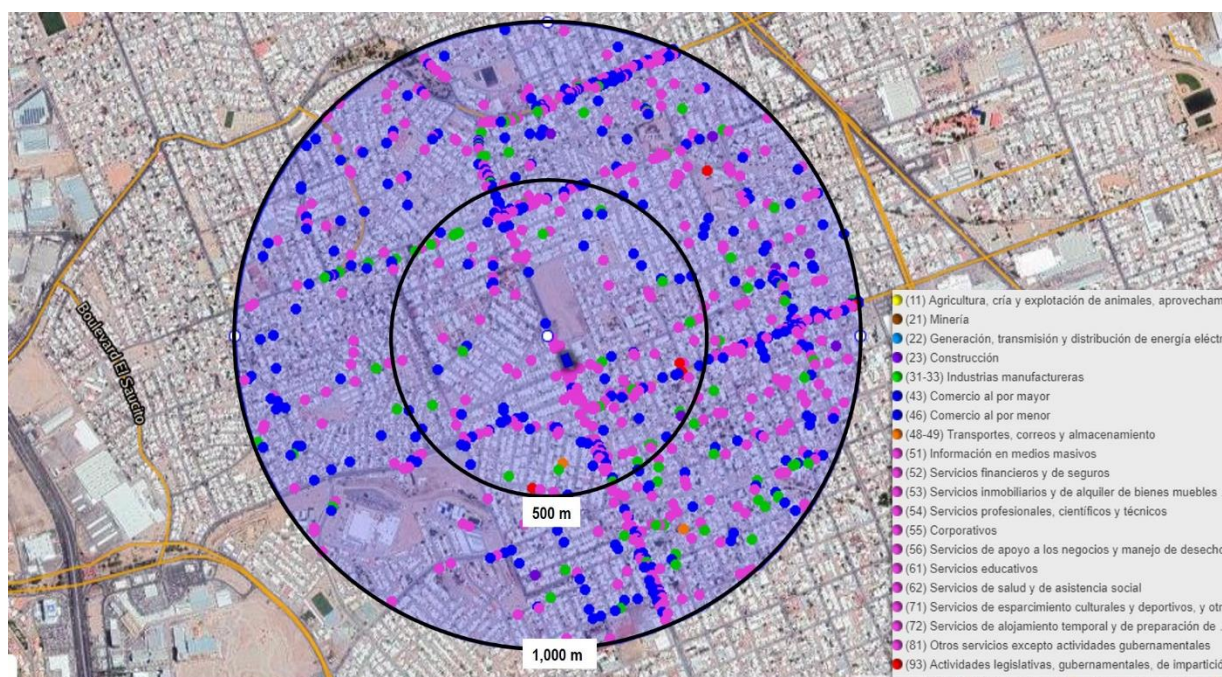


Ilustración 29. Actividades económicas en zona de influencia. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

Por otra parte, las prestaciones de servicios destacan salones de eventos, veterinarias, cibercafés, gimnasios; en las actividades gubernamentales se encuentran 7 establecimientos, como recaudación de rentas, centros comunitarios, entre otros. Los

servicios educativos representan 47 establecimientos públicos y privados, en el sector salud y asistencia social se representa por 48 edificaciones; otro de las actividades importantes es la de preparación de alimentos con 80 unidades y por último los servicios de reparación-mantenimiento, servicios personales y asociaciones se conforma de 241 establecimientos.

Se detectan una serie de pequeñas agrupaciones llamadas Plazas Comerciales sobre la Av. José María Iglesias, cercano al predio se ubican la Plaza Carol (esquina con C. Maipú) y Plaza Granjas (esquina con C. Mora), por otra parte, se ubican pulverizaciones de comercios con diversos giros y tamaños.

Ver plano 06

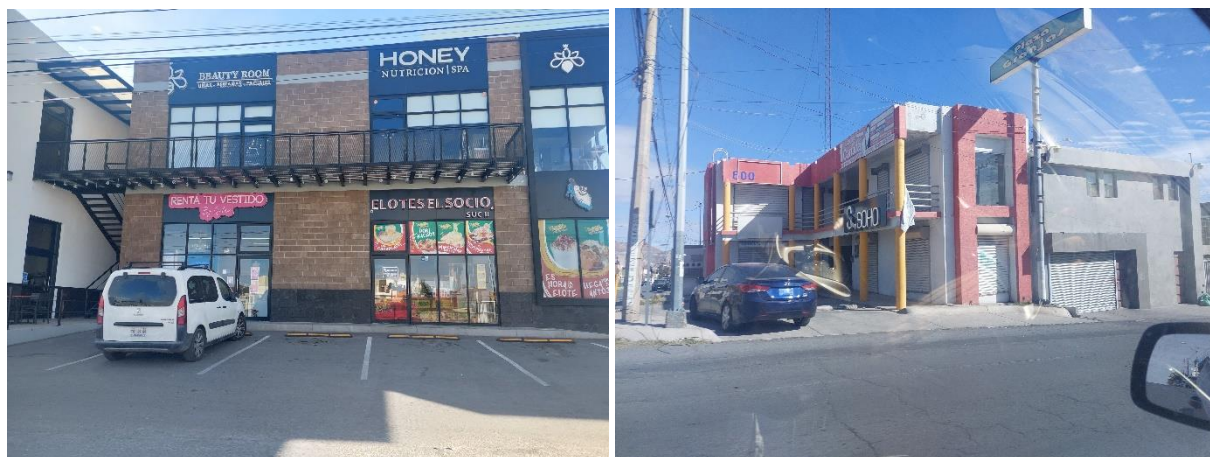


Ilustración 30. Plazas comerciales cercanas al predio.



Ilustración 31. Comercios sobre la Av. José María Iglesias.

Anteriormente el polígono de aplicación contenía una plaza comercial denominada Plaza Panorámico, que operaba don diversos comercios dentro de la edificación, en ese entonces, el predio no gozaba con el uso de suelo adecuado, por lo que, el punto ya se encuentra hecho.



Ilustración 32. El predio, imagen tomada el año 2020.

EQUIPAMIENTO

La zona se encuentra cubierta por toda clase de equipamientos urbanos contando con buena accesibilidad para la zona y el resto de la ciudadanía, destacando el Cecati 54, la Asociación Brenda para personas con esclerosis múltiple, así como el Cendi Profa. María Luisa Reynoso, la Preparatoria Allende y el Colegio Chihuahua (Deportivo, Preescolar y Preparatoria). Las vialidades que conectan dichos equipamientos con la Av. Juan Escutia, José María Iglesias, Huancune, Francisco Villa entre otras vialidades secundarias.

Ver plano 05.



Ilustración 33. Cecati 54 y Cendi. Profa. María Luisa Reynoso.

Se detectan equipamientos de nivel básico se ubican guarderías jardines de niños, primarias, secundaria, iglesias, centros comunitarios, parques y gasolineras, entre otros equipamientos de cobertura local o de la zona. Los equipamientos enlistados se ubicaron dentro de un radio de 1,000 metros son los siguientes:

<i>Equipamiento</i>	<i>Unidad</i>	<i>Equipamiento</i>	<i>Unidad</i>
Parques	21	Módulo Deportivo	2
Unidad Deportiva	2	Preescolar	12
Iglesias	8	Primarias	12
Secundarias	3	Preparatorias	2
Centro Comunitario	8	Grupos Vulnerables	4
Profesional Técnico	1	Guarderías	8
Gasolinera	2	Velatorio	1

Subsistema Salud y Asistencia Social. Dentro del radio de 1,000 m no hay algún establecimiento cercano, sin embargo, se ubica el Hospital del ISSSTE a 2.5 Kms hacia el suroriente del predio, respecto a las guarderías corresponde a 8 recintos, además de, 8 centros comunitarios, 4 recintos de atención a grupos vulnerables, rehabilitación y 8 iglesias.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran el Parque el Platanito, Deportivo Dolores Hidalgo, Parque Juvenil Saucito los cuales contienen sendas peatonales, arborización, juegos infantiles y en algunas canchas; asimismo, se ubican algunos parques dentro de las colonias y fraccionamientos.

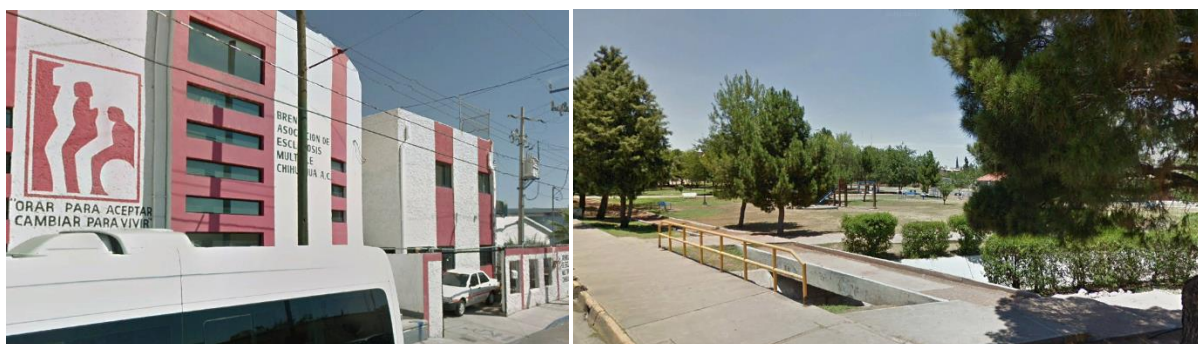


Ilustración 34. Asociación Brenda y Parque el Platanito.

Ilustración 35. Primaria Vicente Lombardo Toledano e Iglesia San Nicolás de Bari.

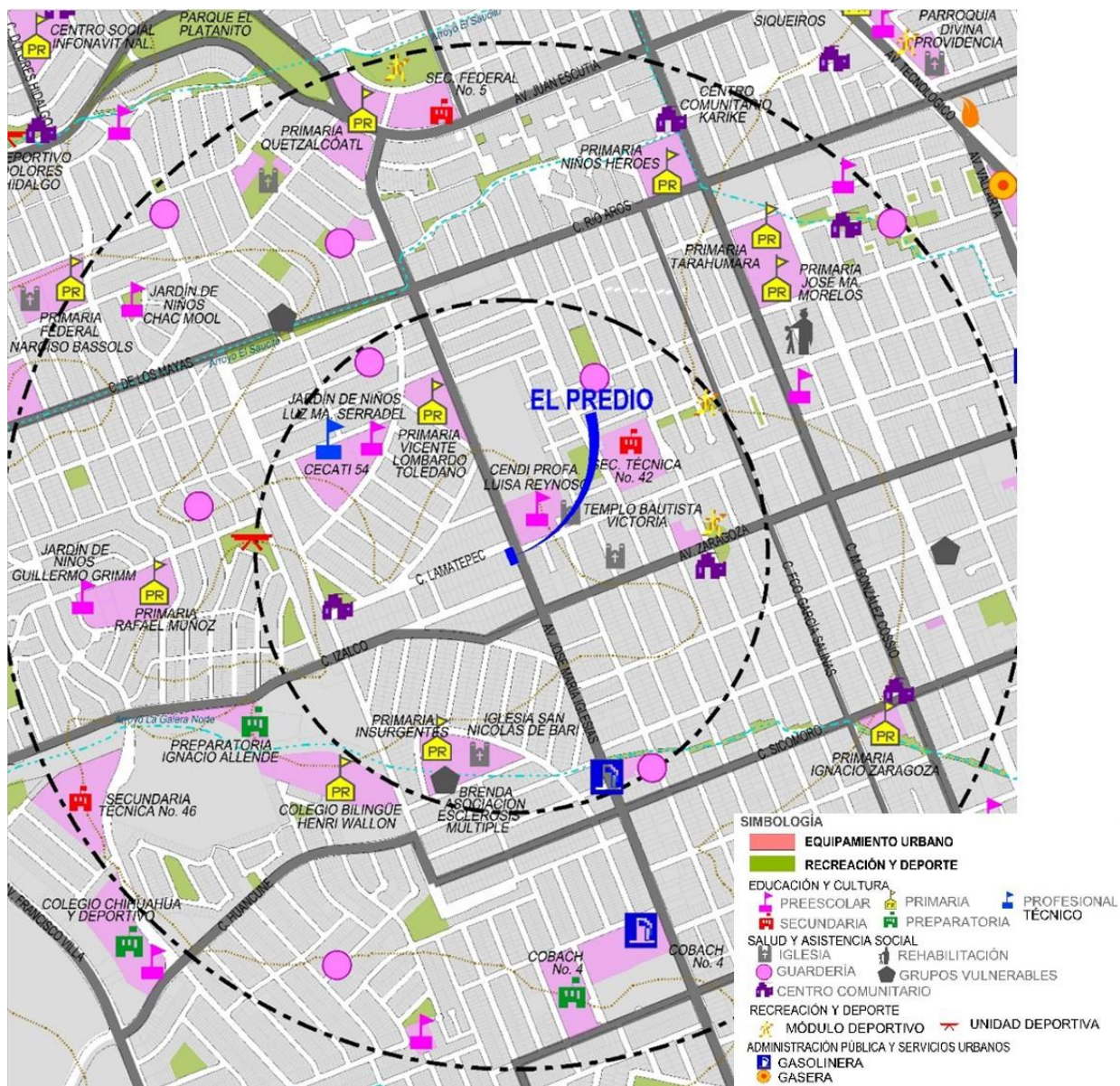


Ilustración 36. Equipamientos urbanos dentro del radio de estudio.

ESTRUCTURA VIAL

El predio es altamente accesible, ya que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, destacando la vialidad primaria **Av. José María Iglesias** que colinda con el predio, dicha vialidad confluye al norte de manera perpendicular con la vialidad primaria **Av. Juan Escutia** y al sur con la **Av. Américas**, mismas que desembocan al oriente en la **Av. Tecnológico** y al poniente con la Av. De la Juventud.

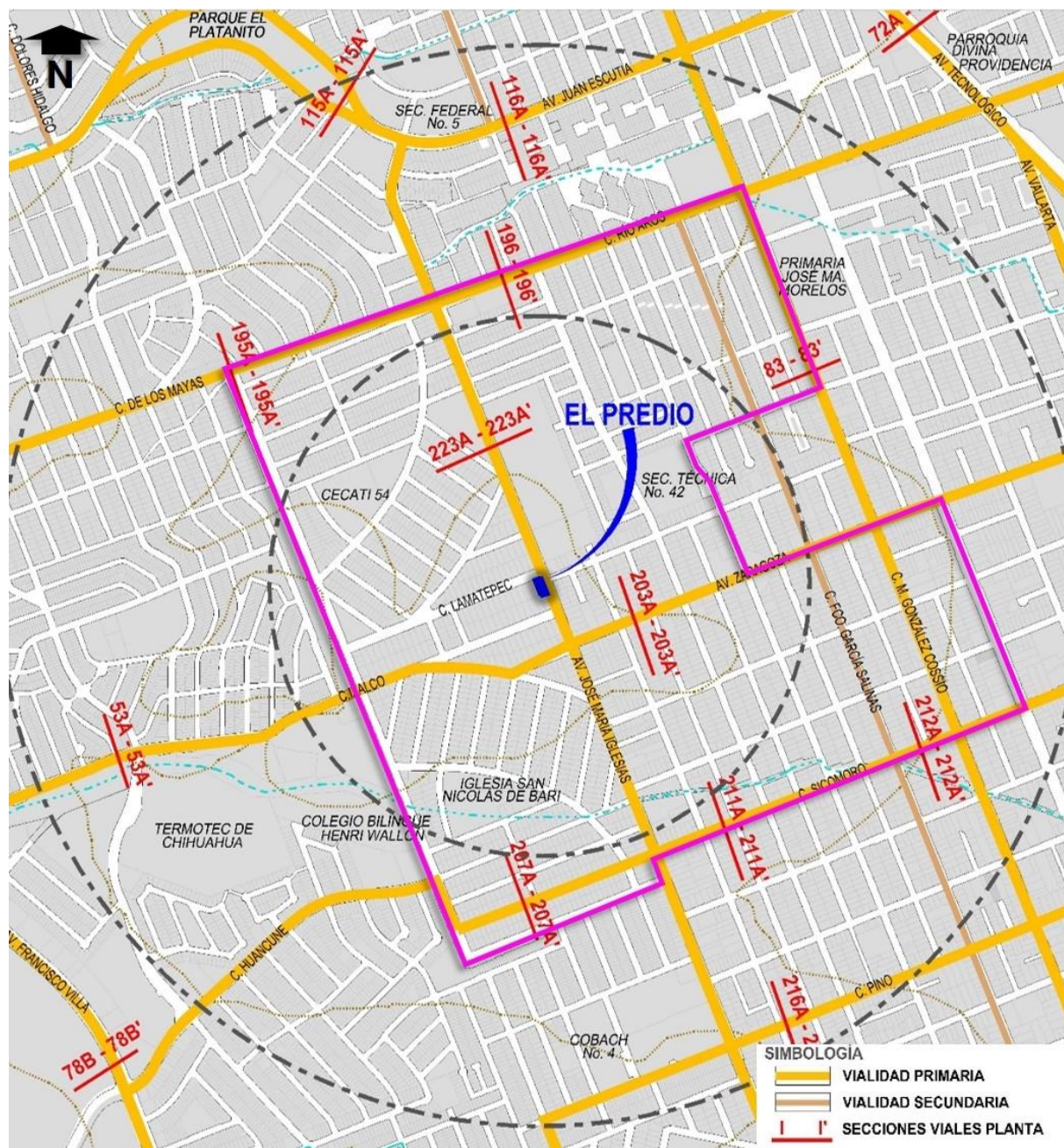
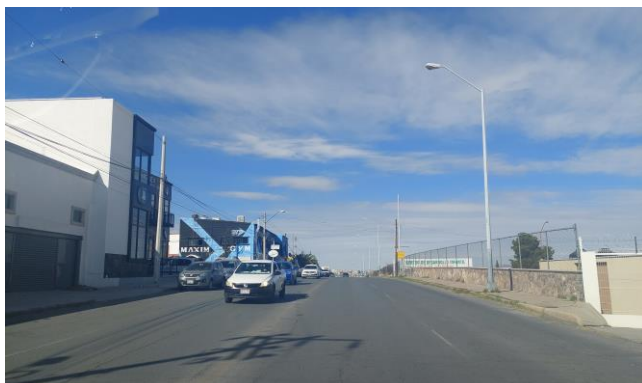
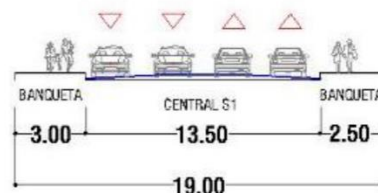


Ilustración 37. Estructura vial PDU 2040.

Av. José María Iglesias. Es una vialidad primaria con alta vocación comercial contando con una sección total de 19.00 m de distancia, contando con 2 carriles de ambos sentidos y banquetas de en ambos lados.



223A - 223A'



AV. JOSE MARIA IGLESIAS
AV. AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA

Ilustración 38. Av. José María Iglesias y su sección actual. Fuente: PDU 2040.

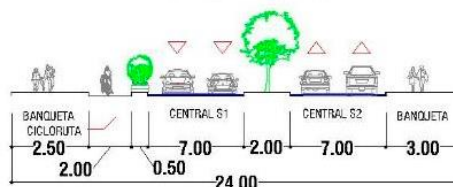
Av. Juan Escutia y Av. Américas. Son vialidades primarias que circulan en sentido poniente a oriente y viceversa. La Av. Juan Escutia cuenta con una sección de 24.00 con 3 carriles por sentido y banquetas en ambos sentidos; respecto a la Av. Américas, la sección es de 26.00 con 3 carriles por sentido. En ambas avenidas, el PDU propone que se incorpore un carril para la circulación de bicicletas en uno de sus lados, al igual del ajuste del número de carriles de circulación vehicular.

116A - 116A'



AV. JUAN ESCUTIA
AV. JOSE MARIA IGLESIAS A AV. TECNOLÓGICO

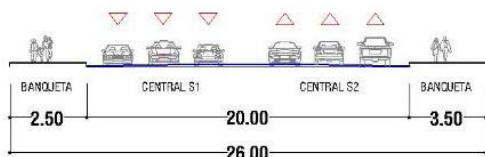
116 - 116'



AV. JUAN ESCUTIA
AV. JOSE MARIA IGLESIAS A AV. TECNOLÓGICO

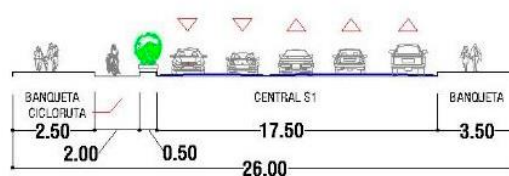
Ilustración 39. Av. Juan Escutia y Av. Américas sección actual y futura. Fuente: PDU 2040.

109A - 109A'



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

109 - 109'



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

Av. Tecnológico. Vialidad primaria, misma que se ha convertido en un corredor muy importante para la ciudad, que mantiene un muy elevado aforo vehicular a lo largo del día, a pesar de esto se presta a la peatonalización por encontrarse inmersa en la mancha urbana. Al ser de cierta forma un eje que corre a lo largo de la ciudad facilita la movilidad, a través de esta vialidad corren las principales rutas de transporte público.² Actualmente la vialidad da acceso al predio mediante la **C. Río Aros, Av. Zaragoza, C. Sicomoro y C. Pino**. La avenida cuenta con 3 carriles por sentido, camellón central y banquetas en ambos lados, cuenta con una sección actual de 40.00 metros.

² Fuente: PDU 2040, Propuesta, Corredor Tecnológico-Universidad.



Ilustración 40. Vista de la Avenida Tecnológico y su sección vial, según el PDU visión 2040.

Actualmente el predio tiene acceso por la calle local denominada C. Lamatepec con uno de los tramos laterales del predio (120 m), el cual, desemboca de manera paralela con la Av. José María Iglesias, contando una sección 12.00 metros, con dos carriles por sentido y banquetas en ambos lados.

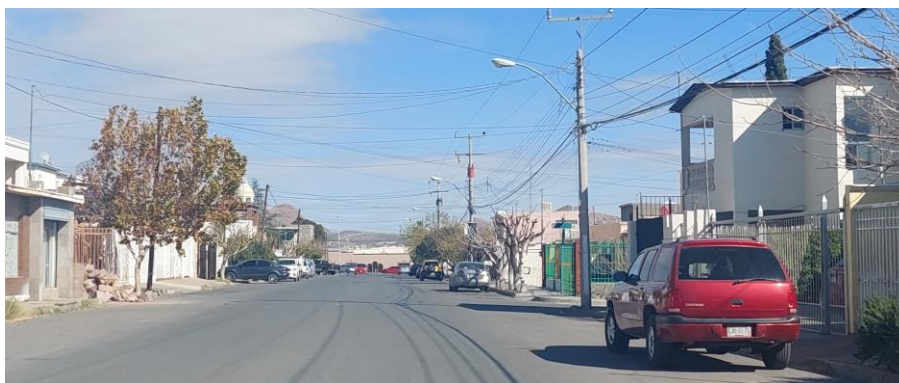


Ilustración 41. Vista de la C. Lamatepec hacia la Av. José María Iglesias.

TRANSPORTE PÚBLICO

Respecto al Transporte Público existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público y sus terminales Norte y Sur, como origen y destino final de la ruta troncal. Este permite atravesar la ciudad en el sentido norte sur, por lo tanto, en este nodo, confluirán algunas de las rutas alimentadoras del norte de la ciudad y será un equipamiento preparado para el intercambio de sistema de transportación de las personas, de vehículos privados, bicicleta y peatonalmente, al transporte masivo de la ciudad.

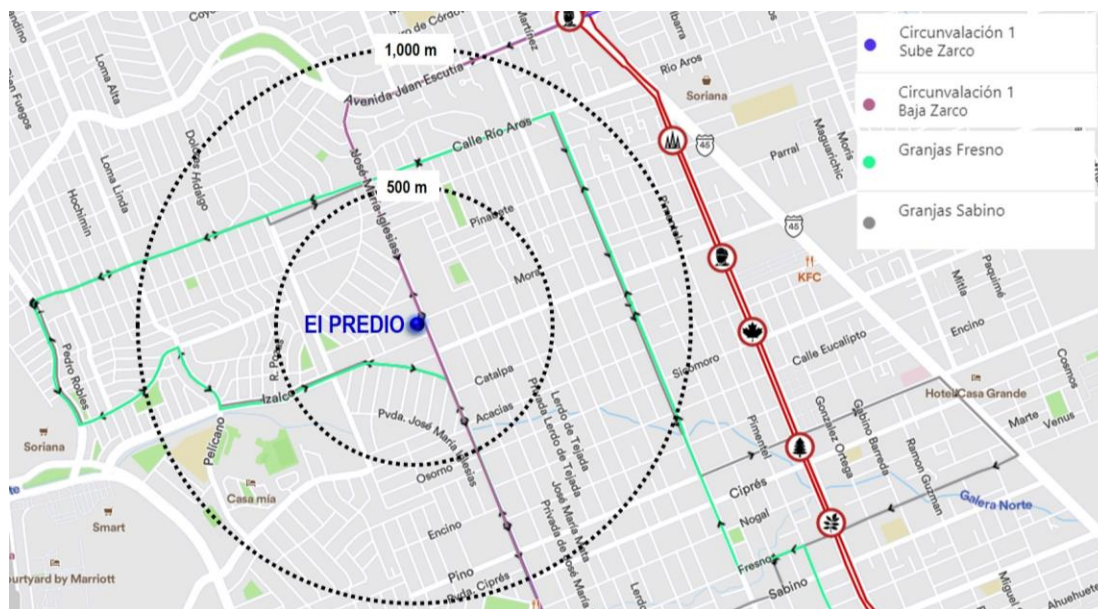


Ilustración 42. Cercanía con la ruta troncal, paradero y el predio. Fuente: BusCUU, consulta enero 2022.

Agua potable. La zona cuenta con el servicio al encontrarse en un sector central. Al poniente del predio circula una línea de conducción de agua potable proveniente del acueducto Sauz-Encinillas, actualmente el predio ya cuenta con el servicio de agua potable.

Drenaje sanitario. El desalojo de las aguas negras será por el colector que circula por la C. Río Aros y conduce las aguas negras de la zona norte a la Planta de Tratamiento Norte.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público. La zona cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella.

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

RECIBO DE PAGO

CHIHUAHUA
JMAS
JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y BANEAMIENTO DE CHIHUAHUA
073 CIS

Contrato: 0147731 Clase Usuario: Comercial Diverso
Fecha Servicio: Noviembre
Nombre: ANTONIO ORTIZ CHACON
Direccion: PANORAMICO, LAMATEPEC 800

Sector: 45 Ruta: 4509 Secuencia: 88 Num Cuenta: 4813213040005
Consumo: 20 Lec. Anterior: 1.757 Lec. Actual: 1.757 Medidor: 294468
Clave: Lote baldio Total a Pagar: \$3,728.00

Concepto	Cantidad	Valor
Regazo	42.93	11.25
Agua recabida Comercial	3.76	0.00
Derecho Federal de Explotación	1.00	0.00
Derecho de Explotación	1.00	0.00
Recarga	38.95	0.00
IVA	60.79	0.00
Cargos del mes	498.60	0.00
Asistencias	0.00	0.00
Total del mes	392.80	0.00
Adelanto Total	3727.91	0.00

Consumos:
 DEC/2021(C20) ENC/2021(C20) FEB/2021(C20) MAR/2021(C20)
 ABR/2021(C20) MAY/2021(C20) JUN/2021(C20) JUL/2021(C20)
 AGO/2021(C20) SEP/2021(C20) OCT/2021(C20) NOV/2021(C20)

REFERENCIAS BANCARIAS

Banamex B183101114773133376265	Santander 1338/114773133376235
Bancomer 0698948/114773133376235	Scotia 1096/114773133376235
Banorte 82283/114773133376252	BanipHBC 443/114773133376235

Numero de Contrato: 0147731
 Fecha de Vencimiento: 21-diciembre-2021
 Fecha de Suspensión: En cualquier momento
 Total a Pagar: \$ 3,728.00

Codi

Ilustración 44. Recibo de pago JMAS del predio.

4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

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

RIESGOS GEOLÓGICOS

Dentro de este estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se ubica lejano de algún punto de riesgo, se observa que al poniente del predio a una distancia de 485 m se encuentra una zona de riesgo por erosión, sin embargo, en esa zona la pendiente es la contraria al predio, por lo que no representa ningún tipo de problemática para el predio.

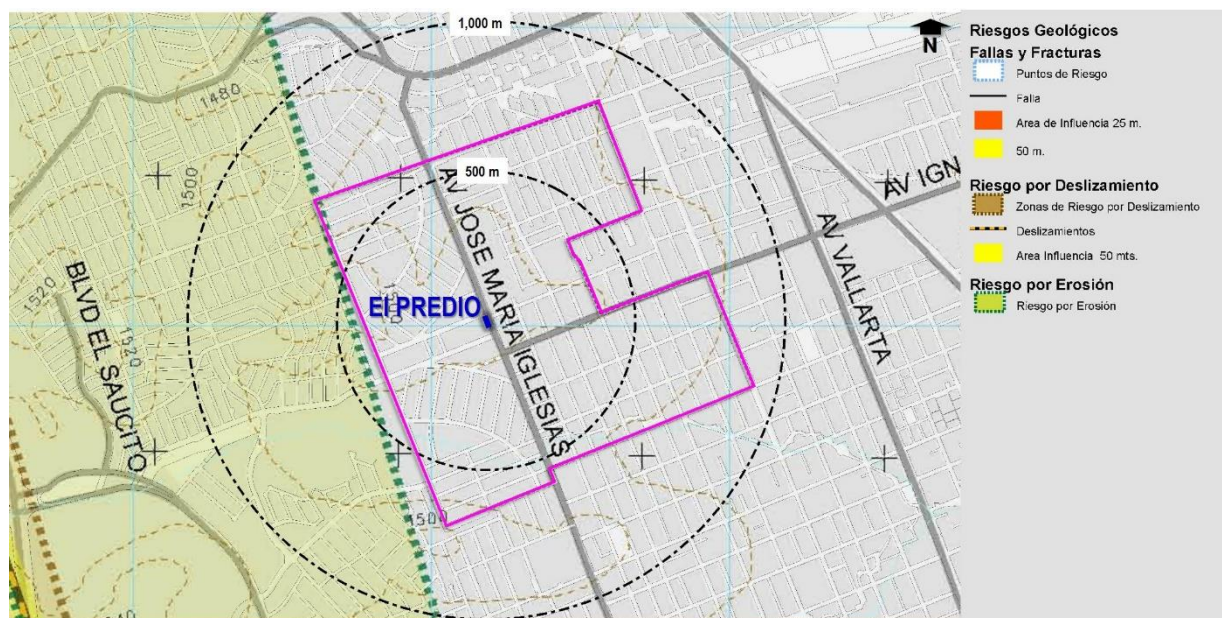


Ilustración 45. Plano de riesgos geológicos. Fuente: PDU 2040.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

El sistema orográfico de la ciudad da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente proveniente de la Sierra Mogote donde nace el arroyo el Picacho con dirección oriente hacia el río Sacramento.

El predio se encuentra lejano a éste tipo de vulnerabilidad ya que el arroyo más cercano se ubica al norte a una distancia de 535 m el Arroyo El Saucito, sin embargo, el cauce del arroyo es por la vialidad, por lo que se origina un punto de riesgo justo en el cruce de la Av. José María Iglesias y la C. Río Aros.

Al sur del predio a una distancia de 410 m de distancia, se ubica el otro escurrimiento denominado Arroyo La Galera Norte, el cual, se encuentra revestido o bien embovedado, sin embargo, según la carta de riesgos, se detecta un punto en situación de riesgo por acumulación de agua pluvial en periodos de lluvia extraordinaria, en la unión con la Av. José María Iglesias.

Al momento de realizar un proyecto o adecuación en la zona, se deberá de hacer una propuesta de pendientes, estableciendo las medidas de precaución y mitigación ante cualquier tipo de riesgos.



Ilustración 46. Plano de riesgos hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.



Ilustración 47. Arroyo la Galera Norte, en el cruce de la Av. José María Iglesias.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional principalmente. Sin embargo, por encontrarse en una zona con vocación comercial se ubican algunas zonas donde se elaboran trabajos de pintura sobre todo automotriz que puede provocar efectos negativos es la

contaminación del aire, esta puede suscitarse de diferentes formas; además de la contaminación del aire debido al alto tráfico vehicular que se podría generar la Av. José María Iglesias.

Otro de los riesgos son los que se pudieran presentar por las gaseras y gasolineras, tales como fugas de líquido o incendios provocados, dentro de la zona a partir del radio de los 500 m se ubican 2 gasolineras justo en los cruces de las C. Acacias y C. Encino, cabe destacar que cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias.

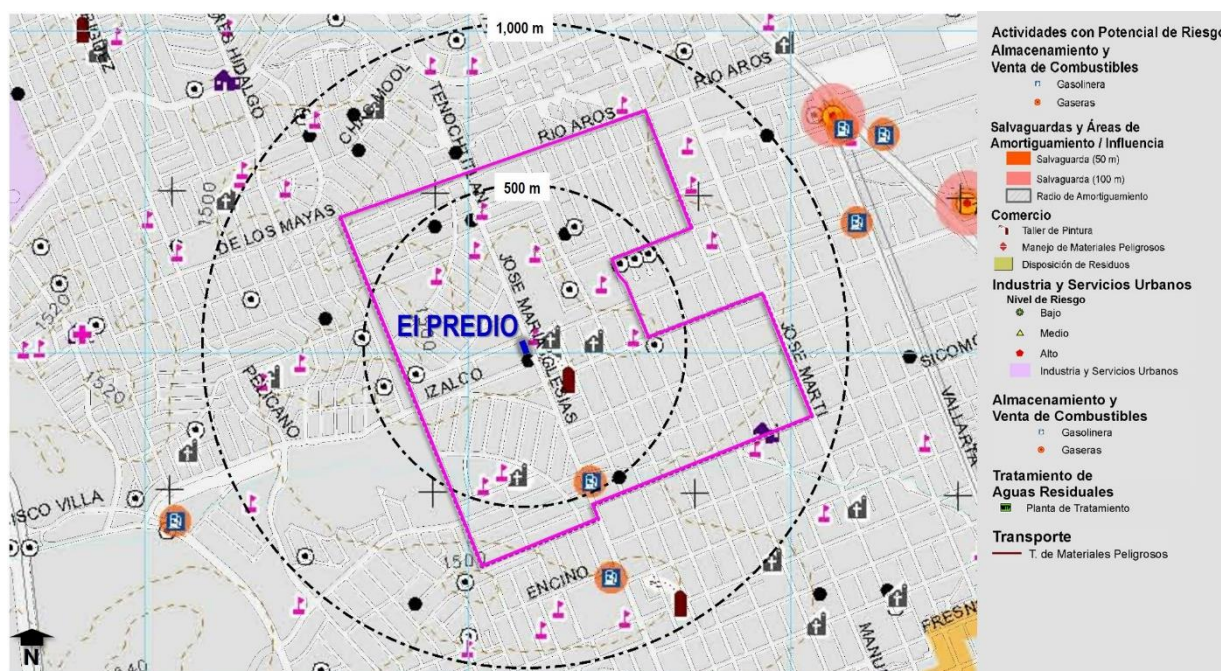


Ilustración 48. Plano de riesgos antropogénicos. Fuente: PDU 2040.



Ilustración 49. Gasolinera ubicada al sur del predio (440 m de distancia) dentro del polígono de estudio.

4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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



1. El polígono de aplicación corresponde a una superficie de 360.00 m², ubicado sobre la C. Lamatepec esquina con Av. José María Iglesias, dentro de la Colonia Panorámico, tratándose de la propiedad que estará sujeta a estrategias y normas establecidas por ésta modificación.
2. El predio al que se refiere éste estudio es resultado cuenta con una **superficie total de 360.00 m² ubicado sobre la C. Lamatepec, esquina con José María Iglesias No. 800**, identificado como Lote 14 de la Manzana 25, dentro del **Fraccionamiento Panorámico**, dentro de la ciudad de Chihuahua, donde la propietario está a nombre de **HERIC LAMAS CARO**.
3. La zonificación secundaria establecida por éste Plan Director vigente, con Uso de Suelo **Habitacional H-45**, con acceso inmediato por la C. Lamatepec, esquina con Av. José María Iglesias.
4. El entorno del predio está conformado predominantemente por usos de suelo Habitacional de diversas densidades como H-45, H-60+ y H-35 viv/has, Comercio y Servicios, Equipamiento, Recreación y Deporte, entre otras.
5. Como atractor prioritario existe el corredor urbano llamado Av. José María Iglesias, el cual es un gran nodo donde se ubican diversos comercios, viviendas, espacios mixtos, conteniendo diversidad de giros como restaurantes, venta de comida rápida, venta de muebles, partes de automóviles, farmacias, gimnasios, entre otros giros.
6. El valor del suelo de la zona predomina uno de los rangos más altos de la ciudad, rondando el valor unitario hasta \$1,000.00 pesos el metro cuadrado, en ese sector que es una zona ya urbanizadas de acuerdo al PDU 2040 vigente.
7. Se realizó un análisis por Ageb (INEGI del censo año 2020), donde se identificaron 4 Áreas Geo Estadísticas Básicas, con una población total dentro del polígono de aplicación de 8,293 habitantes, de los cuales, se cuantifican alrededor de 3,063 viviendas, 42% de la Población en Económicamente Activa.
8. El predio se ubica dentro de una zona totalmente urbanizada y con la infraestructura necesaria, sin embargo, la topografía es abrupta, adoptando la Av. José María Iglesias que es una de las vialidades con mayor variedad de niveles. La topografía específica del predio es apta para su desarrollo, contiene ligeras ondulaciones con un porcentaje de pendiente del 0.03 %, dentro de las cotas 1491 y 1489 MSNM.
9. El polígono se encuentra en la subcuenca hidrológica El Mimbres Sur que cuenta con un área de 34.477 km² con una pendiente de 0.01580%. Ésta cuenca contiene el arroyo El Saucito que colinda al norte del predio a 535 mts de distancia (circulando de sentido poniente a oriente hasta llegar al río Sacramento), el cual, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial tiene una longitud total de 3.437 kms de desarrollo.

10. Los asentamientos existentes habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H45 en donde se ubican las colonias Panorámico, Diego Lucero, Infonavit Nacional, Saucito, Arboledas, Unidad Vallarta, San Ignacio y Roma; se ubica el uso H35 en las colonias Las Granjas, Zaragoza, San Agustín, Lomas Vallarta, Lourdes y Churubusco, en menor superficie se ubica H60 en Infonavit Nacional, Karike, Lomas Los Frailes, Saucito y en zonas de Arboledas, predominando la vivienda de tipo medio y medio bajo.
11. De acuerdo al Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, dentro de la zona de análisis se detectan diversas actividades comerciales sumando 905 establecimientos económicos en total dentro de un radio de 1,000 m, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Av. José María Iglesias, Juan Escutia y Av. Zaragoza.

Se detectan una serie de pequeñas agrupaciones llamadas Plazas Comerciales sobre la Av. José María Iglesias, cercano al predio se ubican la Plaza Carol (esquina con C. Maipú) y Plaza Granjas (esquina con C. Mora), por otra parte, se ubican pulverizaciones de comercios con diversos giros y tamaños.

12. La zona se encuentra cubierta por toda clase de equipamientos urbanos contando con buena accesibilidad para la zona y el resto de la ciudadanía, destacando el Cecati 54, la Asociación Brenda para personas con esclerosis múltiple, así como el Cendi Profa. María Luisa Reynoso, la Preparatoria Allende y el Colegio Chihuahua (Deportivo, Preescolar y Preparatoria). Las vialidades que conectan dichos equipamientos con la Av. Juan Escutia, José María Iglesias, Huancune, Francisco Villa entre otras vialidades secundarias.
13. El predio es altamente accesible, ya que confluyen vialidades de gran importancia para la ciudad, destacando la vialidad primaria **Av. José María Iglesias** que colinda con el predio, dicha vialidad confluye al norte de manera perpendicular con la vialidad primaria **Av. Juan Escutia** y al sur con la **Av. Américas**, mismas que desembocan al oriente en la **Av. Tecnológico** y al poniente con la Av. De la Juventud.

Actualmente el predio tiene acceso por la calle local denominada C. Lamatepec con uno de los tramos laterales del predio (120 m), el cual, desemboca de manera paralela con la Av. José María Iglesias, contando una sección 12.00 metros, con dos carriles por sentido y banquetas en ambos lados

14. El sitio en estudio tiene la ventaja de contar con la cercanía del sistema de transporte urbano, ya que la ruta troncal circula sobre la Av. de Tecnológico, donde las rutas alimentadoras que parten de la ruta troncal son la ruta Circunvalación 1 Baja Zarco y Alta Zarco con una frecuencia de paso de 8 minutos. Al norte del predio sobre la C. Río Aros (a una distancia de 460 m) al sur sobre la C. Izalco (a 285 m del predio) circulan la Rutas Fresno y Sabino con una frecuencia de paso de 40 minutos.
15. El polígono de aplicación, anterior a la demolición, se encontraba operando, por lo que el predio ya cuenta con todos los servicios básicos como el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable.
16. El polígono no cuenta con afectaciones de ningún tipo de riesgo, cabe mencionar que el predio se ubica al poniente de una falla a una distancia menor a 485 m del predio, sin embargo, las fallas cuentan con un búfer de influencia de 50 m, quedando fuera del alcance del predio, por lo que no representa ningún tipo de peligro de esa índole. Respecto a los riesgos hidrometeorológicos, el predio se encuentra lejano a éste tipo de vulnerabilidad ya que el arroyo más cercano se ubica al norte a una distancia de 535 m el Arroyo El Saucito, sin embargo, el cauce del arroyo es por la vialidad, por lo que se origina un punto de riesgo justo en el cruce de la Av. José María Iglesias y la C. Río Aros. Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional principalmente. Sin embargo, por encontrarse en una zona con vocación comercial se ubican algunas zonas donde se elaboran trabajos de pintura sobre todo automotriz que puede provocar efectos negativos es la contaminación del aire, esta puede suscitarse de diferentes formas; además de la contaminación del aire debido al alto tráfico vehicular que se podría generar la Av. José María Iglesias.

V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

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

De acuerdo al artículo 13 se cita que, “para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación” que, describiendo los incisos “B”, “C” y “D”:

B. Oficinas:

- a) Administración pública, tales como tribunales, juzgados, oficinas y similares:
 - i. Más 1000 metros², y
 - ii. Hasta 100 metros² sin atención al público.
- b) Administración Privada, oficinas en general:
 - i. Hasta 100 metros²;
 - ii. De 100 a 1,000 metros², y
 - iii. De más de 1,000 metros²

C. Comercio:

- a) Almacenamiento y Abasto:
 - i. Para productos perecederos;
 - ii. De acopio y transferencias;
 - iii. De semillas, huevo, lácteos y abarroses, y
 - iv. Rastros, frigoríficos y obradores;
- b) Tiendas de básicos:
 - i. Vivienda con abarroses que ocupe 30 metros² de área construida;
 - ii. Alimentos, abarroses, comestibles, vinaterías, panaderías;
 - iii. Perecederos hasta 250 metros²;
 - iv. Farmacias, boticas y droguerías hasta 250 metros², y
 - v. Artículos en general hasta 500 metros²;
- c) Tiendas autoservicio:
 - i. Hasta 250 metros², y
 - ii. De más de 250 metros²;
- d) Tiendas de departamentos: Hasta 5000 metros²;
- e) Centros comerciales: Hasta 25,000 metros²;
- f) Mercados y tianguis: Todos;
- g) Materiales de construcción: Agregados, ferreterías, madererías, metales, pintura, etc.;
- h) Vehículos y maquinaria:
 - i. Distribuidores de marcas, y
 - ii. Maquinaria doméstica;
- i) Librerías y otros: Todas, y
- j) Alimentos y bebidas: Restaurantes, centros nocturnos y similares;

D. Servicios:

- i. Renta de vehículos y maquinaria;
- ii. Taller de reparación, corralones para autos, conservación y ajustes;
- iii. Lubricación y lavado;
- iv. Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías;
- v. Limpieza y mantenimiento, y
- vi. Mudanzas, paqueterías, vehículos de alquiler.

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

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
II.1 Oficinas		1 por cada 30 m2 construidos
II. 1.2 Oficinas de Gobierno		1 por cada 15 m2 construidos

II.2.1 Almacenamiento y abasto		1 por cada 100 m2 construidos
II.3.0 Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m2 construidos
	lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos	1 por 30 m2 construidos
II.3.6 Asistencia animal		1 por 75 m2 construidos
II.5.0 Alimentos y bebidas	Cafés y fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	1 por 15 m2 construidos

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

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

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;

Artículo 78. Las salidas de emergencia serán en igual número y dimensiones que las puertas, circulaciones horizontales y escaleras consideradas en los tres artículos inmediatos anteriores y deberán cumplir con todas las demás disposiciones establecidas en esta sección para circulaciones de uso normal y, además, con las siguientes condicionantes:

- I. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación sin atravesar locales de servicio como cocinas y bodegas;

Artículo 207. Los equipos y sistemas contra incendio deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, por lo cual deberán ser revisados y probados periódicamente.

Artículo 208. Para efectos de este Capítulo, los riesgos se agruparán de la siguiente manera:

- I. De riesgo menor son las edificaciones de hasta 25.00 metros de altura, hasta 250 ocupantes y hasta 3.000m², y
- II. De riesgo mayor son las edificaciones de más de 25.00 metros de altura, más de 250 ocupantes y más 3,000m², y además bodegas, depósitos e industrias de cualquier magnitud, que manejen madera, pinturas, plásticos, algodón y combustible o explosivos de cualquier tipo.

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

Este documento publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado y su quinta actualización el 21 de septiembre del 2016. Tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo Habitacional H45, según el PDU; donde la normatividad aplicable al predio es el tipo CYS para **COMERCIO Y SERVICIOS**, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES										
USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
	CYS	1	300.00	0.5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1
		2	300.00	0.75	SP	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.75	4	30%	SR	SR	40	VER NOTA 1
NOTAS										
1 Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente										
2 Área de oficinas 1 cada 30 M2. Área de bodegas 1 cada 90 M2. Área de manufacturas 1 cada 45 M2										
TIPOLOGÍA DE GIROS										
COMERCIO Y SERVICIOS										
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 primer orden										

Ilustración 50. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Comercio y Servicios. Fuente: PDU visión 2040.

Comercio y Servicios (CS). Zonas que presentaran establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad de usos de suelo del PDU, una pequeña plaza comercial respecto a la vivienda es compatible, condicionado con el uso de suelo propuesto de **COMERCIO Y SERVICIOS**, tal y como se muestra a continuación:

El uso de comercio y servicios es compatible con el giro declarado y permite que el dueño del predio pueda arrendar a distintos locatarios nutriendo los giros establecidos en la zona y mucho más compatible con el sector en el que se sitúa.

Tabla de compatibilidad. De acuerdo a la tabla del PDU los giros permitidos para una Plaza Comercial con uso de Comercio y Servicios, surgen las siguientes condicionantes:

No.	USOS	HABITACIONAL	
		H45	
VII	COMERCIO Y SERVICIO VECINAL		
1	VENTA DE ABARROTES, ELABORACIÓN Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS HASTA 50m ²	P	
2	OFICINAS HASTA 50m ²	C	3
3	COMERCIO DE ARTÍCULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES HASTA 300m ²	C	10
4	FARMACIAS	C	10
5	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, REPARADORAS. DE ART. HOGAR HASTA 50m ²	C	3
VIII	COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL		
2	TIENDAS DE AUTOSERVICIO HASTA 300m ²	C	3,10
3	PELUQUERÍAS, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, REPARADORAS. DE ART. HOGAR MAS DE 50m ²	C	10
4	VENTA DE ABARROTES, ELABORACIÓN Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m ² HASTA 300m ²	C	10
5	REFACCIONARIAS Y FERRETERÍAS SIN VENTA DE MATERIALES PÉTREOS HASTA 300m ²	C	3,10
6	CAFÉS, FONDAS Y RESTAURANTES	C	3,10
7	OFICINAS DESDE 51m ² HASTA 300m ²	C	10
8	ROPA Y CALZADO, ART. DOMES., VIDEOCLUBS, JOYERÍA, PAPELERÍA REGALOS Y LIBROS HASTA 300m ²	C	10
18	EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA	C	3,10
20	CLUB SOCIAL Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES	C	10

3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.

10. Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).

Ilustración 51. Tabla de Compatibilidad para el uso de suelo Comercio y Servicios. Fuente: PDU visión 2040.

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

En este capítulo se explican las ideas que conceptualmente definen el modelo de desarrollo urbano que promueve la presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población PDU2040, para un predio que busca adaptarse como Plaza Comercial totalmente compatible con la zona en la que se encuentra y sobre todo por la colindancia inmediata con la C. Lamatepec, esquina con la vialidad Av. José María Iglesias que adopta diversidad de usos de suelo, principalmente comerciales, en menor número los equipamientos y vivienda.

Ver plano 10

Por lo que, el modelo de desarrollo, debe contar con bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con tres claves fundamentales que aplican a ésta propuesta con giro habitacional, que lo estructuran:

- La conectividad e integración con el contexto inmediato; y
- Con restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo, solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

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



Ilustración 52. El Predio en su situación actual.



Ilustración 53. Esquema conceptual de la Plaza comercial propuesta.

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

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

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

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

2. El desarrollo económico y la competitividad. El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. Para la propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación, busca adaptar un uso de suelo en congruencia con las actividades que actualmente se generan sobre el corredor comercial de la Av. José María Iglesias, permitiendo el desarrollo de nuevos negocios que complementen las actividades, generando empleo a la población del sector y de la ciudad.

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

La propuesta de uso de suelo en el polígono de aplicación, busca homogenizar el uso de suelo de **Comercio y Servicios (CyS)**, el cual, según el PDU, éste uso aloja actividades de prestación de servicios y comerciales, las cuales, deberán de operar bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a las condicionantes señaladas en la normatividad aplicable, resultando congruente con los usos colindantes: Mixtos, Comerciales y Habitacionales.

Cabe mencionar que la edificación anterior del predio, operaba bajo el esquema comercial, sin embargo, el uso de suelo no era adecuado, se busca continuar con la misma operación, pero con nueva edificación, por tal motivo, es la elaboración de éste documento.

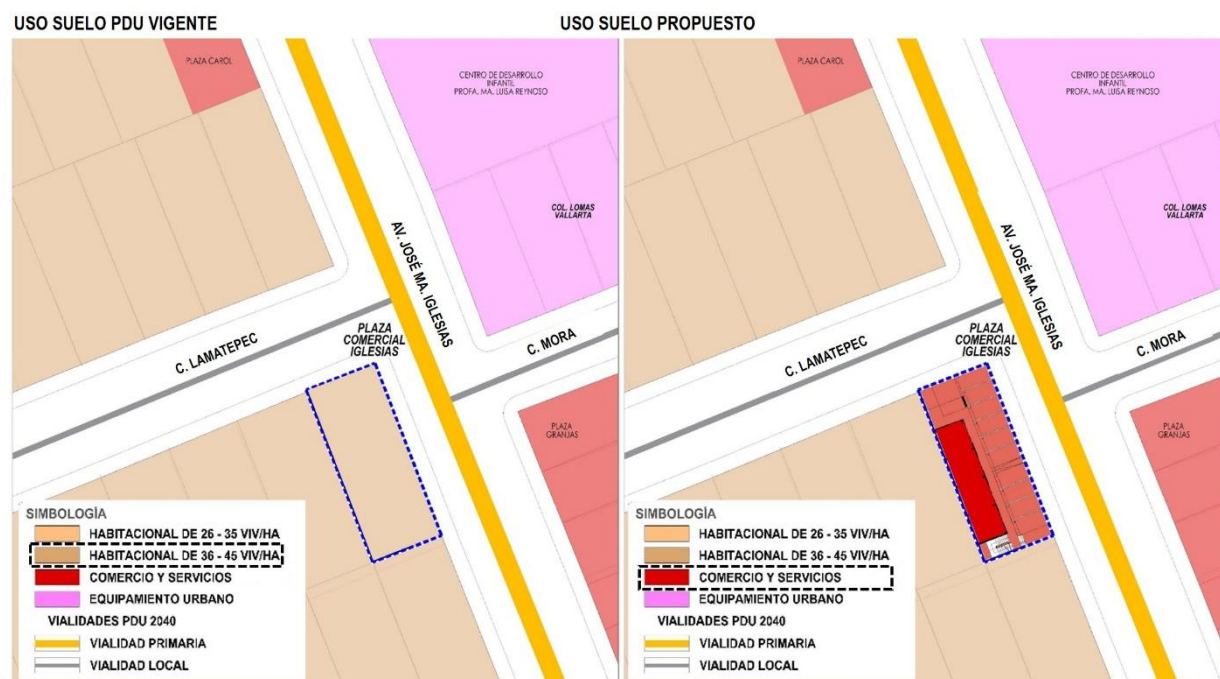


Ilustración 54. Uso de Suelo propuesto.

PROYECTO

El proyecto consiste en un edificio con dos niveles de altura con fachada principal sobre la Av. José María Iglesias, que consta de una Plaza Comercial con 5 locales comerciales. La distribución consiste en desarrollar 2 locales comerciales en planta baja, además de sus respectivos cajones de estacionamiento, banquetas y escaleras, en el segundo nivel, se desarrollan 3 locales adicionales con un pasillo de servicio proveniente de la escalera.



Ilustración 55. Localización en planta de la Plaza comercial Iglesias.

Se diseña un anteproyecto basado en los lineamientos establecidos en las leyes y demás reglamentos que rigen a esta ciudad, por lo que, será sujeto a revisión y cambios según lo requiera la instancia correspondiente.

A continuación, se muestra es desglose por planta baja, planta alta y superficie total dentro del polígono.

RELACIÓN DE SUPERFICIES						
SUPERFICIE TOTAL TERRENO						360.00 m ²
USO	PLANTA BAJA		PLANTA ALTA		SUPERFICIE TOTAL	
	NÚMERO	SUPERFICIE (M ²)	NÚMERO	SUPERFICIE (M ²)		
COMERCIO Y SERVICIO	2 Locales Comerciales	103.00 m ²	3 Locales Comerciales	142.56 m ²	245.56 m ²	
ESTACIONAMIENTO	11 Cajones Estacionamiento	185.00 m ²	N/A	-	185.00 m ²	
BANQUETAS/ PASILLOS	1 Banqueta	52.12 m ²	1 Pasillo	26.26 m ²	78.38 m ²	
ESCALERAS	2 Escaleras	14.87 m ²	1 en p.b.	13.52 m ²	14.87 m ²	
BARDAS Y MURETES EXTERIORES		5.01 m ²		2.46	5.01	
	SUP. TOTAL TERRENO	360.00 m ²	SUP TOTAL PLANTA ALTA	184.80 m ²		

Ilustración 56. Relación de superficies de la plaza comercial.

A continuación, se muestra la planta arquitectónica de la plaza, mostrando planta baja y alta, en relación con el estacionamiento, banqueta y escalera:

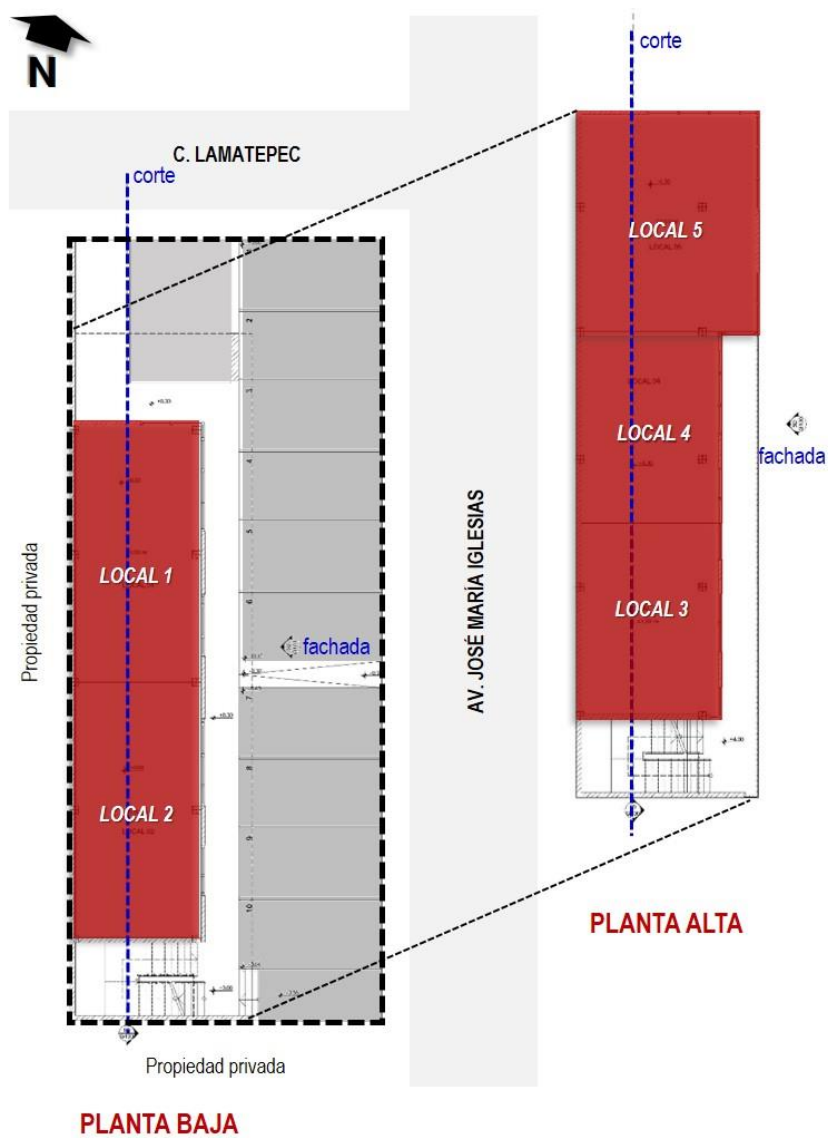


Ilustración 57. Distribución arquitectónica de la Plaza Comercial propuesta.

El terreno corresponde a 360.00 m² totales, de los cuales, se pretende construir 245.56m² de área rentable, como se muestra en la siguiente tabla:

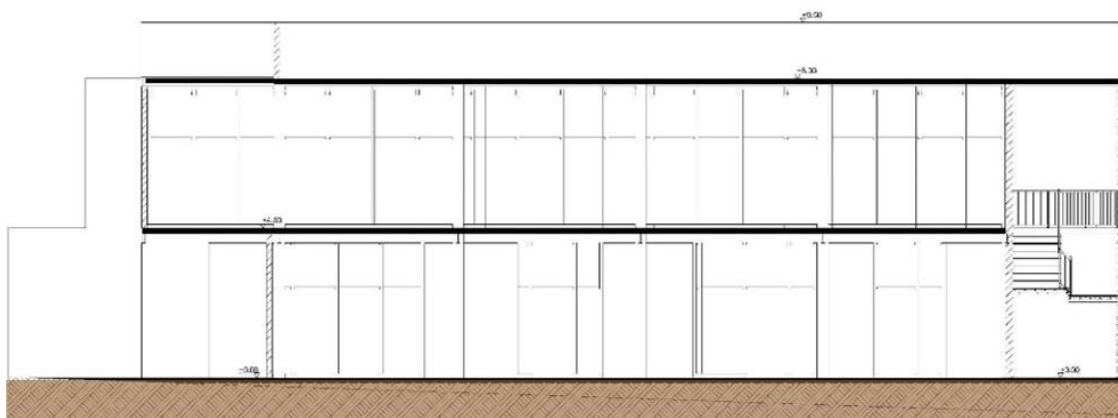
NIVEL	LOCAL COMERCIAL	SUPERFICIE (M2)	ACCESO/VISTA
Planta baja	Local 1	51.50 m ²	Av. José María Iglesias y C. Lamatepec
	Local 2	51.50 m ²	Av. José María Iglesias
Planta alta	Local 3	41.90 m ²	Av. José María Iglesias
	Local 4	41.16 m ²	Av. José María Iglesias
	Local 5	59.50 m ²	Av. José María Iglesias y C. Lamatepec
	SUP. TOTAL VENDIBLE	245.56 m²	

Ilustración 58. Tabla de locales comerciales dentro de la plaza.



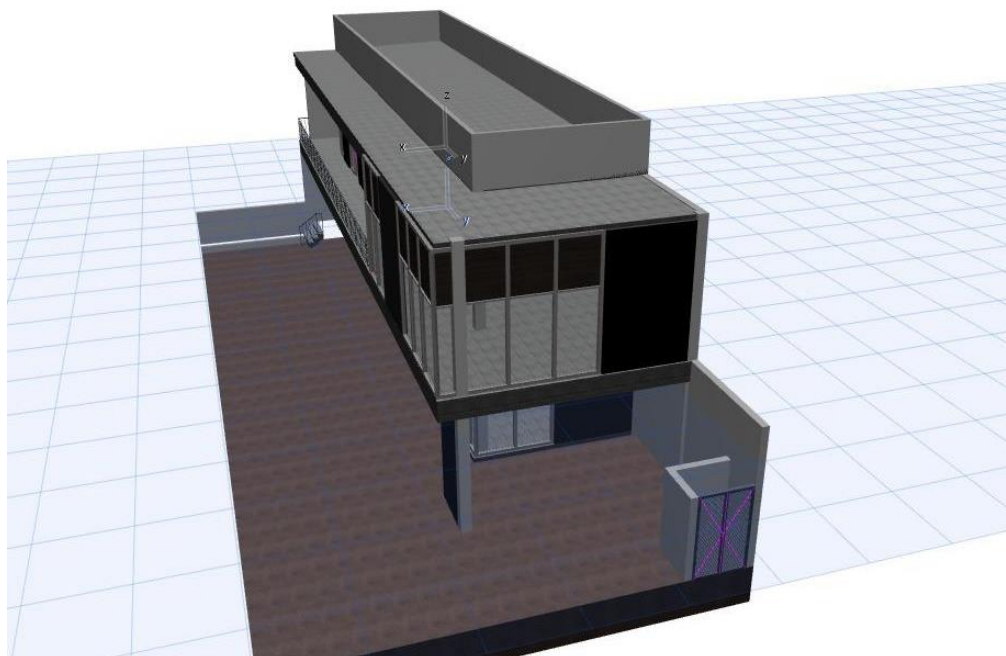
FACHADA
Desde Av. José María Iglesias

Ilustración 59. Fachada frontal de la plaza.



CORTE

Ilustración 60. Corte longitudinal de la plaza.



*Ilustración 61.
Render visto desde
la C. Lamatepec,
esquina con Av.
José María Iglesias.*

NORMATIVIDAD

La normatividad aplicable al predio es el tipo 2 para comercio y servicios en corredores estratégicos por estar localizado sobre la Av. José María Iglesias, cumpliendo con el lote y frente mínimo. Al momento de construir y/o modificar el edificio, deberá cumplir con un COS de 0.75 y un CUS sin restricciones.

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

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
	CYS	2	300.00	0.75	SP	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
NOTAS 1 Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente COMERCIO Y SERVICIOS 2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores troncales de transporte Público y Polígonos de Actuación)										

Ilustración 62. Tabla de Normatividad que aplica para el predio. Fuente: PDU visión 2040.

Respecto a la normatividad de cajones de estacionamiento, aplica lo estimado dentro del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Art. 64, en cuestión de estacionamiento, el giro es especulativo, sin embargo, se muestran algunos ejemplos bajo el siguiente esquema:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
II.1 Oficinas		1 por cada 30 m2 construidos
II. 1.2 Oficinas de Gobierno		1 por cada 15 m2 construidos
II.2.1 Almacenamiento y abasto		1 por cada 100 m2 construidos
II.3.0 Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m2 construidos
	lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos	1 por 30 m2 construidos
II.3.6 Asistencia animal		1 por 75 m2 construidos
II.5.0 Alimentos y bebidas	Cafés y fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.	1 por 15 m2 construidos

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

Por tal motivo, se menciona que el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad. Cumple con los criterios de densificación más que nada por la cercanía al corredor estratégico. Por lo que la propuesta es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente congruente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

6.d. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

Las vialidades que permiten la accesibilidad inmediata al predio es mediante la **vía primaria Av. José María Iglesias**, con suficiente capacidad vehicular y semaforizada, contando con una sección vial de 19.00 mts, que desemboca con al sur con la Av. Américas con una sección de 26.00 y al norte con la Av. Juan Escutia con 24.00 m de arroyo vehicular, ambas vialidades de jerarquía primaria.



Ilustración 63. Fotografía y sección vial de la Av. José María Iglesias.

El predio se encuentra en esquina por lo que la otra **vialidad local corresponde a la C. Lamatepec**, con una sección vial de 12.00 de ancho con 2 carriles por sentido y banquetas.

Otras de las vialidades primarias que dan acceso al predio provenientes de la Av. De la Juventud-Av. Tecnológico en sentido horizontal son la C. Río Aros, Av. Zaragoza/C. Izalco, C. Sicomoro/C. Huancune y la C. Pino. En sentido norte a sur la Av. Francisco Villa y la Av. Vallarta principalmente.



Ilustración 64. Accesibilidad principal al predio.

Respecto a los estacionamientos para la Plaza Comercial, es necesario contar con los cajones de estacionamiento requeridos por el Reglamento de Construcciones, por lo que, es necesario establecer el uso de suelo de Comercio y Servicios y así cumplir con lo dictaminado para su buen funcionamiento.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
II.3.0 Tiendas de servicios	lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado y lubricación de autos	1 por 30 m2 construidos

De la superficie construida se determinan 8 cajones de estacionamiento, considerando 1 cajón por 30 m² construidos, por lo que la plaza proyecta 11 cajones de estacionamiento, es decir, 3 cajones extra, por lo que el proyecto cumple con lo requerido.

6.e. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra prácticamente cubierta, salvo los lotes que se encuentran baldíos. Dentro de los servicios con los que cuenta el sector, es la dotación de agua potable, drenaje sanitario, electricidad, alumbrado público, telefonía, internet, entre otros.

El predio cuenta con todos los servicios, uno de ellos es el suministro de agua potable y alcantarillado sanitario mediante el contrato 0147731 ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

Por otra parte, el predio cuenta con energía eléctrica, sin embargo, como el proyecto es de nueva creación, se deberá de realizar un proyecto para la dotación de cada uno de los servicios, realizando las debidas conexiones a los servicios antes señalados, en búsqueda de la autorización de los organismos operadores y su posterior realización de las obras necesarias.

RECIBO DE PAGO

CHIHUAHUA GOBIERNO DEL ESTADO
JMAS JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA
073 CIS

Contrato: 0147731 Clase Usuario: Comercial Diverso
Fecha Servicio: Noviembre
Nombre: ANTONIO ORTIZ CHAGON
Direccion: PANORAMICO, LAMATEPEC 800
Sector: 46 Ruta: 4608 Secuencia: 66 Num Cuenta: 4613213040005
Consumo: 20 Lec. Anterior: 1.757 Lec. Actual: 1.757 Medidor: 294406
Clave: Lote baldio **Total a Pagar: \$3,728.00**

PAGADO

Re pago	3233.31
Agua potable, comercial	378.00
Derecho Federal de Extracción	15.08
Drenaje, comercial	3.80
Recargo IVA	38.95
Cargos del mes	60.77
Redondeo	494.60
Total del mes	0.09
Adeudo Total	3728.00

Consumos:
DIC/2020(20) ENE/2021(20) FEB/2021(20) MAR/2021(20)
ABR/2021(20) MAY/2021(20) JUN/2021(20) JUL/2021(20)
AGO/2021(20) SEP/2021(20) OCT/2021(20) NOV/2021(20)

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B 183101114773133376265	Santander 1338/114773133376235
Bancomer 0698946/114773133376235	Scotia 1096/114773133376235
Banorte 82293/114773133376252	Bajio/HSBC 443/114773133376235

COMERCIO: Banamex, Soriana, Aherre, OXXO, Extra, Salsitas, Salsitas, Salsitas

Número de Contrato: 0147731
Fecha de Vencimiento: 21-diciembre-2021
Fecha de Suspensión: En cualquier momento
Total a Pagar: \$ 3,728.00

QR Code: 001101477310003728007
CoDi

Ilustración 65. Recibo de pago de JMAS.

VII. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

Programación de acciones

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

PERIODO 1-2 AÑO	PERIODO 3-4 AÑO
2021-2022	2021-2024
Corto plazo	Mediano plazo

ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor para el cambio de uso	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-MP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción para iniciar con la	CP-MP		X	X
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Elaboración de proyecto y construcción de conexión a las	MP			X
8. Aprobación de proyecto de conexión de red de drenaje	MP		X	
9. Elaboración de proyecto y construcción para la conexión a	MP			X
10. Elaboración de proyecto y construcción del manejo de	MP			X
11. Elaboración de gasas de acceso y salida	MP		X	X

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

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

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

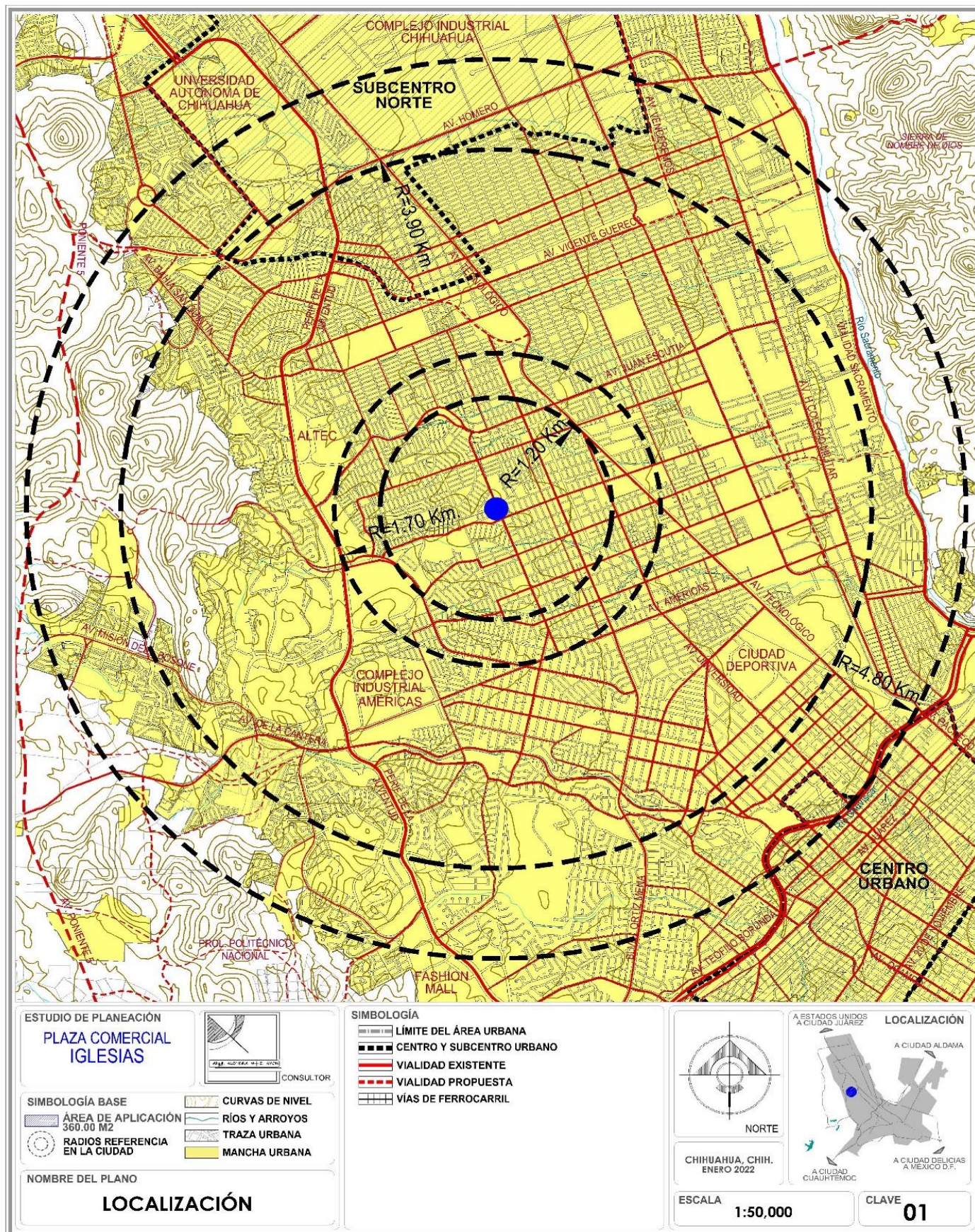
VIII. ANEXO GRÁFICO

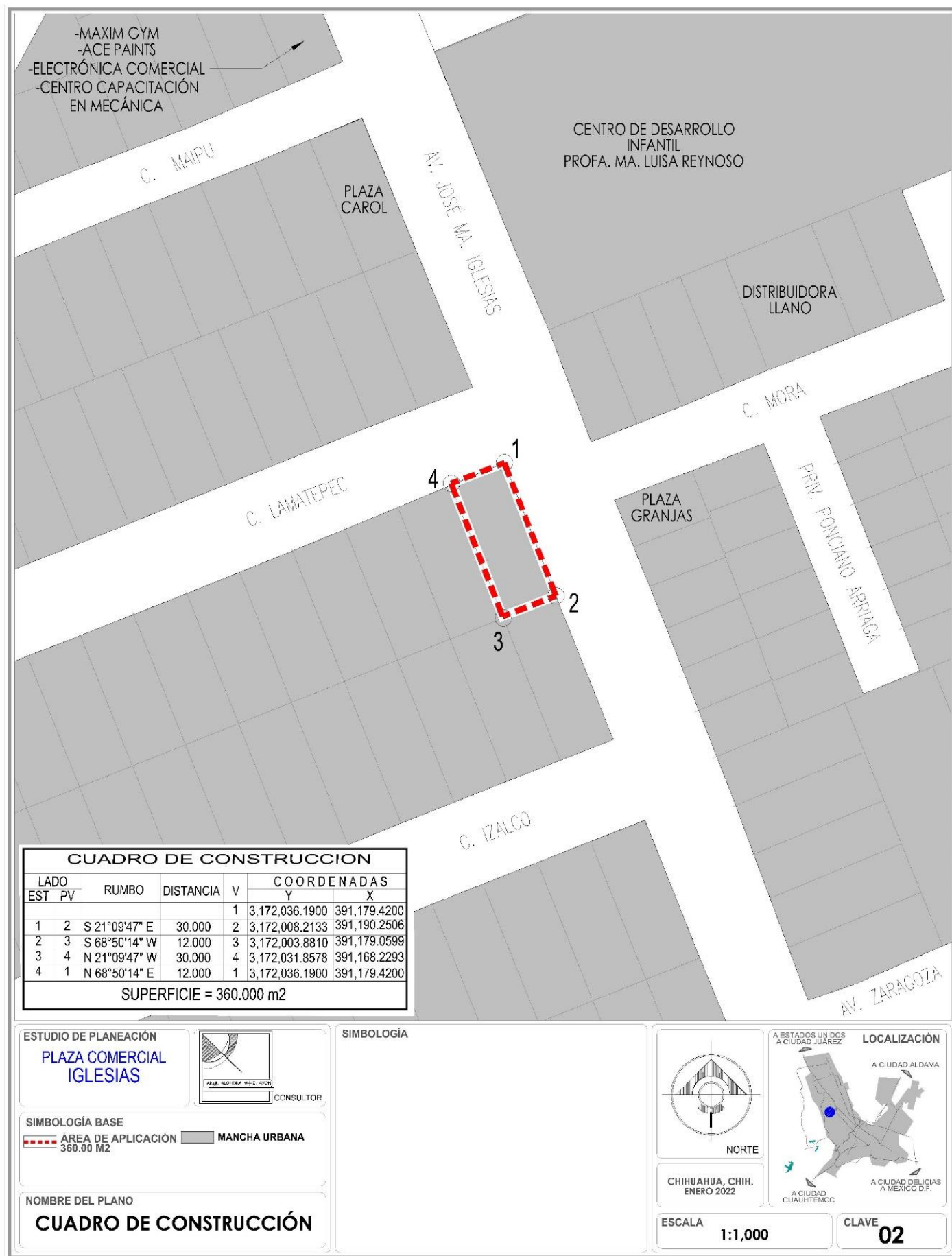
DIAGNÓSTICO

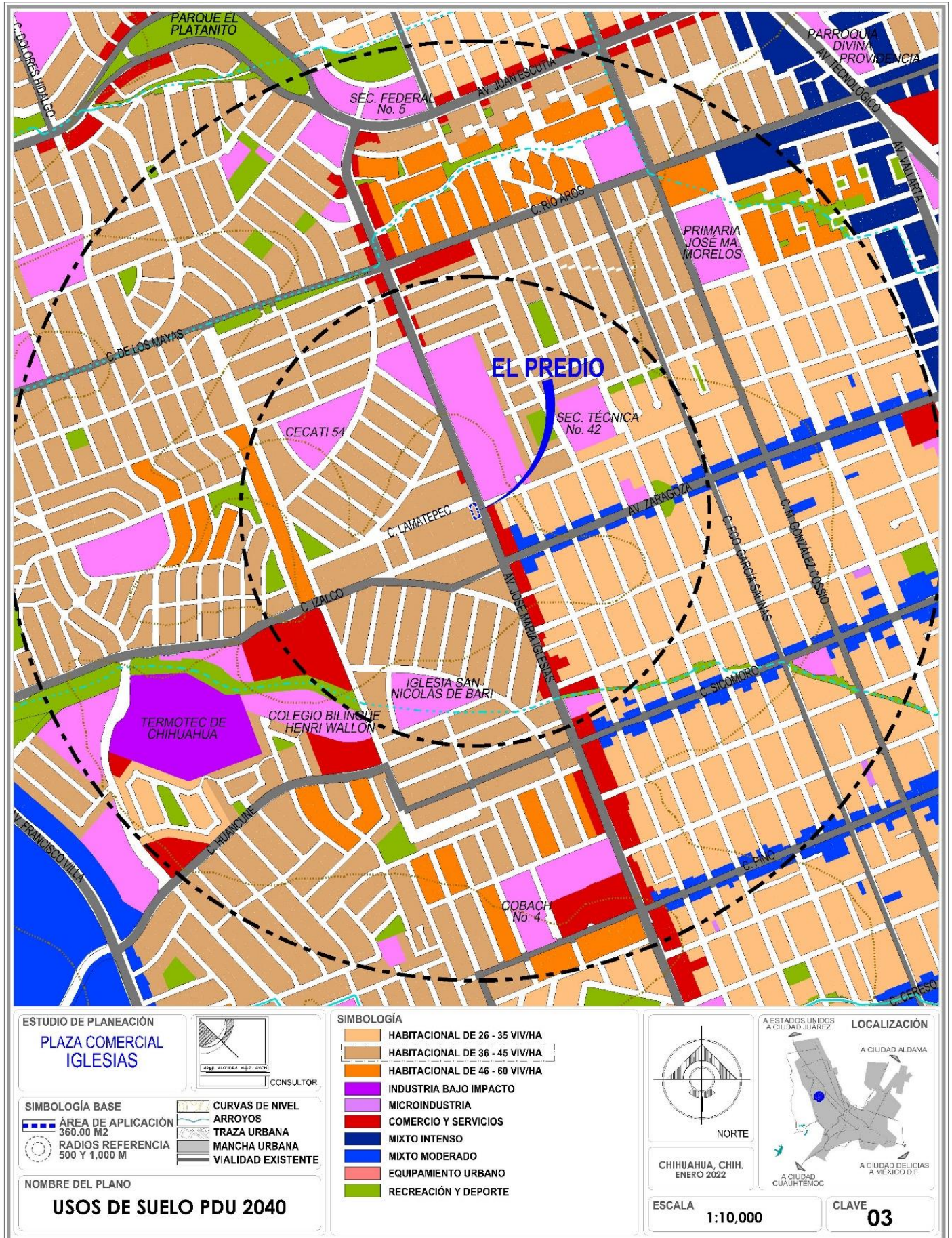
..... LOCALIZACIÓN
..... CUADRO DE CONSTRUCCIÓN
..... USOS DE SUELO DEL PDU 2040
..... ASENTAMIENTOS EXISTENTES
..... EQUIPAMIENTOS EXISTENTES
..... COMERCIO, MIXTOS E INDUSTRIA
..... ESTRUCTURA VIAL
..... SECCIONES VIALES
..... TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA
..... INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

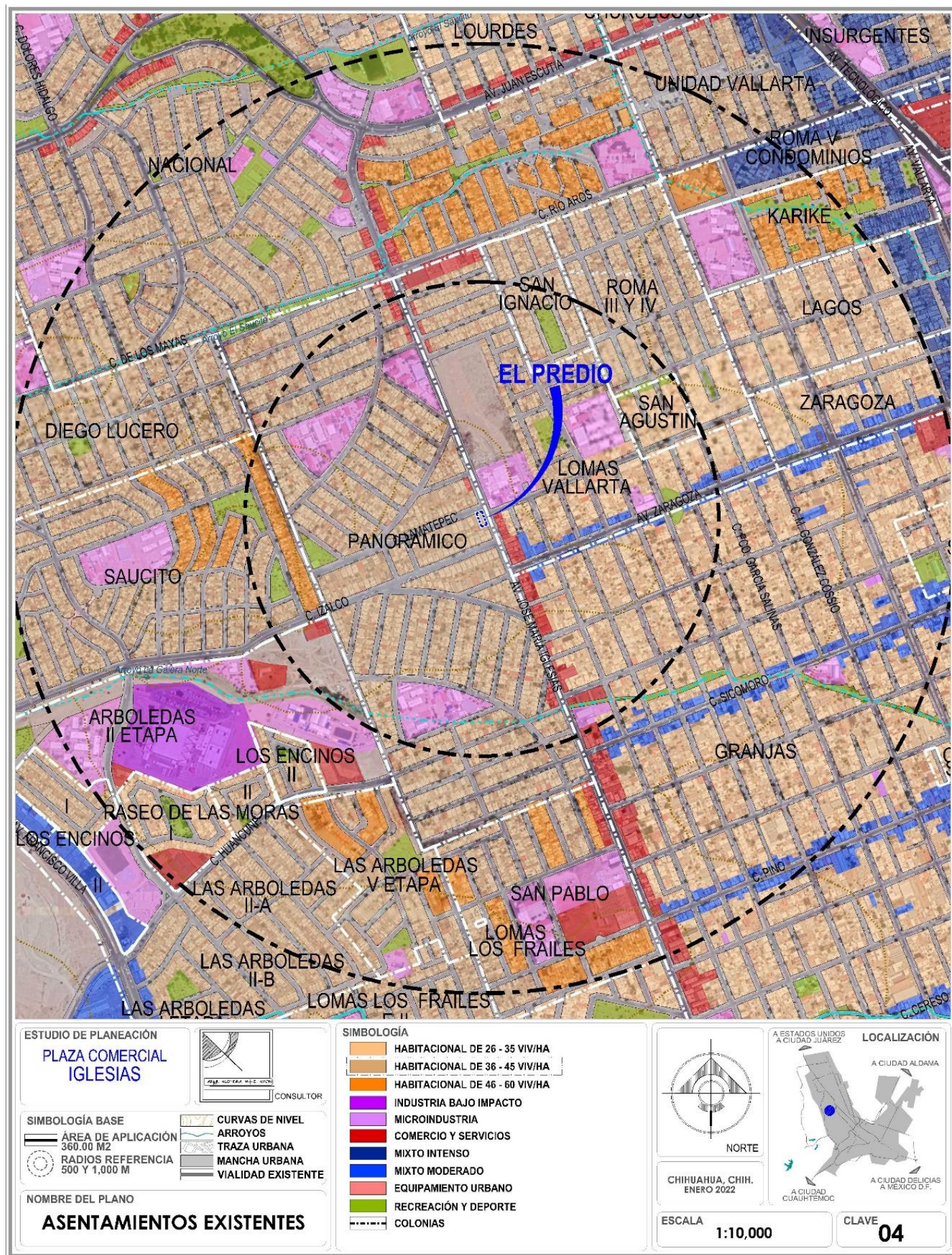
ESTRATEGIA

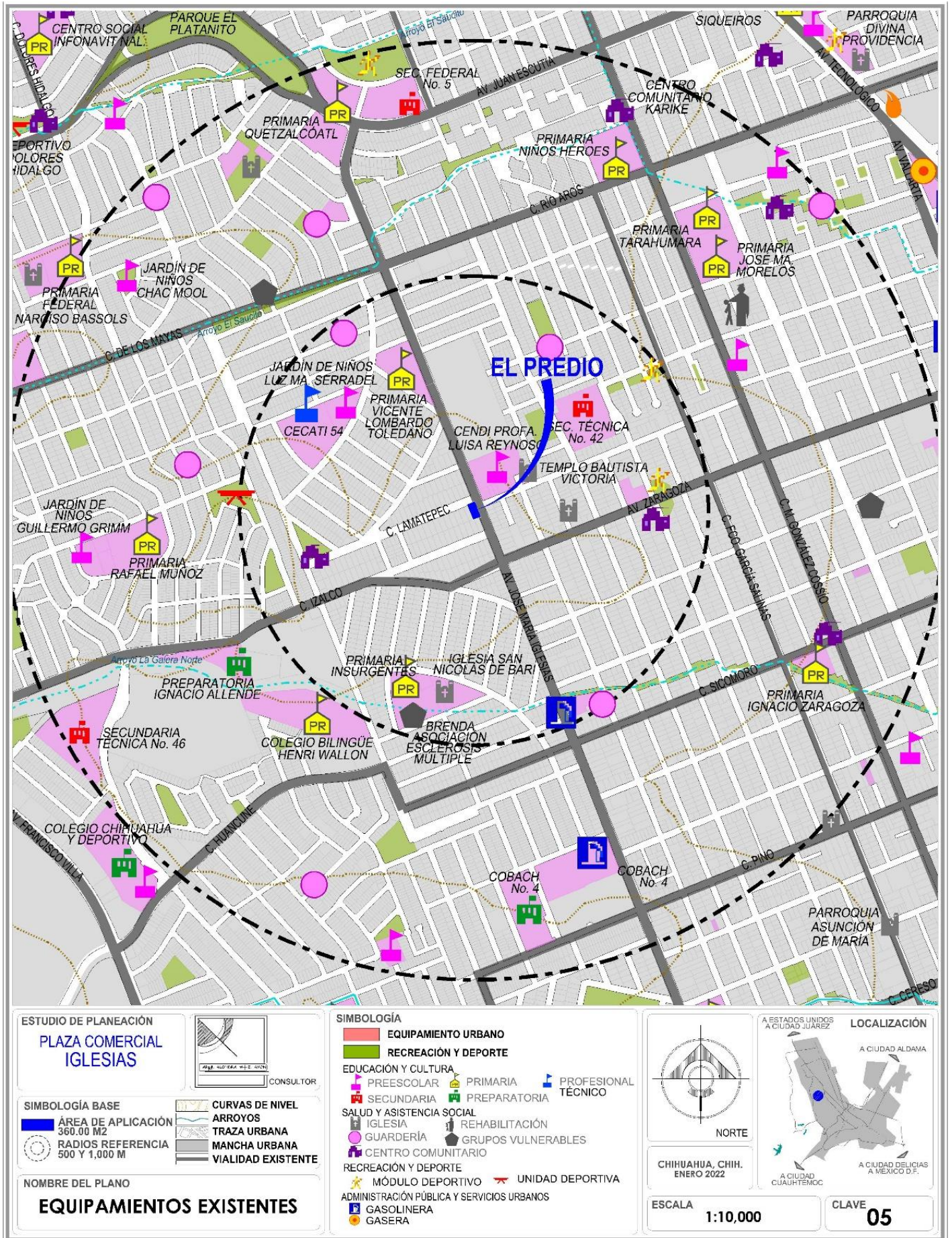
..... USO DE SUELO PROPUESTOS

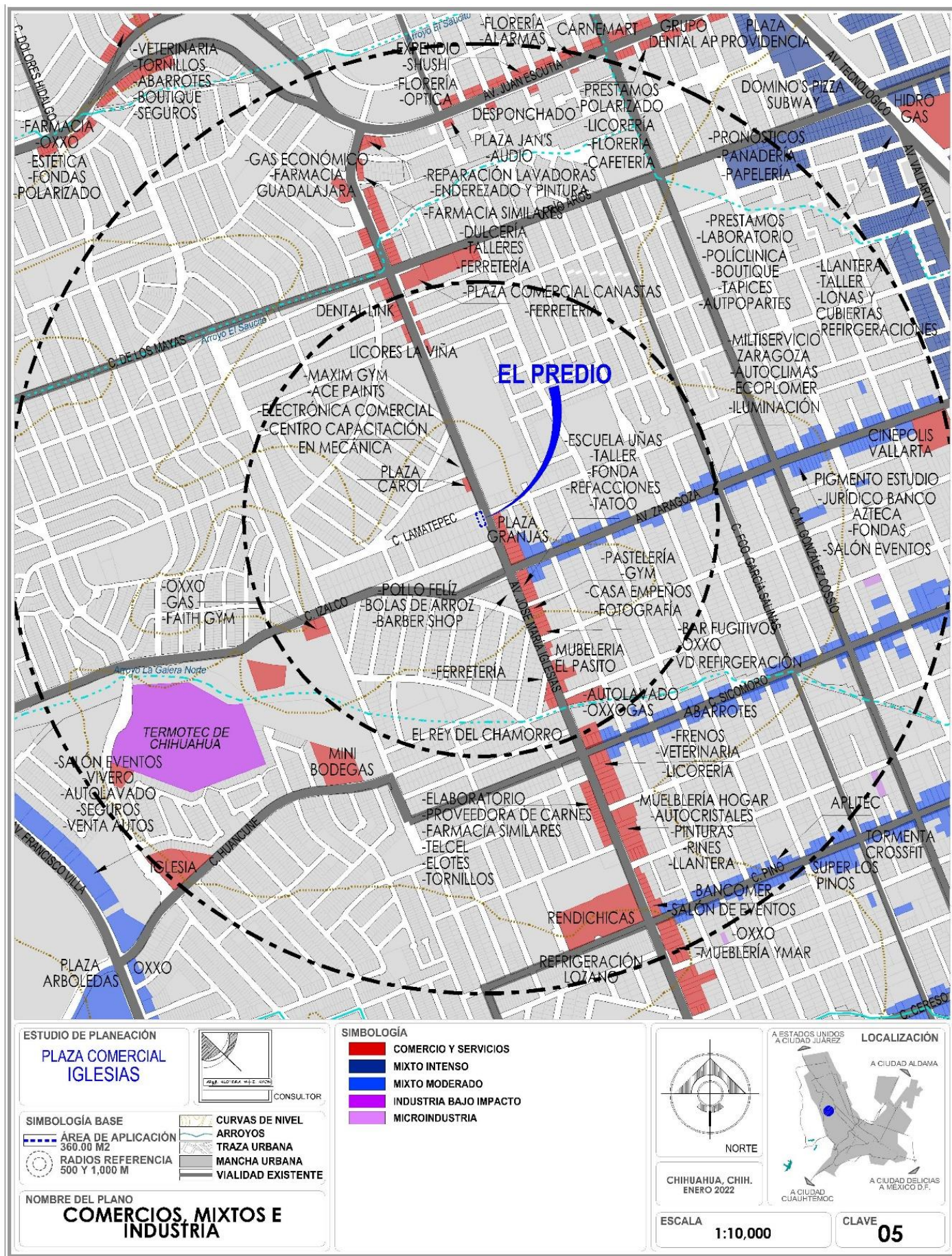


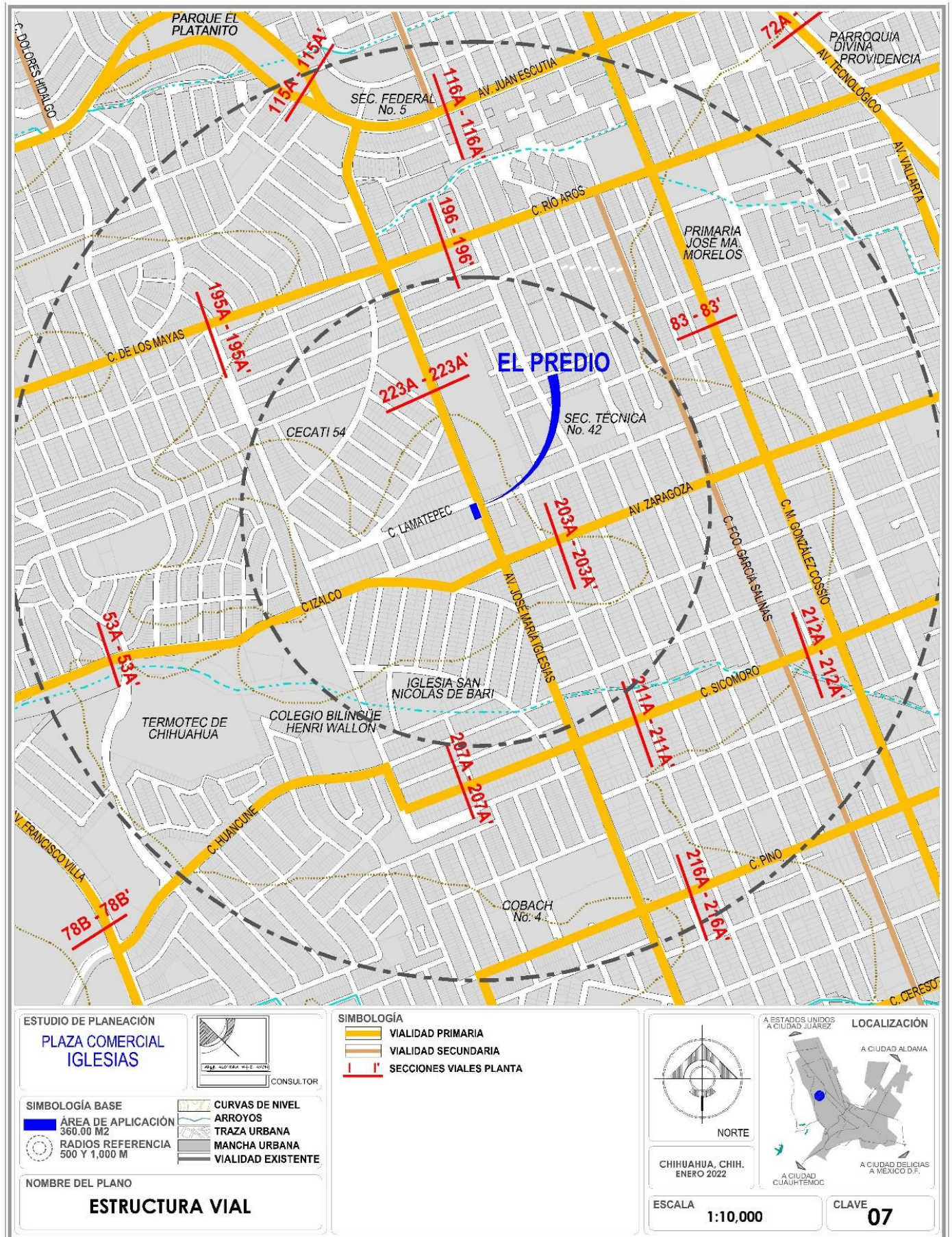




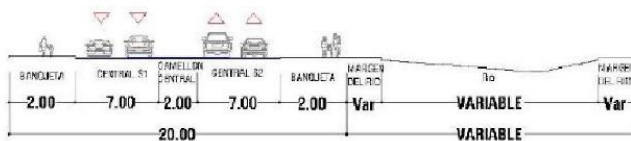






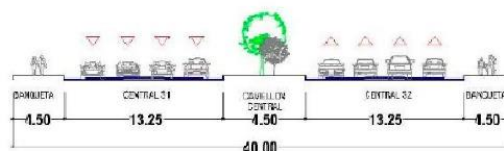


53A - 53A'



C. IZALCO
AV. FCO. VILLA A CALLE CHICHONTEPEC

72A - 72A'



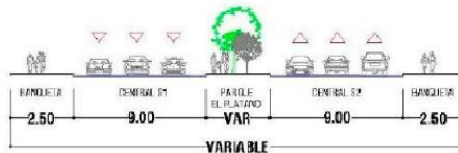
AV. TECNOLÓGICO
AV. VALLARTA A AV. AGUSTIN MELGAR

78B - 78B'



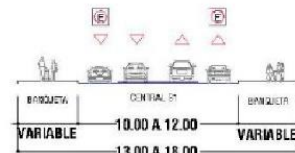
AV. FRANCISCO VILLA
AV. IZALCO A AV. DE LAS AGUILAS

115A - 115A'



AV. JUAN ESCUTIA
C. DE LOS MAYAS A AV. JOSE MARIA IGLESIAS

83A - 83A'



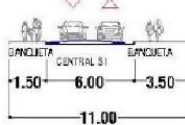
C. MANUEL GONZALEZ COSSIO
C. ARROYO EL MIMBRE A C. RIO AROS

116A - 116A'



AV. JUAN ESCUTIA
AV. JOSE MARIA IGLESIAS A AV. TECNOLÓGICO

195A - 195A'



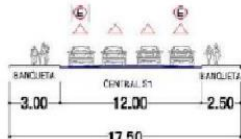
C. RIO AROS
C. CUBA LIBRE A C. JOSE MA. IGLESIAS

196 - 196'



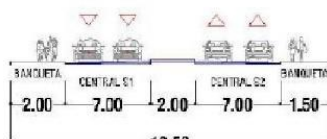
C. RIO AROS
AV. JOSE MA. IGLESIAS A AV. TECNOLÓGICO

203A - 203A'



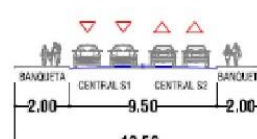
AV. IGNACIO ZARAGOZA
AV. JOSE MA. IGLESIAS A AV. VALLARTA

207A - 207A'



C. HUANCUNE
AV. FCO. VILLA A CALLE PELICANO

211A - 211A'



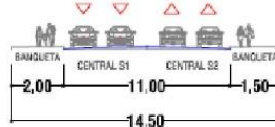
C. SICOMORO
AV. JOSE MA. IGLESIAS A C. GARCIA SALINAS

216A - 216A'



C. PINO
AV. JOSE MA. IGLESIAS A AV. VALLARTA

212A - 212A'



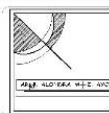
C. SICOMORO
C. GARCIA SALINAS A AV. VENCEREMOS

223A - 223A'



AV. JOSE MARIA IGLESIAS
AV. AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA

ESTUDIO DE PLANEACIÓN
PLAZA COMERCIAL
IGLESIAS



CONSULTOR

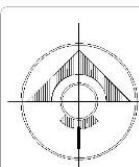
SIMBOLOGÍA BASE

NOMBRE DEL PLANO

SECCIONES VIALES

SIMBOLOGÍA

- ▲▲ SENTIDO DE CARRILES
- ⓔ PERMITIDO ESTACIONARSE
- ⓧ PROHIBIDO ESTACIONARSE



NORTE

CHIHUAHUA, CHIH.
ENERO 2022

ESCALA
SIN ESCALA



LOCALIZACIÓN

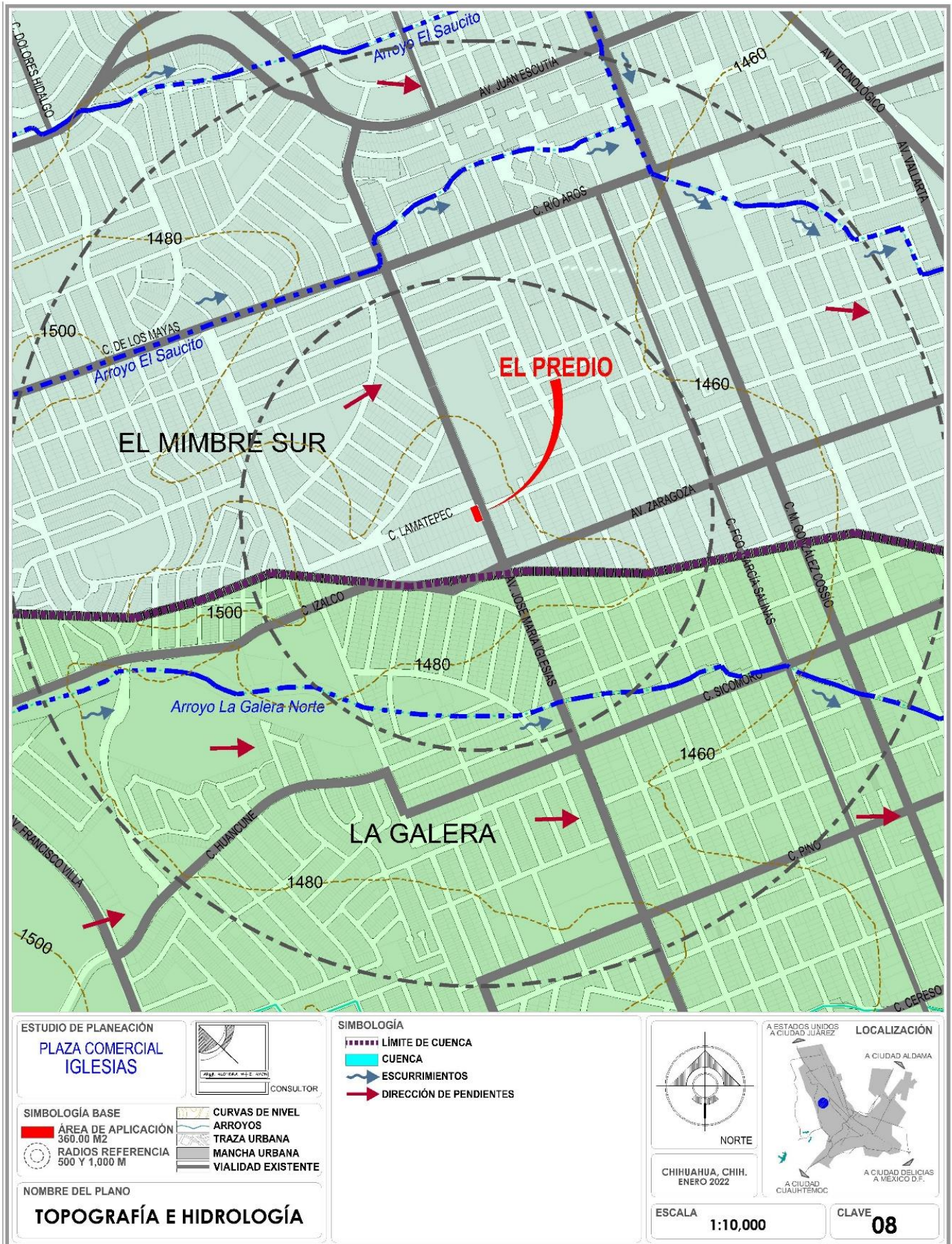
A ESTADOS UNIDOS
A CIUDAD JUAREZ

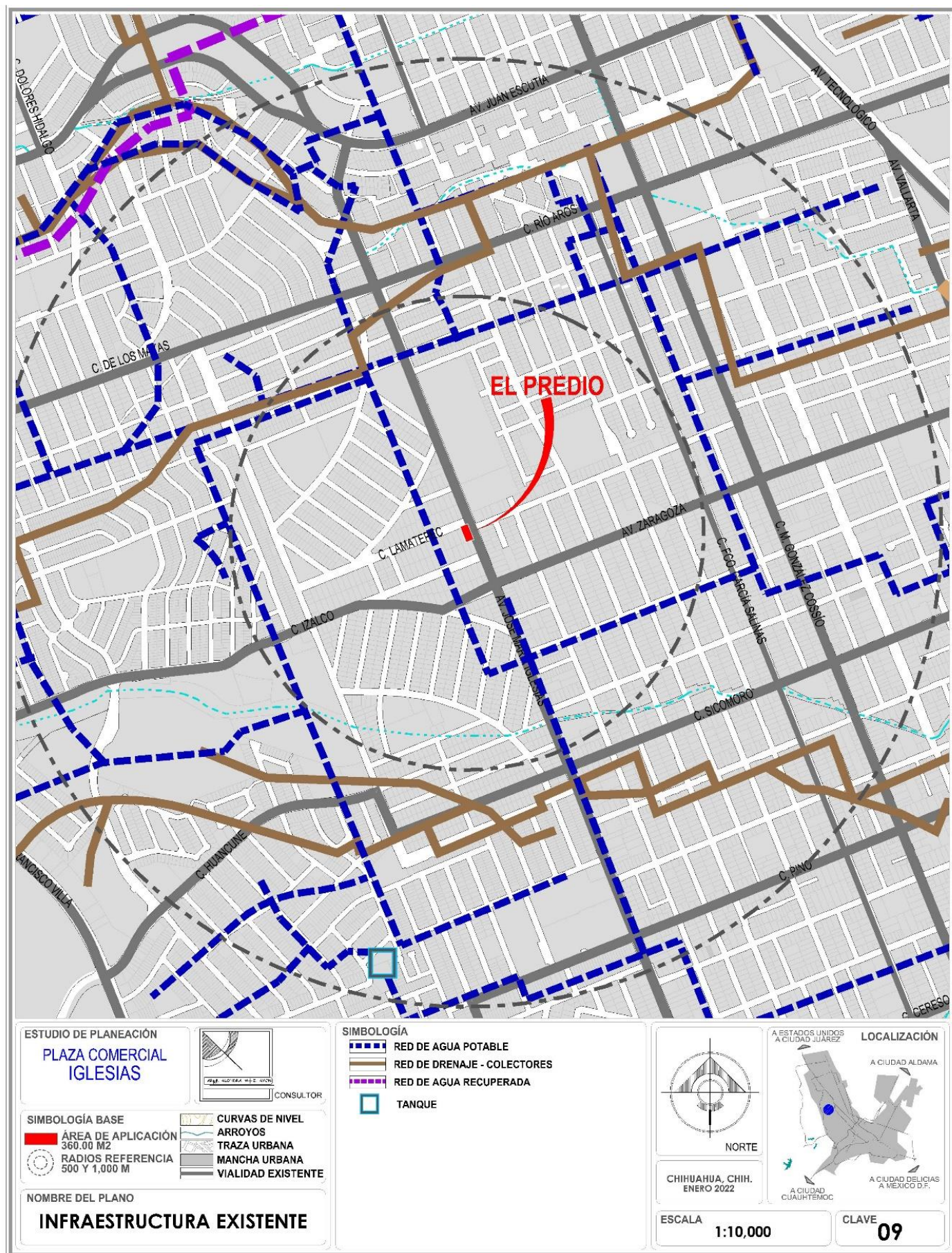
A CIUDAD ALDAMA

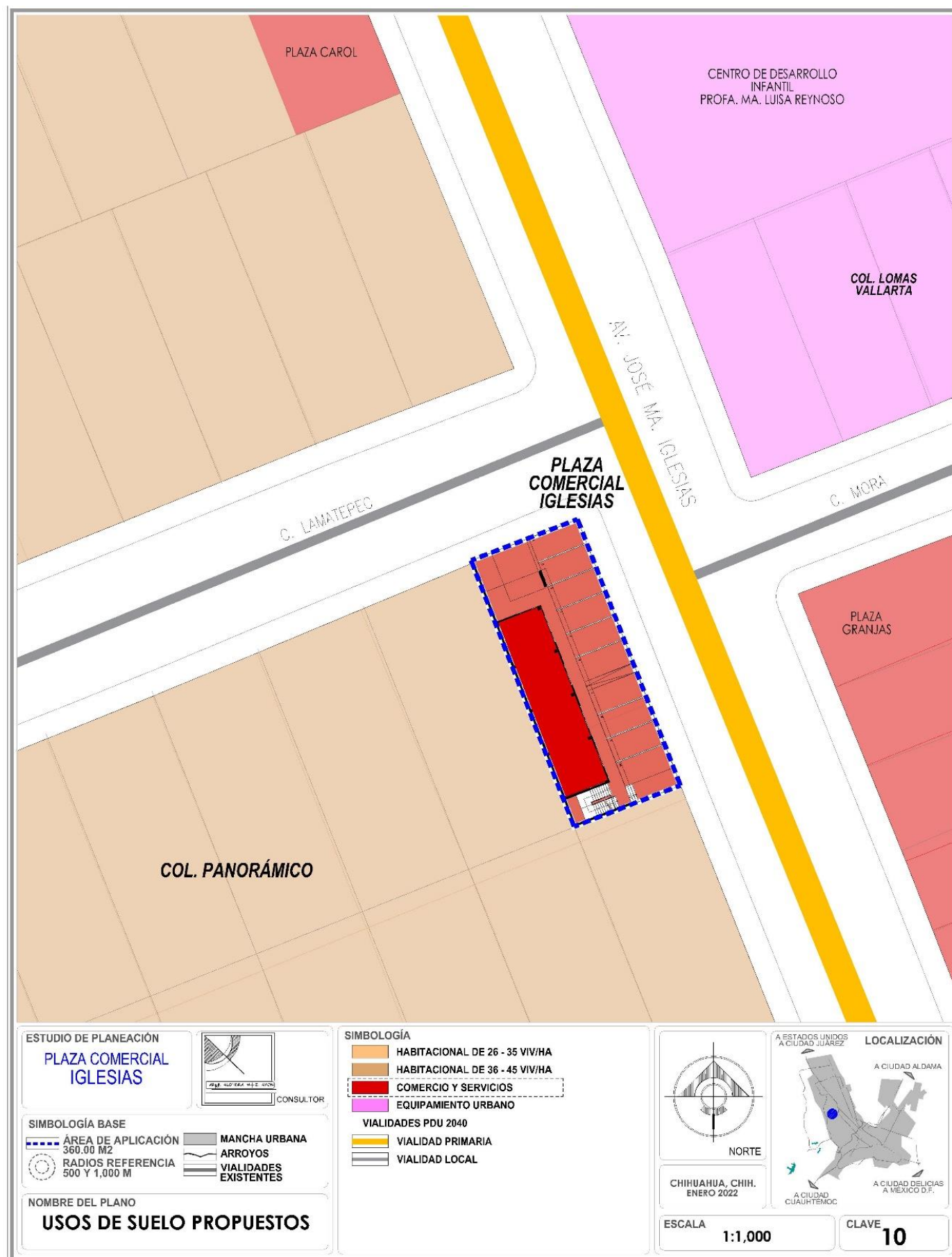
A CIUDAD DELICIAS
A MEXICO D.F.

A CIUDAD CUAUHTEMOC

CLAVE
07.1







IX. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Planeación

Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua

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

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024

Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

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

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

Censo General de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México; DENUE, Inventario Nacional de Vivienda, Scince.

X. CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO

BEATRIZ ANSELMA MEZA PAÑUELAS

Delegada Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LIC. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN

Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. GABRIEL MARTÍN VALDÉZ JUÁREZ

Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

Director

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO

Director

XI. CONTACTO



Responsable del Estudio de Planeación

Arq. Alondra Ma. Martínez Ayón

D.R.U. 037

Celular. (614) 198-6674