Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 24 de junio de 2023. **No. 50**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 104/2023

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 104/2023

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 veintidós de febrero del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Colonia Burócrata Estatal"**, en el predio identificado como lote 25, de la manzana 17, ubicado en la calle Mauricio Corredor de la colonia Burócrata Estatal (antes Burocrática), de esta ciudad, con superficie de **268.75** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento del potencial urbano (COS) a 0.85.

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 dos días del mes de mayo del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 04/2023

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 22 de febrero del año 2023, dentro del punto número once del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Jorge Luis Chávez Frías y Alma Miriam Sáenz Flores, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Colonia Burócrata Estatal", para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento del potencial Urbano (COS) a 0.85… Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los CC. Jorge Luis Chávez Frías y Alma Miriam Sáenz Flores, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Colonia Burócrata Estatal", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 25, de la manzana 17, ubicado en la calle Mauricio Corredor de la colonia Burócrata Estatal (antes Burocrática), en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 268.75 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento del potencial urbano (COS) a 0.85.

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 veintisiete días del mes de febrero del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"COLONIA BURÓCRATA ESTATAL"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los **CC. Jorge Luis Chávez Frías y Alma Miriam Sáenz Flores,** en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Colonia Burócrata Estatal",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 25, de la manzana 17, ubicado en la calle Mauricio Corredor de la colonia Burócrata Estatal (antes Burocrática), en la ciudad de Chihuahua, con superficie de **268.75** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento del potencial Urbano (COS) a 0.85,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha del mes de octubre del año 2022, signado por los **CC. Jorge Luis Chávez Frías y Alma Miriam Sáenz Flores,** en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Colonia Burócrata Estatal",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 25, de la manzana 17, ubicado en la calle Mauricio Corredor, de la colonia Burócrata Estatal (antes Burocrática), en la ciudad de Chihuahua, con superficie de **268.75** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento del potencial Urbano (COS) a 0.85.**

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

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

1. **Solicitud** del mes de octubre del año 2022, signada por los CC. Jorge Luis Chávez Frías y Alma Miriam Sáenz Flores, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Jorge Luis Chávez Frías;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Alma Miriam Sáenz Flores;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 491** de fecha 14 de octubre de 2020, otorgada ante el Lic. Pedro Castañeda Villanueva, Notario Público número 28 del Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar el contrato de compraventa celebrado, donde comparece por una primera parte, la señora Claudia Martina Soltero Ochoa, representada por su mandatario el señor Francisco Heriberto Soltero Ochoa, como la parte vendedora y por la otra, el señor Jorge Luis Chávez Frías, como la parte compradora, sobre el lote de terreno número 25 de la manzana 17 de la colonia Burócrata Estatal (antes Burocrática), de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 268.75 metros cuadrados quedando registrado bajo la inscripción 94 del libro 6645 de la sección primera, con folio real 1059023 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, así mismo se hace constar que Jorge Luis Chávez Frías adquiere el 50% y Alma Miriam Sáenz Flores adquiere el otro 50% de la propiedad, lo anterior por encontrarse casados bajo el régimen matrimonial de sociedad conyugal;
5. **Discos Compactos (Cd),** que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-42664** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 6 de enero de 2023;
7. **Certificado de pago revisión de estudio de planeación 2022-445788** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 11 de octubre de 2022;
8. **Oficio DASDDU/660/2022** de fecha 20 de octubre 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 al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 508/2022** de fecha 8 de noviembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
10. **Oficio DASDDU/662/2022** de fecha 20 de octubre del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos de la Colonia Burócrata Estatal;
11. **Oficio DDHE/1809/2022** de fecha 06 de diciembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la Colonia Burócrata Estatal;

12. **Oficio DASDDU/707/2022** de fecha 14 de noviembre del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Oficio SJ/1066/2022** de fecha 1 de diciembre de 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;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 30 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 23 de diciembre de 2022, encontrándose vía zoom 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;
15. **Oficio DASDDU/119/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 14 de febrero de 2023, en el cual informa que en alcance a los oficios DASDDU/660/2022 de fecha 20 de octubre de 2022, DASDDU/662/2022 de fecha 20 de octubre de 2022, DASDDU/707/2022 de fecha 14 de noviembre de 2022 y el acta de la Trigésima Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano el día 23 de diciembre de 2022, se comunica que por un error involuntario se indicó como Colonia Burócrata Estatal (antes Burócrata) siendo lo correcto Burócrata Estatal (antes Burocrática);
16. **Oficio DASDDU/056/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 14 de febrero de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento del Potencial Urbano (COS) a 0.85.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/056/2023 de fecha 14 de febrero de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 30 celebrada el día 23 de diciembre del 2022, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano

Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Colonia Burócrata Estatal", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 25, de la manzana 17, ubicado en la calle Mauricio Corredor de la colonia Burócrata Estatal (antes Burocrática) en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de **268.75** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento del potencial urbano (COS) a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por los CC. Jorge Luis Chávez Frías y Alma Miriam Sáenz Flores, en su carácter de propietarios del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Colonia Burócrata Estatal", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 25, de la manzana 17, ubicado en la calle Mauricio Corredor de la colonia Burócrata Estatal (antes Burocrática), en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 268.75 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Habitacional H60+ e incremento del potencial urbano (COS) a 0.85.

TERCERO.- Una vez aprobado, túrnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado,

así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate, además, deberá ser inscrito gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

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

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal El Sauz, a los 22 días de febrero del 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL POR LOS CC. JORGE LUIS CHÁVEZ FRÍAS Y ALMA MIRIAM SÁENZ FLORES, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "COLONIA BURÓCRATA ESTATAL", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 25, DE LA MANZANA 17, UBICADO EN LA CALLE MAURICIO CORREDOR DE LA COLONIA BURÓCRATA ESTATAL (ANTES BUROCRÁTICA), EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 268.75 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A HABITACIONAL H60+ E INCREMENTO DEL POTENCIAL URBANO (COS) A 0.85.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/056/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 14 de febrero de 2023

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

AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de los promotores **Jorge Luis Chávez Frías y Alma Miriam Sáenz Flores** del predio identificado como **lote 25, de la manzana 17, ubicado en la calle Mauricio Corredor, de la Colonia Burócrata Estatal (Antes Burocrática)**, de esta ciudad, con una superficie de **268.75m2**.; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Colonia Burócrata Estatal"** 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 H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Habitacional H60+ e Incremento del Potencial Urbano COS a 0.85.**

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/660/2022 de fecha 20 de Octubre de 2022,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Colonia Burócrata Estatal",** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 508/2022 de fecha 8 de Noviembre de 2022,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Colonia Burócrata Estatal ".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/662/2022 de fecha 20 de Octubre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/1809/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la inexistencia de comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/707/2022 de fecha 14 de noviembre de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar 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/1066/2022 de fecha 05 de septiembre 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 **"Colonia Burócrata Estatal"** fue presentado en la **Trigésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **23 de diciembre de 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 H25 a Habitacional H60+ e Incremento del Potencial Urbano (COS).**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los promotores.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los promotores.
3. Copia certificada de las escrituras del predio.

4. Oficios No. DASDDU/660/2022 de fecha 20 de Octubre 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. Oficio No. 508/2022 de fecha 8 de noviembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/662/2022 de fecha 20 de octubre 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. DDHE/1809/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/707/2022 de fecha 14 de noviembre 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/1066/2022 de fecha 1 de diciembre 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 Trigésima Sesión Ordinaria del día 23 de diciembre de 2022 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante del predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Colonia Burócrata Estatal".

A T E N T A M E N T E

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ESTUDIO DE PLANEACIÓN

COLONIA BURÓCRATA ESTATAL

C. MAURICIO CORREDOR, LOTE 25, MANZANA 17
COL. BURÓCRATA ESTATAL (ANTES BUROCRÁTICA)

SUP. TOTAL TERRENO 268.75 M2

PROPIETARIO:
JORGE LUIS CHAVEZ FRIAS
Y ALMA MIRIAM SAENZ FLORES

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

ENERO 2023

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN.....
II. FUNDAMENTACION JURIDICA .....
2.a. PROCESO DE APROBACIÓN .....
2.b. ÁMBITO FEDERAL .....
2.c. AMBITO ESTATAL.....
III. ANTECEDENTES.....
3.a. ALCANCE DEL PLAN: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN .....
Definición de Área de Estudio .....
Definición del Área de Aplicación .....
3. b. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO.....
IV. DIAGNÓSTICO .....
4.a. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA.....
4.b. TENENCIA DE LA TIERRA .....
4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD.....
4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....
4.e. VALORES DEL SUELO .....
4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO .....
4.g. MEDIO NATURAL.....
4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO) .....
4.i. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....
4.j. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO.....
V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....
5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027 .....
5.b. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....
5.c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA .....
5.d. NORMATIVIDAD DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA .....
5.e. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA .....
5.f. 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. POLÍGONO CIUDAD CERCANA.....
6.e. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA .....
6.f. ESTRATEGIA DE VIALIDAD.....
VII. INSTRUMENTACIÓN .....
VIII. BIBLIOGRAFÍA .....
IX. CREDITOS .....

I. INTRODUCCIÓN

Debido al crecimiento de la traza urbana y de la población dentro de la ciudad de Chihuahua es que se han ido generando edificaciones con diversos giros, en donde las alturas se han incrementado recientemente sobre todo en la zona central y poniente, cabe destacar, que la mayoría de las torres se han gestado en la zona poniente de la ciudad, colindante con la Blvd. Antonio Ortiz Mena y en la zona centro en su mayoría, creando diversidad de usos de suelo, dotación de nueva infraestructura y construcción de importantes proyectos inmobiliarios, tanto públicos como privados.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 vigente, el predio que nos ocupa se sitúa a un costado de la zona central de la ciudad, siendo un sector que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, el cual, los últimos años se ha consolidado como una zona versátil, contando con predios comerciales, algunos equipamientos y sobre todo diversidad de zonas habitacionales, entre otros usos.

En el caso que nos ocupa, se refiere a un predio con domicilio en la **C. Mauricio Corredor, Lote 25, Manzana 17**, dentro de la **Colonia Burócrata Estatal**, contando con una **superficie de terreno de 268.75 m2**, localizado en una zona céntrica de la ciudad de Chihuahua, zona que se encuentra totalmente urbanizada, contando con excelente accesibilidad e infraestructura.

Éste documento de planeación urbana es una Modificación Menor de acuerdo al Art. 77 de la LAHOTDU del estado Chihuahua, pretende transformar el uso de suelo actual establecido en el PDU vigente como uso **H25 a H60+ con aumento de COS** para un proyecto donde se pretende edificar una torre de vivienda plurifamiliar, que si bien es un uso compatible, los componentes urbanos no cumplen con lo requerido en el proyecto, por lo anterior se propone incremento de COS, que una vez proyectado será compatible con el contexto, con los colindantes y con las políticas de ciudad cercana.

Por otra parte, el terreno del proyecto del edificio cuenta con poca superficie para desarrollar un edificio, por lo que considera un **COS a 0.85**, a diferencia del 65% que aplica a la norma.

Dentro de los factores a desarrollar a lo largo de este documento se encuentran las áreas de influencia y de aplicación, esto con el fin de conocer el impacto que va a generar en el contexto inmediato y al mismo tiempo lo que este mismo tiene para ofrecer; se integra información del medio natural y construido del territorio sujeto al Plan, ofrece 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 ambiente.

Imagen 1. El predio, visto desde la Av. Antonio Ortiz Mena. Fuente: captura propia.

De acuerdo a las definiciones de la nueva LAHOTDU, en su Artículo 77, el cual menciona que, 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.

Imagen 2. El predio, vista aérea. Fuente: captura propia.

II. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.a. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

Artículo 39. Los planes a que se refiere el artículo 37 de la presente Ley, se formularán y aprobarán en los términos previstos en esta Ley, serán publicados en el Periódico Oficial del Estado e inscritos en el Registro Público de la Propiedad y se mantendrán para consulta del público en las oficinas de la Secretaría y de las autoridades municipales. Los planes previstos

en este Capítulo tendrán una visión a largo plazo, vigencia indefinida y estarán sometidos a un proceso constante de revisión, seguimiento y evaluación.

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

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

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

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

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

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

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

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

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

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

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

2.b. ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

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

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto, propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para lograr los fines relacionados en las diez fracciones de su artículo 1°, 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 declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

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

2.c. AMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Las disposiciones de esta Ley establecen las normas, y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua; las bases para: el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática, para que el Ejecutivo Estatal coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado y para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

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

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

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

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

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

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.
VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

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

III. ANTECEDENTES

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

Definición de Área de Estudio

El área de estudio que se eligió abarca un radio de 1.00 km, éste radio nos permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, se considera la zona de influencia inmediata abarcando parte del centro urbano y conteniendo las vialidades principales como los son la Av. Río de Janeiro, la Av. Trasviña y Retes, la Av. Deza y Ulloa, Av. Antonio de Montes, Av. F. Carbonel, Av. Américas y Av. Francisco Villa.

Esta área de estudio contiene Colonias como Panamericana, Ampliación Presidentes, Fidel Velázquez, San Felipe V, Los Frailes, Lomas Américas, entre otras colindantes.

El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 3,527,336.259 m2, delimitado físicamente de la siguiente manera:

- Al Norte se define por el límite de la Av. Las Américas.
- Al Sur, una línea que traza la Avenida de la Cantera, tomando en cuenta algunos de sus parques lineales.
- Al Oeste colidan con la Av. Washington tomando la Colonia Ampliación Fidel Velázquez.
- Y al Este el trazo del Blvd. Antonio Ortíz Mena.

Para la definición del área de estudio se tomó en cuenta los equipamientos de influencia de la zona, tomando en cuenta un área más grande del polígono, tomando en cuenta los límites de las vialidades principales, límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido, sobre todo los Ageb's.

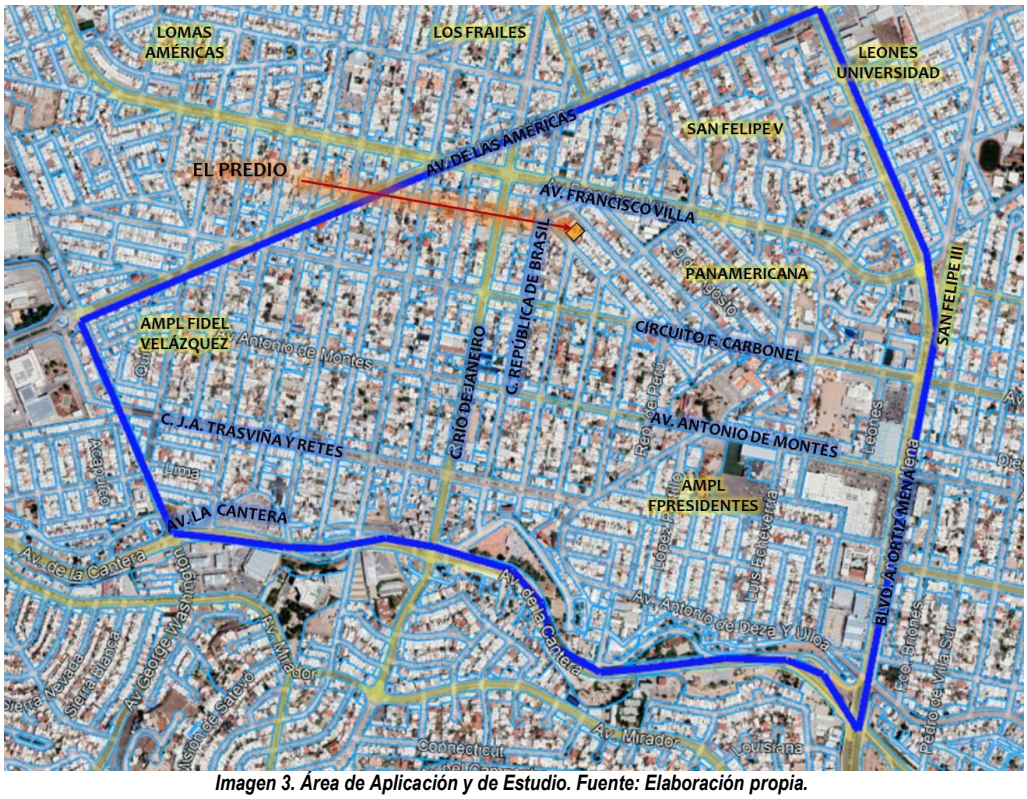


Imagen 3. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

Definición del Área de Aplicación

La ubicación del predio motivo del presente estudio se localiza cercano a la zona centro de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, comerciales y de servicios. El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesta por un polígono ubicado en la Calle Mauricio Corredor, con una superficie de 268.75 m2 dentro de la Colonia Burócrata Estatal dentro de ésta ciudad, cuenta con clave catastral 127-016-028.

El área que nos ocupa, se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al norte colinda con la vivienda unifamiliar, Lote 26.
- ✓ Al este colinda con el lote no. 2
- ✓ Al sur colinda con el lote no. 24
- ✓ Al oeste colinda con la Calle Mauricio Corredor, ver plano 01 y 02.

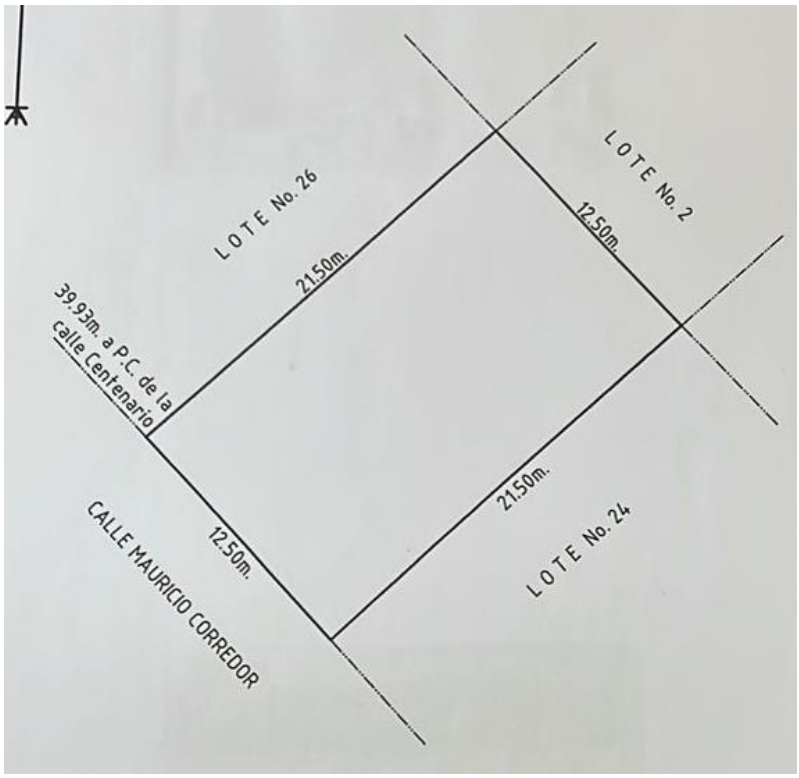


Imagen 4. El predio, trazo catastral.

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. De acuerdo al PDU vigente que es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, donde el área de estudio y su contexto se ubica al oriente de la ciudad cercano al aeropuerto de la ciudad de Chihuahua.

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

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza en el centro de población, en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen, **la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio,** la zona R que es reserva por urbanizarse y la zona E de preservación ecológica.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **H25**, con acceso inmediato a la C. Mauricio Corredor en la Colonia Burócrata Estatal.

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Comercio y Servicio, Equipamiento General, Mixto Moderado, Recreación y Deporte y sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha, ver plano 03.

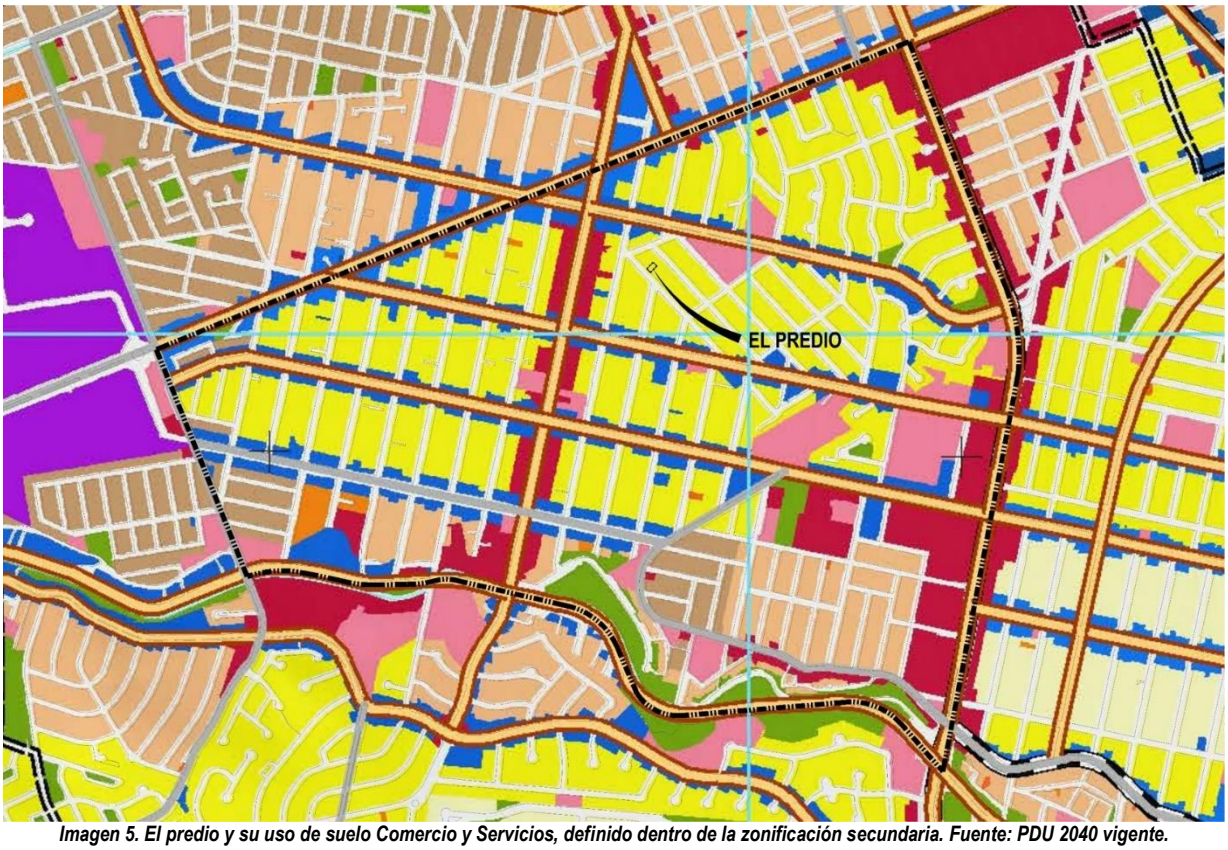


Imagen 5. El predio y su uso de suelo Comercio y Servicios, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

CODIGO ZONIF.	LOTE MINIMO	COS	CUS	% permeable libre	ALTURA METROS/ PISOS	FRENTE MINIMO	FONDO MINIMO	RESTR. REST. FRONTAL	CAJONES ESTACIONAM.
25	160	0.75	1.60	42%	8.5 en dos niveles	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/ VIV

Imagen 6. Normatividad de uso de suelo actual H-25. Fuente PDU 2040.

ESTRUCTURA VIAL

El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad local denominada C. Mauricio Corredor, contando con una sección vial de 14.00 m, contando con 2 carriles en sentido, misma que desemboca en la C. Centenario y C. República de Costa Rica, dicha vialidad cuenta con banquetas en ambos sentidos, ver plano 07 y 08.

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, no establece vialidades de jerarquía frente al predio, las más cercanas son la Av. Francisco Villa a 82.00 me al norte del predio, 168.00 metros al sur con la Av. Carbonel y la Av. Río de Janeiro a 140.00 metros al oeste del predio.

Imagen 7. El predio y su estructura vial. Fuente: PDU 2040 vigente.

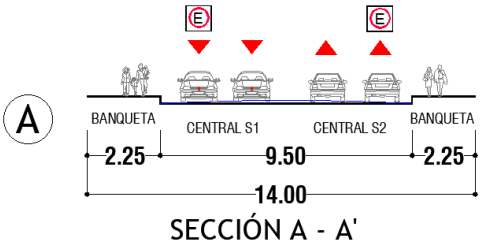


Imagen 8. Sección actual e imagen de la C. Mauricio Corredor.

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 es 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. Sin embargo, al interior de la ciudad, se han ido desarrollando algunas modificaciones de usos con la edificación de torres de varios niveles de altura, en su mayoría habitacionales.

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 del ámbito económico que se presentan en la ciudad se obtuvo que el 43.70% de la población es económicamente activa, con 33,069 unidades económicas, donde destacan los servicios que comprenden el transporte, gobierno y otros servicios con el 46.24% y con el 33.76% pero no menos importante el sector secundario que corresponde a la minería, industria manufacturera, etc.

Imagen 9. Encuesta internacional de Unidades Económicas 2015. Fuente: DENUE

ÁMBITO DE INFLUENCIA

La zona por encontrarse cercano a la zona centro de la ciudad y sobre todo cercano a vialidades de gran importancia para la ciudad, la zona según el PDU vigente, se encuentra dentro de una zona tendiente a ser no solo habitacional que envuelve el Blvd. Antonio Ortiz Mena, la Av. Francisco Villa y Av. Río de Janeiro representando los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios y comercio especializado y en segundo término se encuentra la Av. Carbonel, Av. Antonio de Montes, donde se ubican algunos usos mixtos y sobre todo, comercios de menor escala. Según la estructura urbana, el predio se ubica a 2.8 km del Centro Urbano, mientras que el Subcentro Surponiente a 4.8 km de distancia. Ver plano 01.

La vocación de la zona está en constante cambio, ya cumpliendo con las necesidades de una zona centralizada, que por contar con toda la infraestructura se ha visto trasformada en usos mixtos seguida de las viviendas. Actualmente se han ido edificando edificios plurifamiliares, algunos de más de 2 niveles de altura.

Imagen 10. Vivienda plurifamiliar cerca del predio.

Dentro de la zona de estudio encontramos diferentes usos de suelo, entre ellos destaca principalmente el habitacional con densidades H-25, H-35 viv/ha (nivel básicamente medio-alto), así como Mixtos en sus diferentes modalidades.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas concentrando algunos corredores importantes de la ciudad, destacando el Blvd. Antonio Ortiz Mena, además de la Av. Francisco Villa, Av. Río de Janeiro, Av. Américas y al poniente la Av. Río de Janeiro.

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de 268.75 m2. Es propiedad de **JORGE LUIS CHAVEZ FRIAS Y ALMA MIRIAM SAENZ FLORES,** identificado como Lote No. 25, de la Manzana No. 17 de la Colonia Burócrata Estatal (antes Burocrática), de ésta ciudad de Chihuahua. (ver cuadro de construcción con coordenadas UTM en plano 02).

El predio se encuentra dentro de la escritura pública No. 491 de la Notaría No. 28 del Distrito Judicial Morelos, del municipio y estado de Chihuahua. Dicho predio cuenta con clave catastral 127-016-028 y clave estándar 08-001-019-00-0001-127-016-00028-00-000.

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	X
				1	3,170,149.6395	391,763.8166
1	2	N 43°00'58" W	12.500	2	3,170,158.7790	391,755.2890
2	3	N 46°59'02" E	21.500	3	3,170,173.4464	391,771.0090
3	4	S 43°00'58" E	12.500	4	3,170,164.3069	391,779.5365
4	1	S 46°59'02" W	21.500	1	3,170,149.6395	391,763.8166

SUPERFICIE = 268.750 m2

Imagen 11. Plano Catastral y cuadro catastral.

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 comerciales e industriales, 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.

La ciudad cuenta con su centro urbano, tres subcentros y varios centros de distrito, dentro de la Estructura Urbana, el predio se ubica a 2.8 km del Centro Urbano, mientras que el Subcentro Surponiente a 4.8 km de distancia.

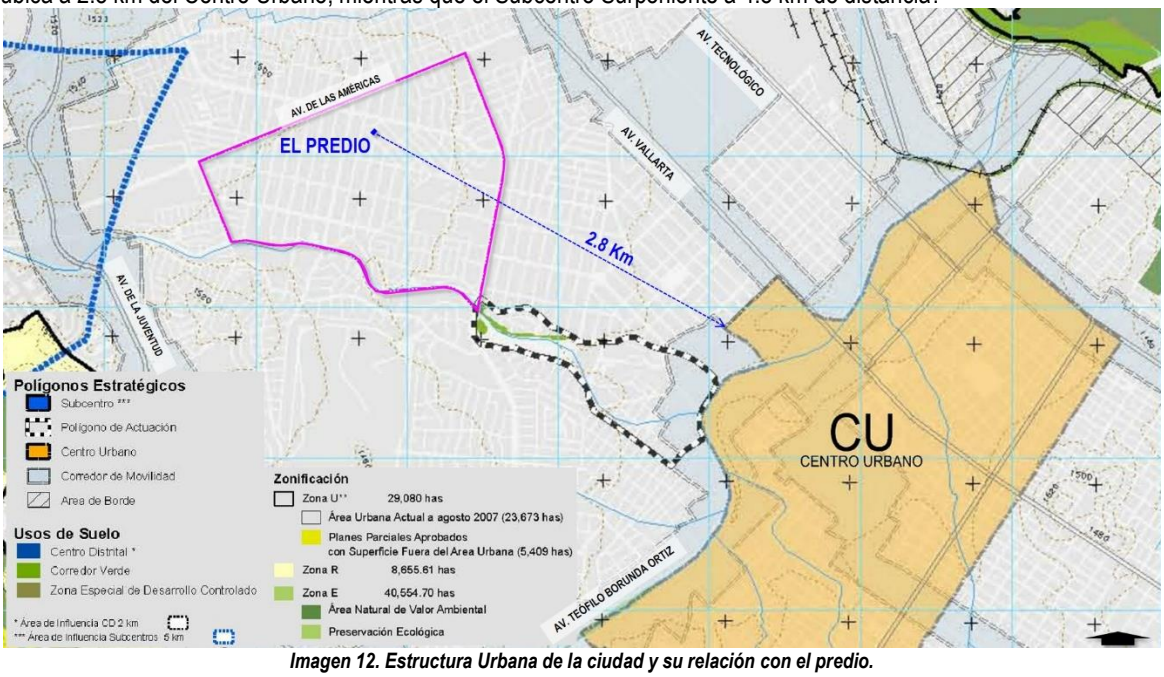


Imagen 12. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio.

Dichas poligonales son desarrolladas 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 correspondiente al Blvd. Antonio Ortiz Mena y la Av. Francisco Villa principalmente, que son las vías de principal acceso entre el predio y la estructura urbana, en donde se encuentran las zonas homogéneas identificadas de la siguiente manera:

Zonas Habitacionales. Dentro del área en estudio se encuentra abarcando los fraccionamientos Panamericana, Residencial Campestre, Las Águilas, Virreyes en sus diversas etapas, Los Sicomoros y San Felipe todas son colonias abiertas sin caseta lo cual facilita su interconexión, sin embargo, fraccionamientos como Campestre, Quintas del Sol, Haciendas Santa Fe y algunas etapas de San Felipe donde la plusvalía es alta se han colocado rejas en algunas calles, ver plano 05.

Zonas Comerciales. Otra zona homogénea que predomina es la comercial, abarcan las siguientes vialidades: el Blvd. Antonio Ortiz Mena principalmente, además de la Av. Francisco Villa, Av. Carbonel, fuera del polígono de estudio la Av. Américas.

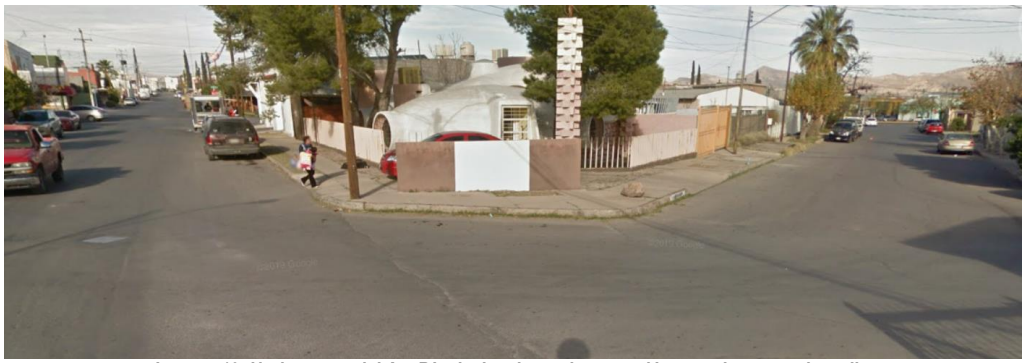


Imagen 13. Nodo comercial Av. Río de Janeiro en intersección con el acceso al predio.

Zonas de Equipamiento. Las instalaciones de equipamiento educativo de la zona de estudio se encuentran la mayoría públicos como el jardín de niños como Pensiones Civiles del Estado, primarias y secundarias como del colegio Sicomoro, Preparatoria Octavio Paz, Primaria Rebsamen mientras que de educación privada se ubican de nivel preescolar, primaria, secundaria, media superior y profesional destacando el Centro Infantil Bilingüe. Por otra parte, se localizan algunas iglesias, y clínicas, así como guarderías, En cuestión de áreas de recreación y deporte, se localizan diversos parques, canchas y jardines en el interior de las áreas habitacionales, los más grandes son los localizados en el Corredor Av. La Cantera, ver plano 05.

4.d. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad y, por tanto, de las actividades dentro de ella incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona. La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible. Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

Otros núcleos atractores de actividad son los equipamientos educativos que existen en la zona, los más relevantes son de cobertura regional, este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios lejanos, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

En el área de estudio el corredor urbano constituido por el Blvd. Antonio Ortiz Mena, conforma una vialidad que atraviesa la ciudad, en el que se desarrollan actividades comerciales y de equipamientos que conllevan a actividades importantes que se desarrollan en la vialidad. En este caso es el sector de comercio y servicios de mayor presencia la zona.

4.e. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, la zona se encuentra totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral a la fecha es medio-alto.

Imagen 14. Mapa de valores de suelo (2016) dentro del polígono de estudio. Fuente: Según IMPLAN.

Cabe mencionar, que el sector, cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta $1,000.00 pesos metro cuadrado, las colindancias rondan hasta $2,000.00, en la parte sur el polígono de estudio, la zona cuenta con valor del suelo hasta $250.00 m2.

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.

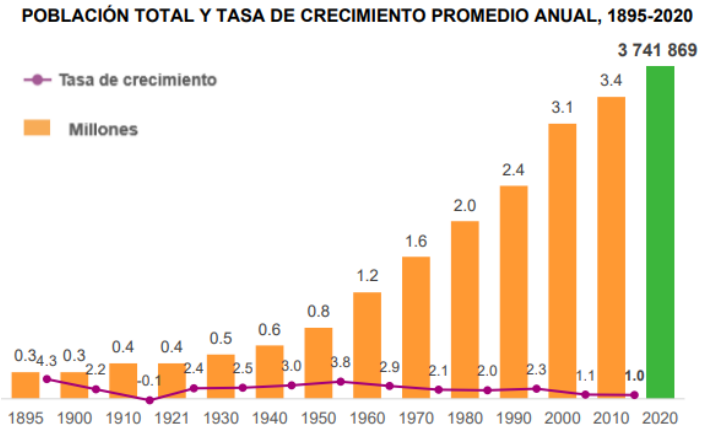


Imagen 15. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

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.

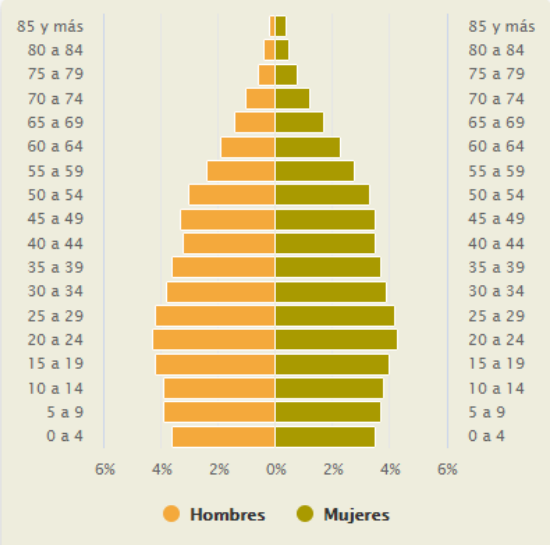


Imagen 16. Estructura por edad y sexo. Fuente: INEGI. Censo de Población y Vivienda. 2020.

Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de Ageb del INEGI del censo año 2020, es posible establecer el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 7 Áreas Geo estadísticas Básicas.

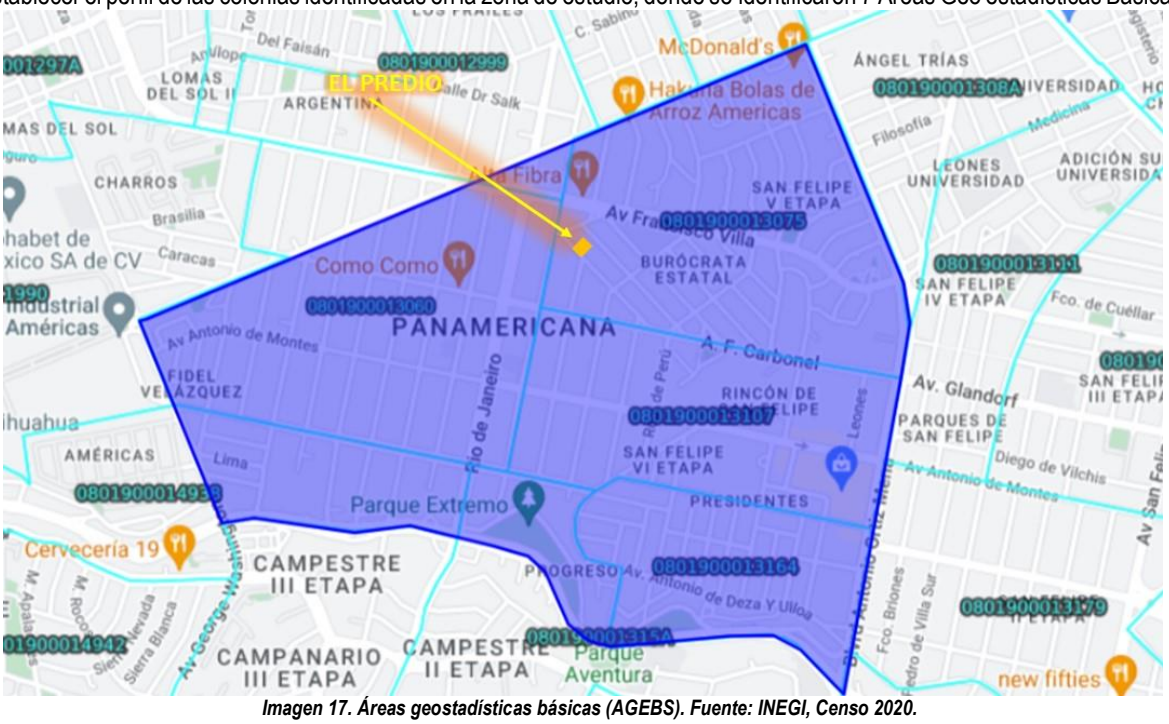


Imagen 17. Áreas geostadísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población

La población total en el área de estudio cuantifica 7 Agebs en el conteo del año 2020, donde se estimaron 10,503 personas donde predomina la población femenina ocupando un 54.01% de la población total en el área de estudio, mientras que la población masculina ocupa un 46.00 %. Concluyendo que es una zona equilibrada en cuento a población.

NO AGEBS	POBLACIÓN TOTAL	POB. FEM. %	POB. MASC. %
3075	2,060	52.9	47.2
3107	1,059	53.1	46.9
315A	1,697	53.2	46.8
3164	1,462	54.8	45.2
3179	1,282	52.1	47.9
3183	1,653	56.4	43.6
3111	1,290	55.6	44.4
	10,503	**54.01**	**46**

Imagen 18. Población total dentro de la zona de estudio.

Rangos de edad poblacional dentro del radio de estudio de 1000 m.

POBLACIÓN	
De 0 a 14 años	1538
De 15 a 29 años	2243
De 30 a 59 años	4591
De 60 y más años	2085
Con discapacidad	596

Población en situación de Vulnerabilidad

De la población total, el 5.3% cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 656 personas aproximadamente, mientras que, la población con limitaciones se determinan 1,494 habitantes representando el 12% del porcentaje total de habitantes dentro del polígono de estudio.

Vivienda

Con respecto a viviendas se obtuvo un conteo de 4,435 viviendas en el radio de 1,000 metros definido como de estudio, es una densidad regular para la superficie estudiada de las cuales el 8% se encuentran desocupadas.

Si sacamos una relación de la población con el número de vivienda obtenido en el área de estudio, obtenemos que en promedio existen 2.38 personas por vivienda, muy por debajo al promedio de 3.2 de la ciudad de Chihuahua, respecto a lo anterior, hemos visto una tendencia decreciente en cada censo ya que en el año 2000 fue de 4.0, en el 2010 de 3.6 y en 2020 de 3.2.

NO AGEBS	VIVIENDAS	viv. Habitadas	% de viv. deshabitadas
3075	858	772	7.1
3107	403	376	6.2
315A	623	565	5.6
3164	594	560	5.1
3179	604	553	6.2
3183	805	668	10.3
3111	548	492	9
	4,435	**3,986**	**7**

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

Sector económico. Contamos con el 54.0 % en promedio de la población total económicamente activa, donde el 98% de población se encuentra ocupada y el 2% sin empleo. De acuerdo al Prontuario Estadístico de Unidades Económicas actualizado a marzo del 2021, obtenemos que la tasa de desempleo en el estado es de 3.7%, más alto que en la zona de estudio, por lo tanto podemos deducir que la mayoría de la población (en edad de trabajar) asentada en el área de estudio cuenta con un empleo.

NO AGEBS	% PEA	% POB. OCUPADA	% POB. NO OCUPADA
3075	59.4	98.4	1.6
3107	49.7	99.4	0.6
315A	59.1	98.1	1.9
3164	45.3	98.5	1.5
3179	58.7	99.4	0.6
3183	54.2	97.5	2.5
3111	49.6	98.1	1.9
	54	**98**	**2**

Imagen 20. PEA. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Sector salud. De la población afiliada se detectan 10,503 habitantes, representando el 88% de la población total, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 50%, respecto a la población sin afiliación 1,430 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 12%.

NO AGEBS	TOTAL POBLACIÓN	POB. AFILIADA	POB. SIN AFILIACIÓN
3075	2,060	1811	249
3107	1,059	998	61
315A	1,697	1311	386
3164	1,462	1100	362
3179	1,282	1279	3
3183	1,653	1539	114
3111	1,290	1210	80
	10,503	**9,248**	**1,255**

Imagen 21. Población respecto al Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

4.g. MEDIO NATURAL

CLIMA

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

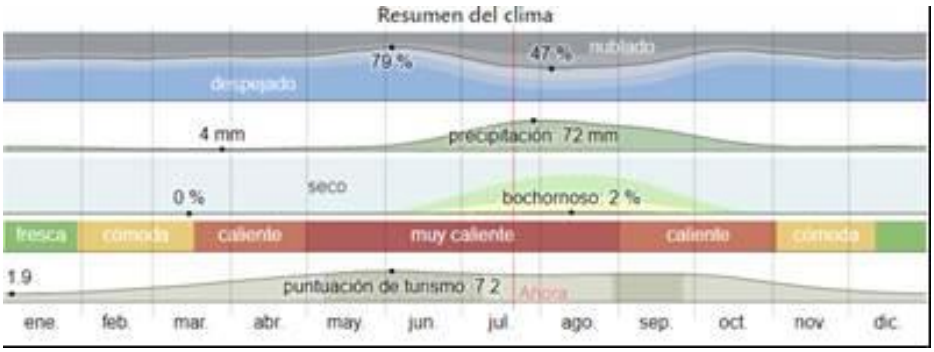


Imagen 22. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

GEOLOGÍA

Dentro del predio, no se presentan fallas geológicas en el predio. En el área de estudio se refiere a la era Terciaria Superior de la era Cenozoica, con clase de roca Sedimentaria y unidades de roca con Sedimentaria Conglomerado, el cual, se pueden encontrar con diferentes tipos de fase física y fase química y con diferente textura.

Al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras 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.

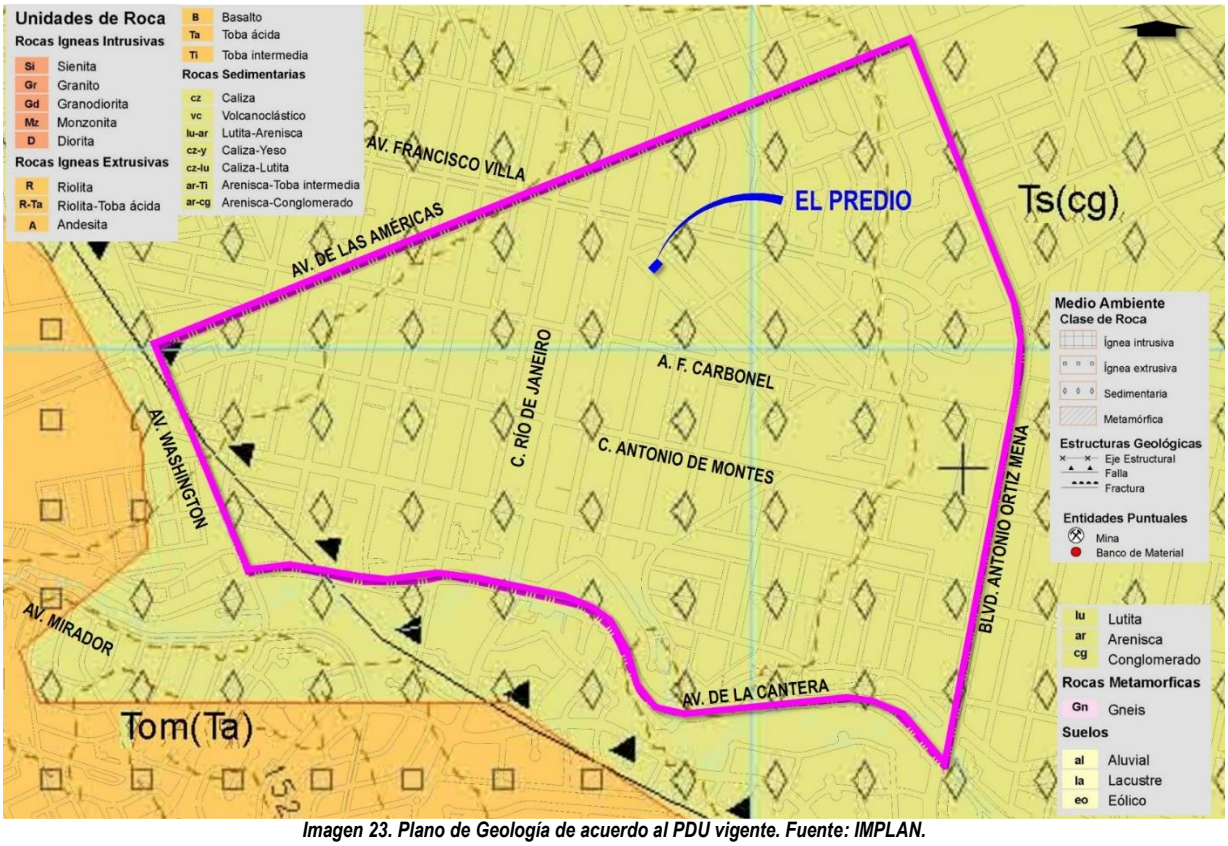


Imagen 23. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

EDAFOLOGÍA

Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Xerosol que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos. Con mezcla de Hálipco, con características de suelos de color pardo amarillento, de textura media y con moderada salinidad y sodicidad; están limitados en profundidad por una capa de caliche (petrocálcico).

Éste suelo con el subtipo de suelo conocido con Xerosol Cálcico y el tercer suelo correspondiente a Feozem Háplico, con clase textural media (dentro de los 30 cm superficiales del suelo), en su fase física gravosa.

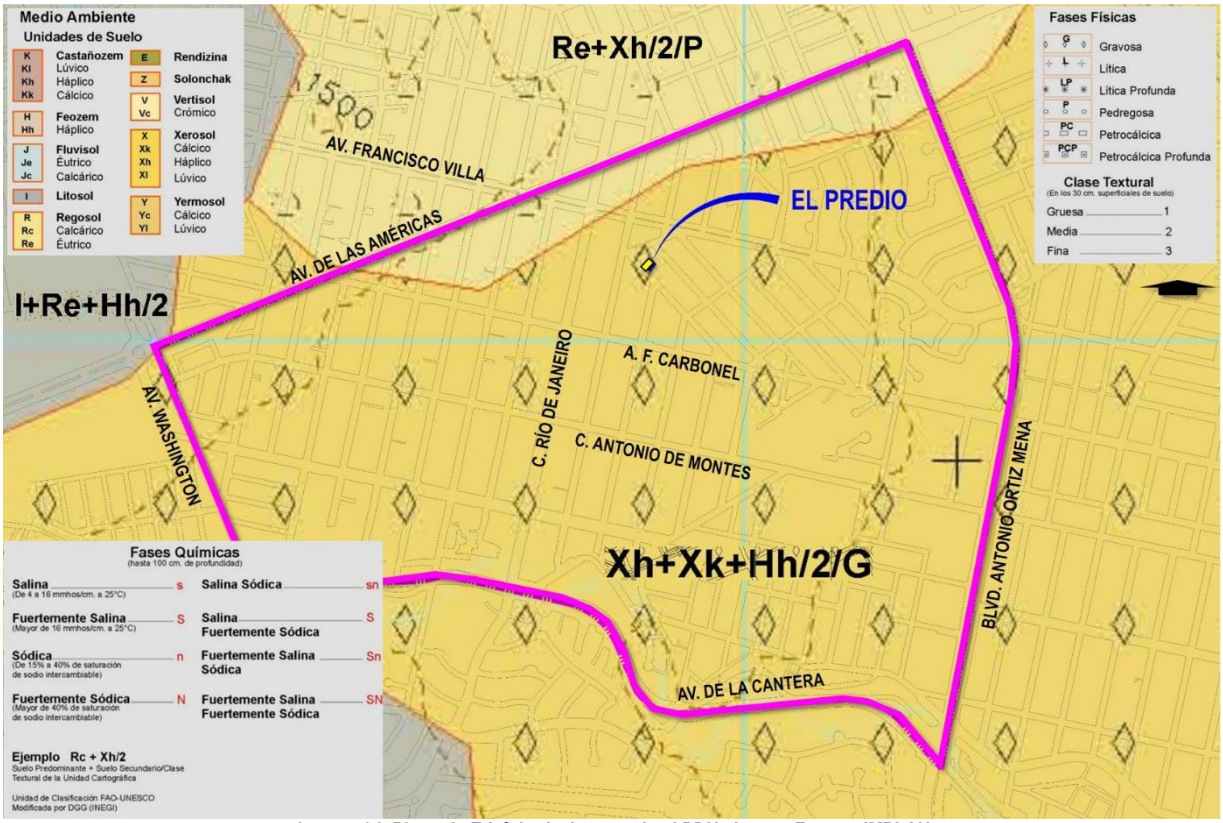


Imagen 24. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes planas, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste hacia el arroyo La Cantera, la topografía fluctúa entre el 0 y el 2%.

Respecto al predio, contiene ligeras ondulaciones, con pendiente hacia la Calle, mismo que a su vez lleva sus aguas hacia el sureste, a uno de los arroyos importantes de la ciudad, Arroyo La Cantera, formando elevaciones correspondientes a las cotas 1469.5 a 1469 msnm, (pendiente aproximada del 1.9 %) hacia el oeste del predio.

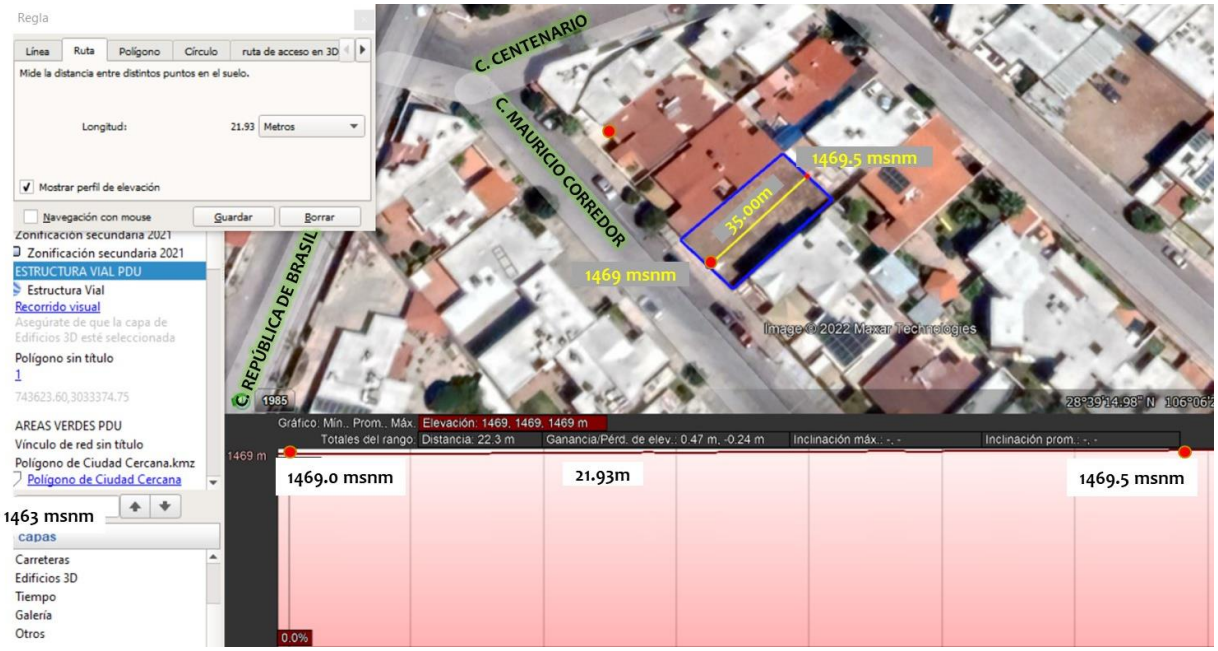


Imagen 25. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, julio 2022.

En conclusión, se muestra el siguiente mapa de pendientes del terreno natural a partir de las curvas de nivel, así como sus rangos de pendientes relativamente planas. las pendientes que se encuentran en el terreno no afectan para el desarrollo.

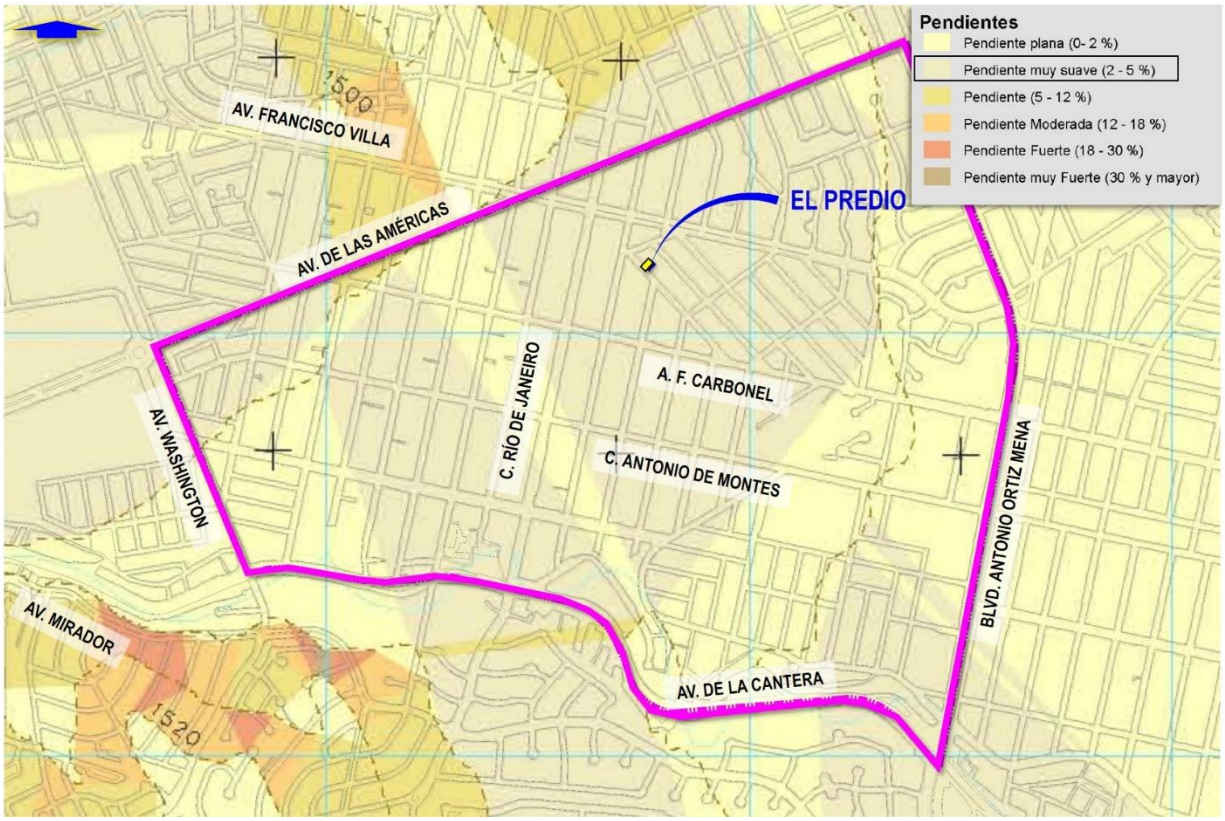


Imagen 26. Zonificación por pendientes. Fuente: IMPLAN.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica de Chuvíscar V que cuenta con un área de 3.009 km2[1] y una longitud de cauce de 1,591.40 m., contando con una pendiente de 0.0063% con dirección hacia el sureste del predio (a una distancia aproximada de 2,790 m) desembocando sus aguas sobre el río Chuvíscar, ver plano 06.

El área de aplicación, no se ve afectada directamente por algún escurrimiento, el más cercano denominado se ubica al sureste del predio donde circula río Chuvíscar (atravesando la ciudad de manera horizontal con sentido oeste a este), con una longitud de 34.168 kms, con un cauce revestido en gran parte del río.

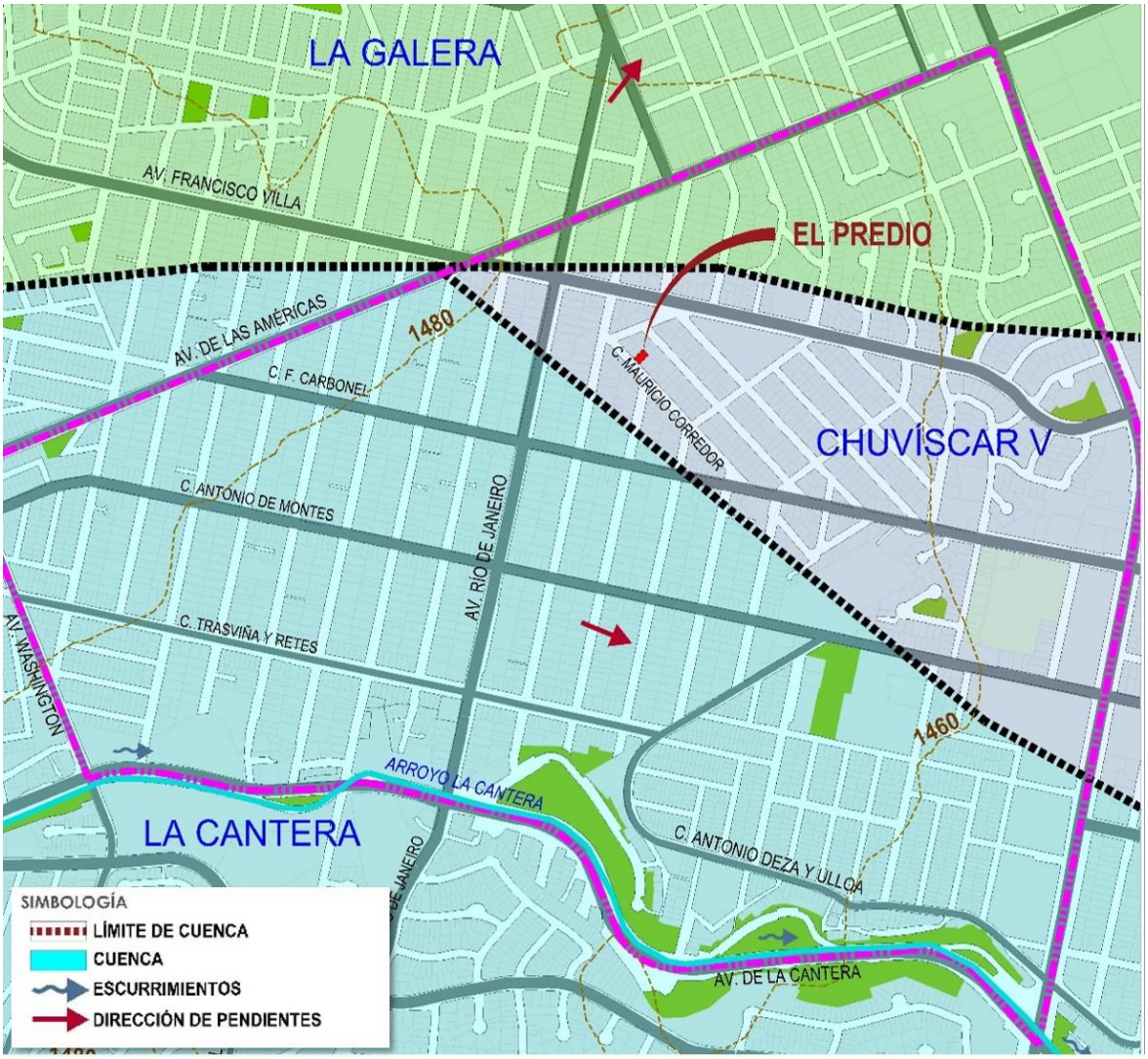


Imagen 27. subcuencas hidrológicas en el predio.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

El sentido de las corrientes subterráneas es de poniente a oriente, siguiendo la dirección de la topografía hasta el río Chuvíscar/ Sacramento, que unen sus aguas adoptando el nombre de río Chuvíscar.

Las aguas subterráneas de acuerdo al INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporase a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Donde, dentro del polígono de estudio, se ubican dos tanques, una al oriente del predio sobre la Av. Washington denominado Pozo Panamericana No. 2 (estación de cloración No. 12) y otra situada en la C. Laguna de los Patos, ambas, propiedad de la JMAS.

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

Imagen 28. Pozo Panamericana No. 2 y Pozo C. Laguna de Patos.

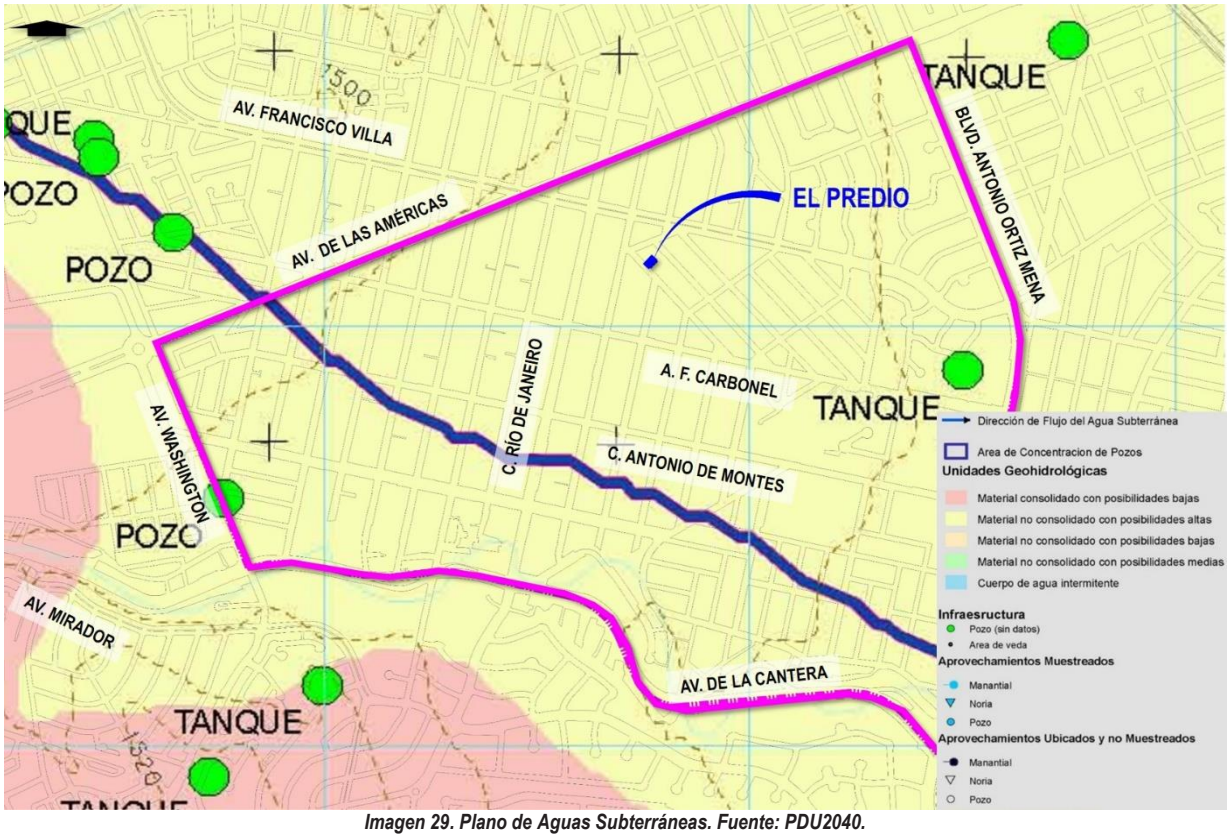


Imagen 29. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

4.h. MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

La zona de estudio por situarse en el contexto del corredor urbano de la Blvd. Antonio Ortiz Mena, de la Av. Río de Janeiro, además Antonio de Montes, de la Av. Carbonel y Trasviña y Retes, que son consideradas como corredores comerciales, además de que cuentan con una sección vial considerable, a lo largo se ubican diversos comercios, accesos a desarrollos privados y equipamientos.

VIVIENDA

El área de estudio por encontrarse inmersa en la mancha urbana, se encuentra cubierta en casi su totalidad con predios habitacionales identificando tipologías de vivienda unifamiliar de nivel medio-alto a residencial, creadas con diversos materiales y formas, algunas de las viviendas se ubican en conjuntos cerrados.

Los usos de suelo con los que cuentan las colonias habitacionales en el contexto, son en su mayoría desarrollos con densidades de H-25 viviendas por hectárea, abarcando los fraccionamientos Panamericana, Residencial Campestre, Las Águilas, Virreyes en sus diversas etapas, Los Sicomoros y San Felipe; en menor superficie se encuentra el H-12 viv/ha con fraccionamientos

como Campestre, Quintas del Sol, Haciendas Santa Fe y algunas etapas de San Felipe donde la plusvalía es alta, así como sus terrenos y construcción de superficies muy amplias; se ubica el H-35 viv/ha y un poco de H-45 viv/ha en las colonias Presidentes, Progreso, Residencial Campestre, Emiliano Zapata, Unidad Chihuahua y Las Palmas, ver plano 03.

En la zona de estudio, en general se presenta un nivel de media a baja densidad poblacional, con diversas tipologías de vivienda, donde las tipologías de vivienda son diversas con lotes de 170 a 1,500 m2 aproximadamente y valores de suelo muy diversos.

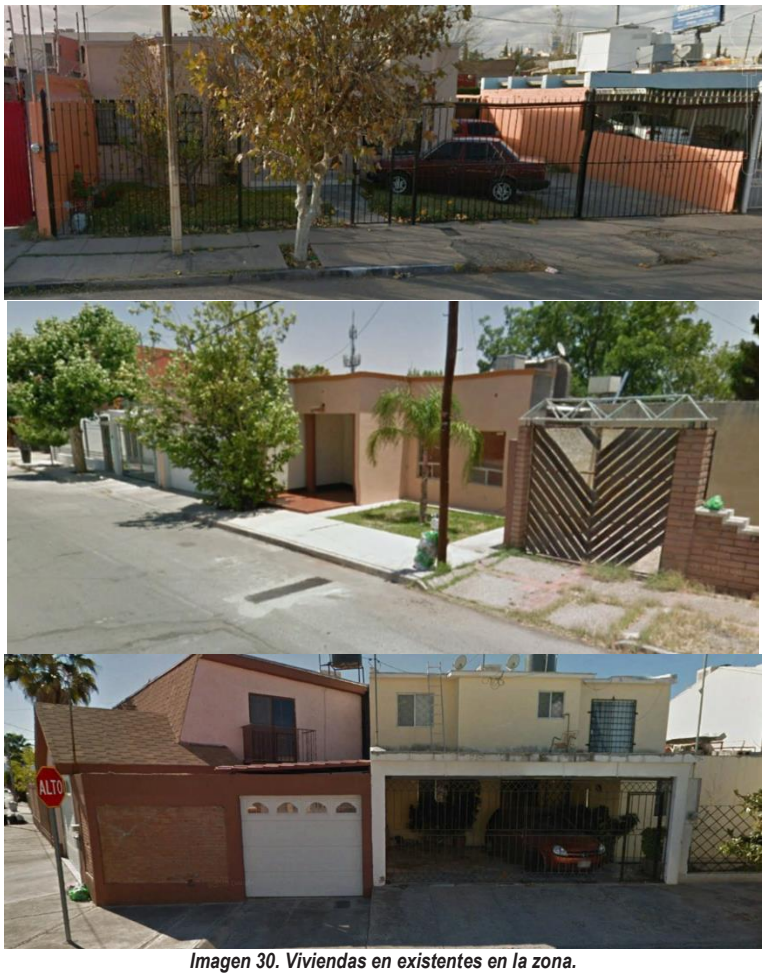


Imagen 30. Viviendas en existentes en la zona.

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda según se indica en las siguientes tablas, dentro del mismo radio de estudio de 1000 m aproximadamente donde las 1,582 viviendas cuentan con todos los servicios básicos, el 88.72 % de las viviendas se encuentran habitadas y 9.07 % deshabitadas, lo cual se contrasta ligeramente con lo obtenido en el CENSO 2020.

Viviendas

Particulares	1 582
Habitadas	1 381
Particulares habitadas	1 378
Particulares no habitadas	170

Fecha de actualización: 2010,2015

Características de las viviendas particulares habitadas

Con recubrimiento en piso	1 256
Con energía eléctrica	1 269
Con agua entubada	1 268
Con drenaje	1 267
Con servicio sanitario	1 269
Con 3 o más ocupantes por cuarto	0

Fecha de actualización: 2010,2015

Imagen 31. Datos de Viviendas. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda, INEGI.

La vivienda en régimen plurifamiliar localizada en la zona es dispersa, sin embargo, se ha notado una tendencia en los últimos años por utilizar los terrenos (sobre todo baldíos) para este giro, así como el de servicios, para aprovechar la infraestructura colocada en la zona y su cercanía con los equipamientos básicos.

COMERCIO Y SERVICIOS

Se tiene la ventaja de que el predio se encuentra dentro de una zona de alta accesibilidad donde se encuentran comercios y servicios a lo largo de los principales corredores de la ciudad como lo es el Blvd. Antonio Ortiz Mena, situado al oriente del predio, a una distancia de 670 m, que es uno de los corredores donde se concentra actividades comerciales, oficinas, servicios, mixtos y equipamientos, por lo cual destaca en la ciudad, otro de los corredores dentro de ese rango es el de la Av. Río de Janeiro situada a una distancia de 350 m, dando acceso a comercios medianos y pequeños, algunas plazas comerciales, entre otros comercios y la Av. Francisco Villa situada a 188.8 m de distancia del predio el donde también pueden encontrarse diversidad de comercios y servicios de rango mediano y grande.

AV. RÍO DE JANEIRO

AV. FRANCISCO VILLA

C.F. CARBONEL

Imagen 32. Corredores comerciales y de servicios importantes. Fuente: google earth, octubre 2022.

Puntualizando un poco en los giros establecidos dentro de la zona de influencia, por encontrarse en una zona con alta vocación comercial, se detecta la presencia de 443 unidades económicas dentro de un radio de 1,000 m con la cobertura de un área de estudio de 2,034,565.597 m2, según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Av. Río de Janeiro y la Av. Carbonel, Av. Francisco Villa, Av. Trasviña y Retes y Av. Antonio de Montes, donde se encuentran:

- Comercios enfocados al por menor se contabilizan alrededor de 321 empresas destacando los giros tiendas de abarrotes, boutiques, farmacias, tiendas de conveniencia, tiendas de autoservicio como Soriana Híper Mirador, ventas en general, entre otros.

- Servicios financieros y de seguros detectan 57 establecimientos, encontrando toda una gama de servicios bancarios.
- En alojamiento y preparación de alimentos se detectan 159 comercios, destacando los restaurantes, comida rápida, cafés, entre otros. Además, del Hotel Fiesta Inn, a un costado del parque los Tronquitos.
- Se ubican 110 unidades correspondientes a Servicios profesionales, científicos y técnicos.

Imagen 33. Unidades económicas en relación con el predio. fuente: Denue, Inegi, octubre 2022.

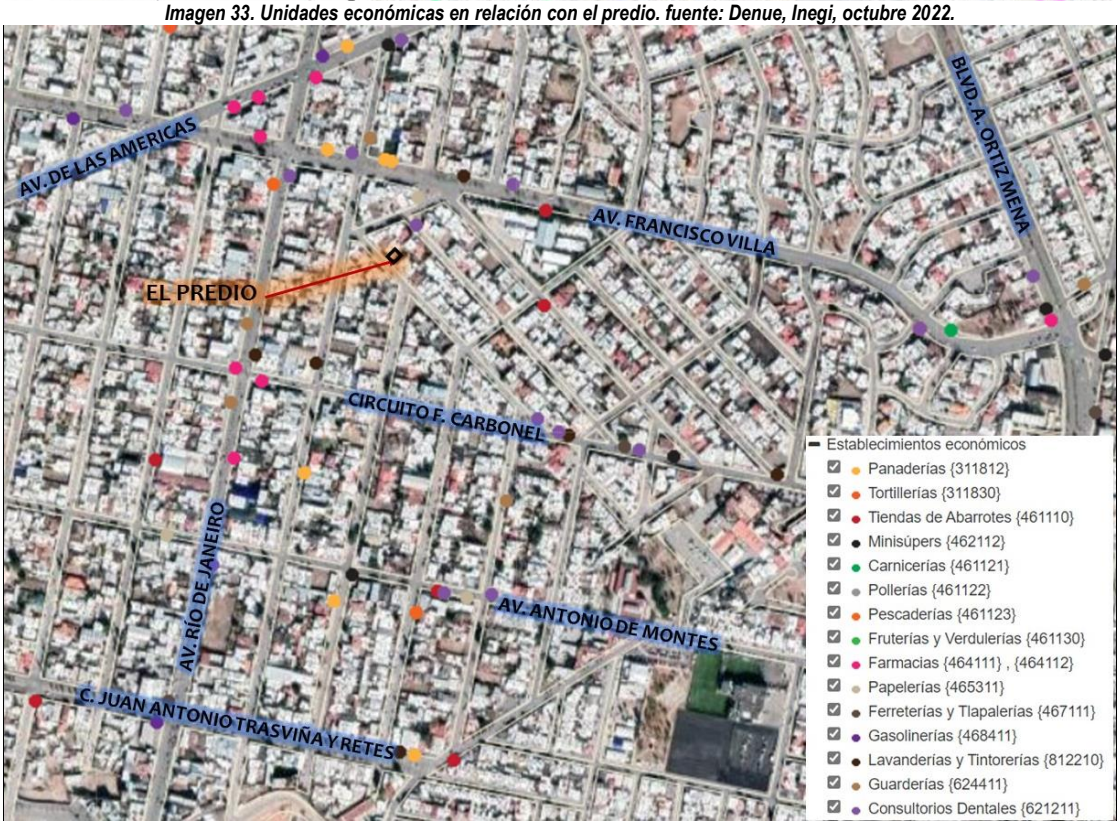


Imagen 34. Unidades económicas de comercio menor dentro del área de estudio. fuente: inv, Inegi, octubre 2022.

Se identifican en la zona de estudio edificaciones que funcionan como oficinas, donde en algunos casos aún no se cuenta con la regularización del uso de suelo se observa la zona como tendencia a modificar sus usos a este tipo de servicios.

EQUIPAMIENTO

Dentro de la zona de influencia existen equipamientos urbanos que cubren algunas de las necesidades básicas de la zona, en donde se encuentran equipamientos educativos, gubernamentales, de asistencia social y algunos deportivos.

Dentro del subsistema de educación se ubican jardines de niños como Pensiones Civiles del Estado, primarias y secundarias como del colegio Sicomoro, Preparatoria Octavio Paz, mientras que de educación privada se ubican de nivel preescolar, primaria, secundaria, media superior y profesional destacando el Centro Infantil Bilingüe, ver plano 05.

A continuación, se desglosan los equipamientos dentro del radio de influencia de 1,000 m.

Imagen 35. Centros educativos en el área de estudio, niveles de preescolar, primaria, secundaria, preparatoria y superior. Fuente: inv, Inegi, octubre 2022.

Gobierno Estatal	3	**Preescolar**	11
Iglesias	4	**Primarias**	7
Guarderías	1	**Secundarias**	5
Grupos vulnerables		**Preparatorias**	4
Gasolinera	1	**Profesional**	3
Club deportivo privado	1	**Módulo deportivo**	2
Unidad recreativa	4	**Parques**	9

A su vez dentro de la zona de influencia se localizaron dependencias legislativas y de gobierno, además de los equipamientos educativos colindantes al predio, como se muestra a continuación.

Imagen 36. Centros educativos y gubernamentales. fuente: DENUE, octubre 2022

Subsistema de Asistencia Social. Se encuentran edificios de grupos vulnerables, guardería Pequeños Genios, iglesias, asilos. Del subsistema gubernamental y de asistencia social, se ubican edificaciones estatales y una gasolinera.

Subistema de Servicios de Salud. Se detectaron 143 establecimientos como dentistas, laboratorios, rehabilitación y consultorios en general, la clínica Panamericana, etc.

Imagen 37. Equipamientos educativos en la zona de estudio. Fuente Google Earth 2021.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran varios parques al interior de las colonias, destacando los parques lineales que acompañan arroyos por ejemplo los famosos parques lineales de la Cantera principalmente. Se ubica un club deportivo privado denominado Club Campestre de Chihuahua, módulos deportivos, estadio de béisbol, unidades recreativas y parques al sur del predio.

ESTRUCTURA VIAL

Es totalmente accesible adentrarse en la zona por tres vías principales de la ciudad, debido a la estructura vial bien definida, es que se localiza la vialidad primaria **Blvd. Antonio Ortiz Mena** con una sección de 39.50 metros de sección con 2 carriles centrales por sentido y 2 carriles laterales; se ubica además, la vialidad primaria denominada **Av. Carbonel** de 17.00 m de ancho que circula en un sentido hacia el poniente de manera paralela a la **Av. Antonio de Montes** que circula también en un sentido hacia el Oriente con una dimensión de 17.50 metros, con dos carriles por sentido y estacionamiento a ambos lados, además, la **Av. Francisco Villa** con una sección de 24.50 metros con 2 carriles por sentido, camellón central y banquetas hacia ambos lados y a Av. Río de Janeiro con 4 carriles por sentido.

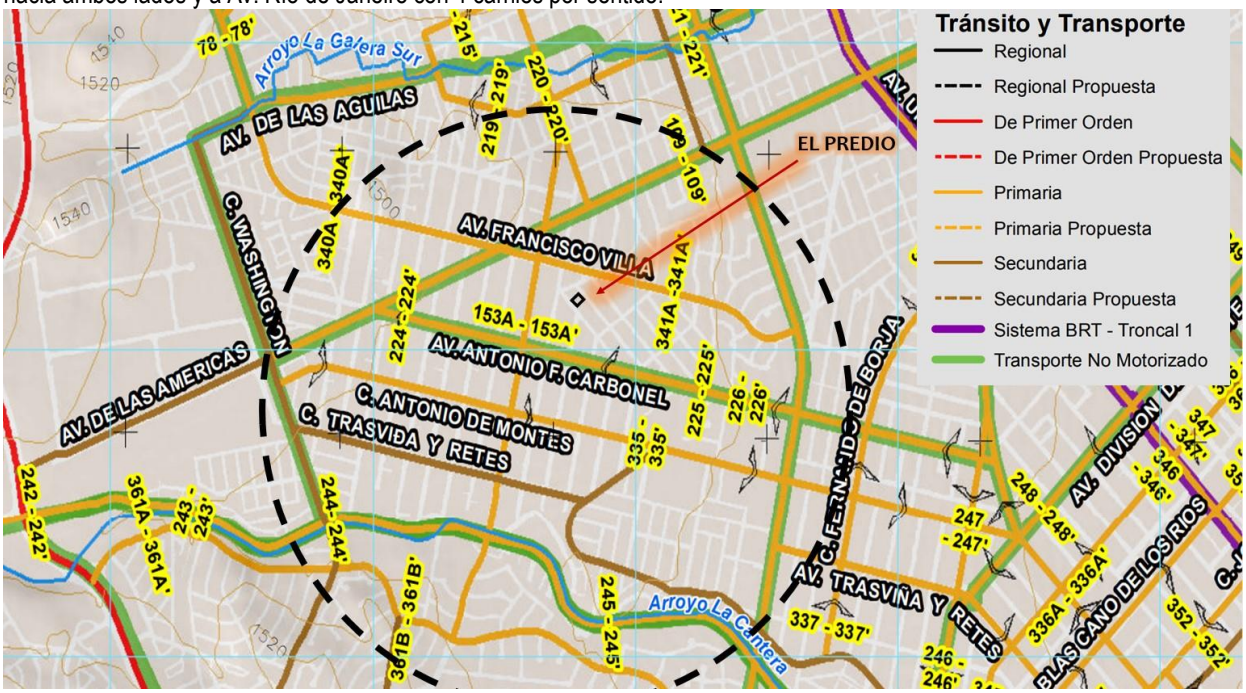


Imagen 38. Sección vial actual e imagen del Blvd. Antonio Ortiz Mena.

La disponibilidad en cuestión al recubrimiento en calles y vialidades dentro de la zona de influencia es que cuenta con ella en casi la totalidad de las vialidades, pero además, colindantes al predio hacia el oriente de éste, existen algunas vialidades que no cuentan con la disponibilidad de recubrimiento en las calles, como se puede observar en la siguiente imagen del Inventario Nacional de Vivienda.

Imagen 39. Disponibilidad de recubrimiento en calles y vialidades dentro de la zona de estudio. Fuente: INEGI.

El predio se localiza en la c. República de Salvador y se puede acceder a él por diversas vialidades como lo son la Av. Francisco Villa, Av. Carbonel y C. Centenario como se muestra a continuación.

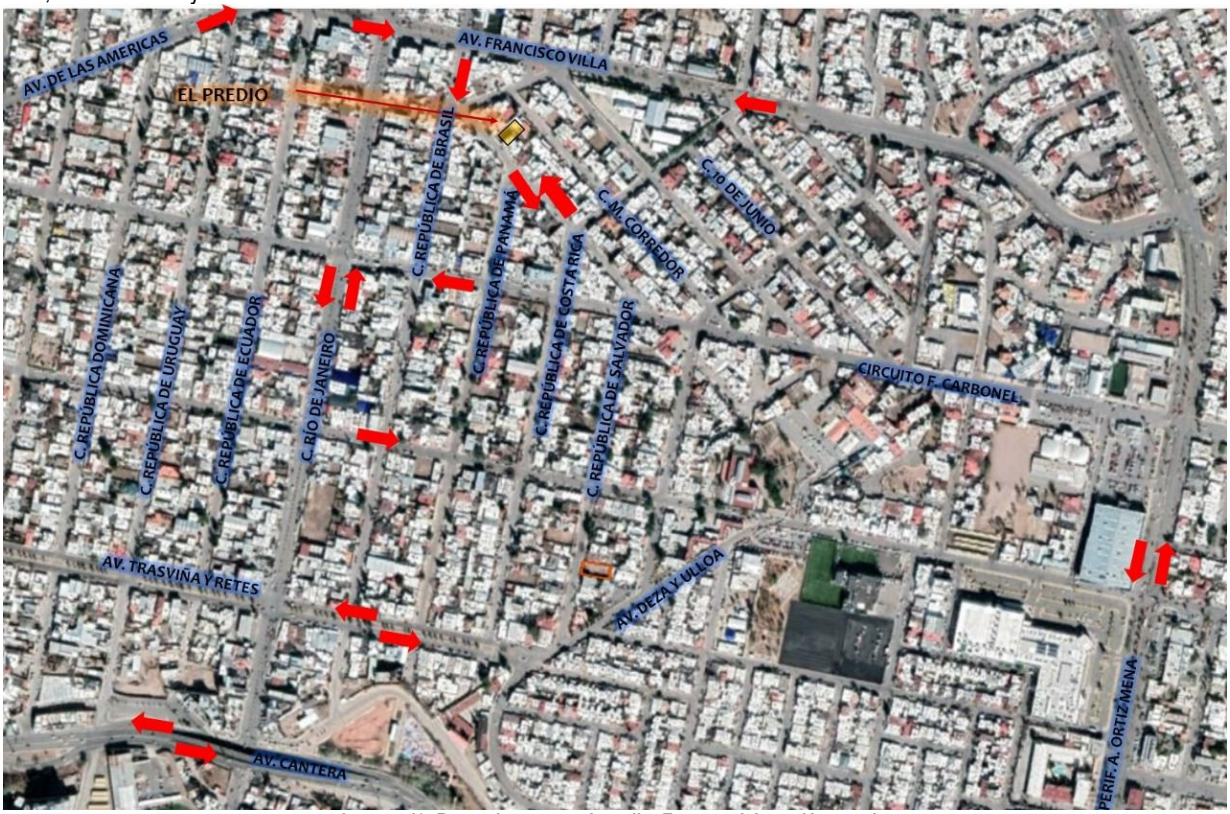


Imagen 40. Rutas de acceso al predio. Fuente: elaboración propia.

Av. Francisco Villa

Se trata de una vialidad primaria proveniente del oriente de la ciudad hasta llegar de manera perpendicular con la Av. De la Juventud, al pasar el periférico la vialidad adquiere jerarquía de segundo nivel con dirección hacia la futura Av. Poniente 5 (oeste de la ciudad). Esa vialidad es de suma importancia para la ciudad ya que conecta la zona con el Centro Urbano.

Justo frente al predio la vialidad la vialidad tiene una jerarquía secundaria con sección variable de 27.00 a 70.00 m con tres carriles por sentido y un camellón al centro y banquetas en ambos sentidos.

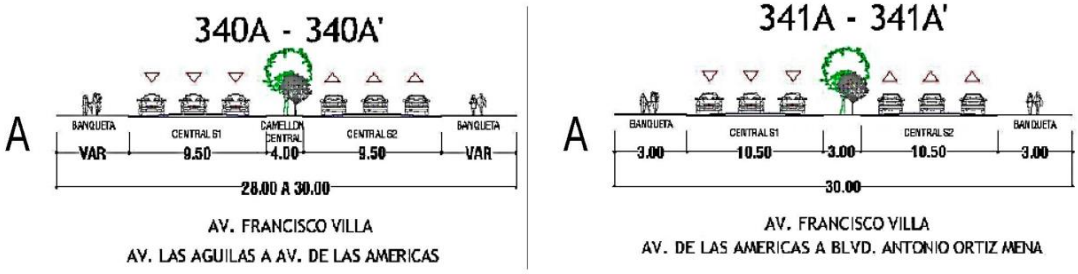


Imagen 41. Secciones viales actuales e imagen del Av. Francisco Villa. Fuente PDU vigente.

Av. Río de Janeiro

Es una vialidad primaria que conecta de manera perpendicular desde la Av. Mirador situada al sur poniente, con dirección hacia el norte que colinda de manera perpendicular con la Av. Juan Escutia. La avenida Río de Janeiro, se ubica al poniente del predio, a una distancia de 148 m del predio, con una sección de 25.00 m, contando con 3 carriles por sentido, un camellón al centro y banquetas en ambos extremos.

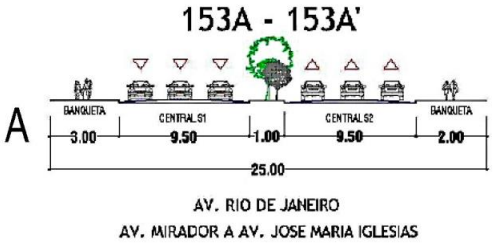


Imagen 42. Sección vial actual e imagen de la Av. Río de Janeiro. Fuente PDU 2040.

C. A. F. Carbonel

La otra vialidad que le da salida al predio, es mediante la vialidad primaria denominada Calle A. F. Carbonel, vialidad que inicia desde la Av. De las Américas, hasta la C. Pascual Orozco, contando con una sección vial actual de 17.00 m con un solo sentido y cuatro carriles de circulación; en un futuro, se pretende que se incorpore un carril con ciclovía, quedando sólo tres carriles viales.

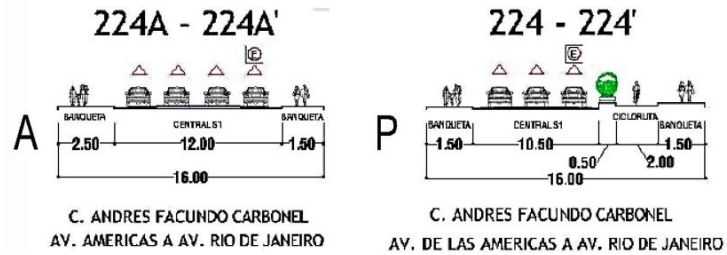
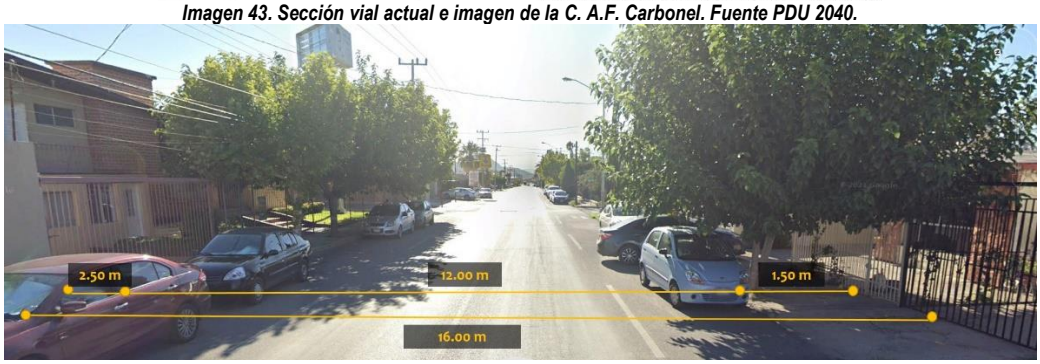


Imagen 43. Sección vial actual e imagen de la C. A.F. Carbonel. Fuente PDU 2040.



C. Mauricio Corredor

La vialidad da acceso al predio mediante la C. Mauricio Corredor, contando con una sección de 14.00 m de arroyo vehicular con 2 carriles por sentido y banquetas en ambos costados.

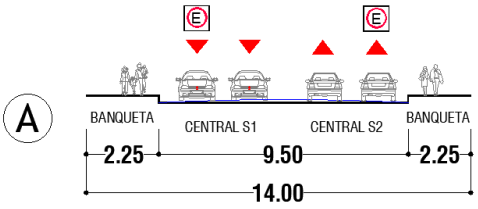


Imagen 44. Sección vial actual e imagen de la C. Mauricio Corredor.

TRANSPORTE PÚBLICO

Respecto a las rutas de transporte público de la zona, existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público, como origen y destino final de la ruta troncal.

Imagen 45. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta octubre 2022.

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

La zona la Colonia Burócrata Estatal y Panamericana cuenta con todos los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje; los predios colindan a su espalda con un tanque de agua. Debido a que los predios están consolidados desde hace algunos años, es que ya cuenta con los servicios, descritos a continuación:

Agua potable. El predio cuentan con la punta del servicio de agua potable suministrado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, la tubería general pasa por la Calle Mauricio Corredor. Según lo que muestra el SIGMUN la zona cuenta con una red de agua potable de 10" de diámetro.

Drenaje sanitario. El desalojo de las aguas negras será por el colector que circula al Oeste del predio que conduce las aguas negras de la zona norte a la Planta de Tratamiento Norte, mismo que es operado por el organismo de JMAS.

Imagen 46. Agua potable y alcantarillado sanitario. Fuente: SIGMUN

Infraestructura eléctrica y alumbrado público. La zona norte cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella. Los predios también cuentan con el servicio que otorga la Comisión Federal de Electricidad CFE.

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios habitacionales del área de estudio. Por lo anterior la zona se encuentra cubierta de este servicio y sería factible la interconexión donde la CFE lo indique para mediante un alimentador secundario dar servicio de energía eléctrica al proyecto habitacional que plantea este documento de planeación.

Según el Inventario Nacional de Vivienda del número de viviendas particulares habitadas es del 82.72 %, de las cuales cuentan con todos los servicios como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, servicio sanitario.

Red de Telefonía

La zona poniente se encuentra servida por el servicio de telefonía. Corresponde a las empresas de Telefonía la instalación de la red de distribución del servicio para que cada vivienda cuente con el servicio. También a través de esta infraestructura es posible proveer del servicio de Internet. Existe la posibilidad de colocar este tipo de infraestructura para ampliar el servicio a nuevos asentamientos en la zona. Adicionalmente, otras empresas han instalado en el sector servicio de cable para televisión e Internet.

Ver plano 09.

Imagen 47. Infraestructura existente en la zona de influencia. Fuente Inegi.

SERVICIOS PÚBLICOS	COBERTURA PORCENTUAL
Agua Potable	91.85 %
Alumbrado Publico	100 %
Cobertura de Drenaje Urbano	91.84 %
Recolección de Basura	100 %
Seguridad Publica	100 %
Pavimentación	91.09 %
Energía Eléctrica	92.03 %

Imagen 48. Servicios en la zona. Fuente: PDU 2040.

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.

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 se verificaron los riesgos geológicos en el cual se analizan, el polígono se encuentra a 350 m al poniente del predio, clasificada como riesgo por erosión, asimismo, se detecta una falla geológica al sur del predio llamada La Haciendita a 1.5 km de distancia aproximadamente, que por la lejanía la zona se encuentra libre de peligro.

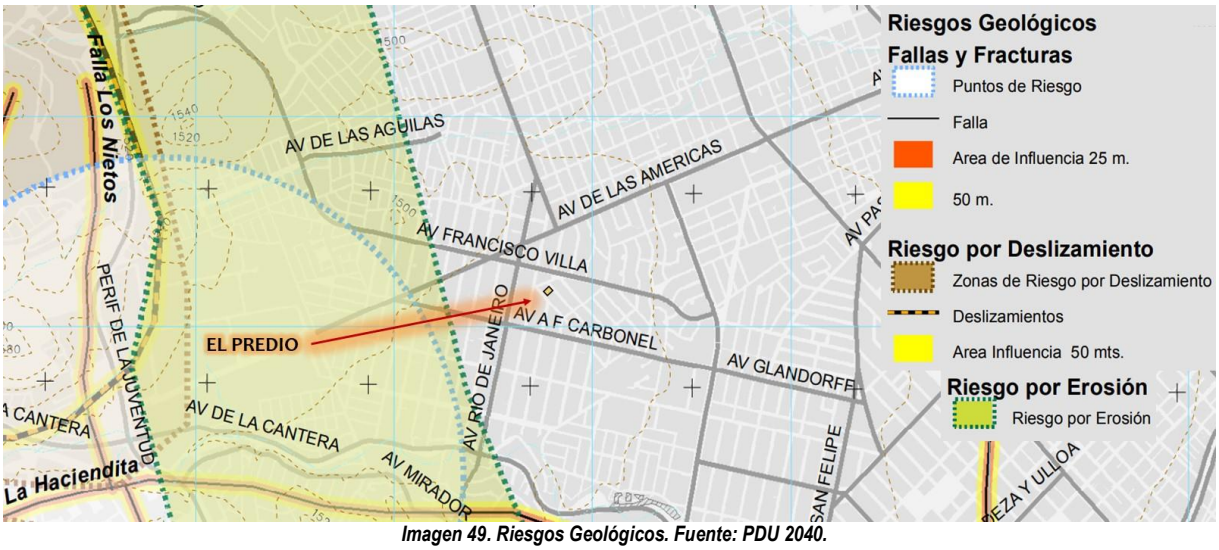


Imagen 49. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Hidrometeorológicos

En cuestión de este tipo de riesgos de acuerdo al PDU vigente, el predio se encuentran lejanos a este tipo de vulnerabilidad, ya que al sur del área de aplicación circula el arroyo La Cantera a una distancia considerable, por lo que no representa ningún tipo de riesgo. Al norte se localiza el arroyo La Galera sur, de igual manera se localiza a una distancia considerable y no genera algun riesgo.

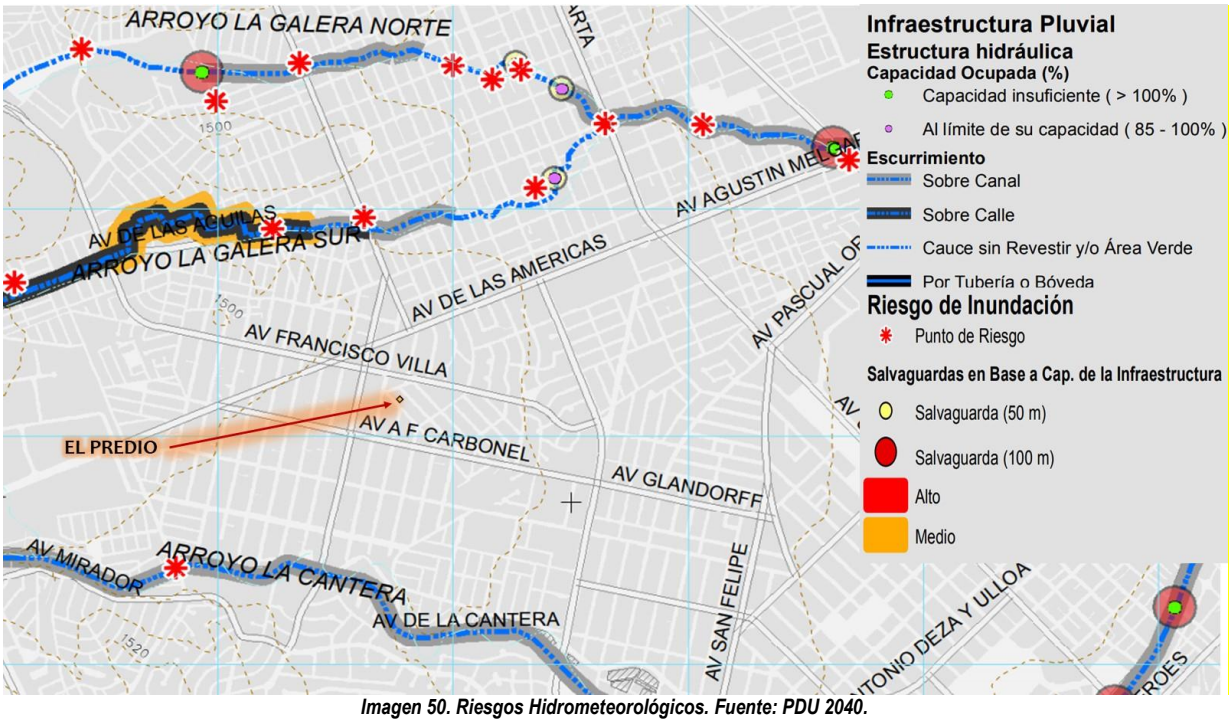


Imagen 50. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Antropogénicos

Existen dos elementos a considerarse dentro de la carta de riesgos antropogénicos del PDU vigente, uno de ellos son las gasolinera, en este caso la más cercana se localiza en el cruce de Av. Río de Janeiro y Av. Américas situada a 270m hacia el noroeste del predio, el cual no genera algún tipo de riesgo. El radio de salvaguarda cuenta con un radio de 100 m. Dentro del polígono de aplicación se ubican 2 gasolineras.

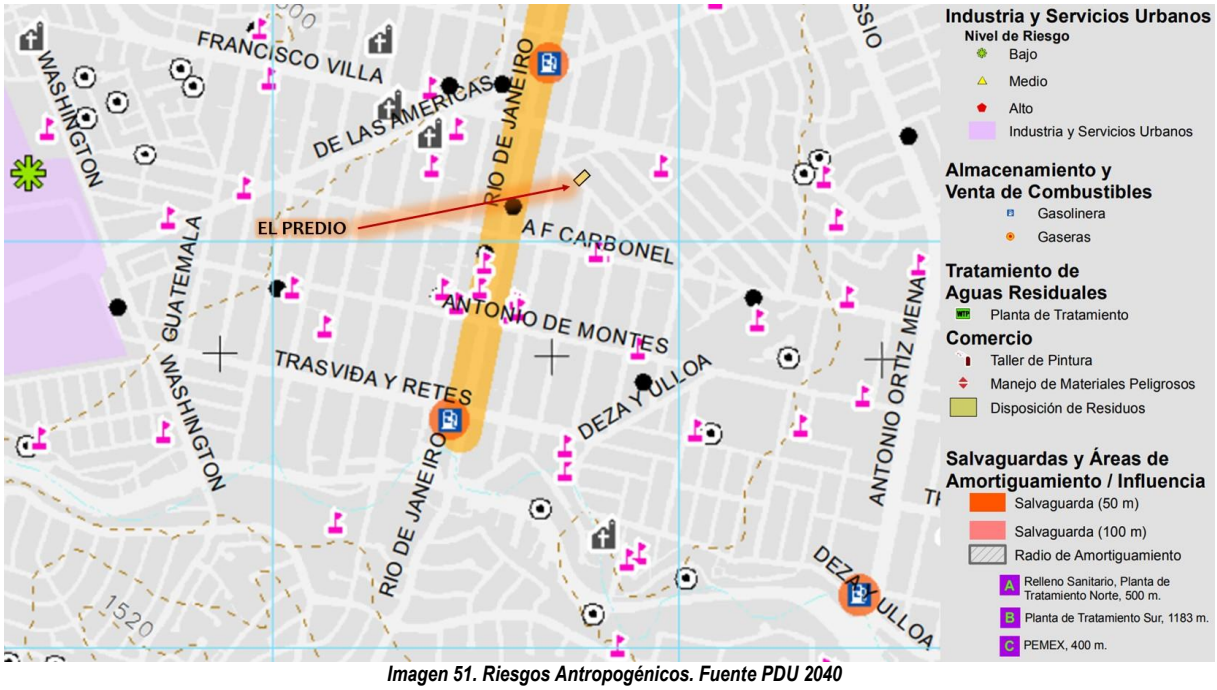


Imagen 51. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040

Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular del Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Río de Janeiro y Av. Francisco Villa. Sin embargo se localizan a una distancia considerable del predio.

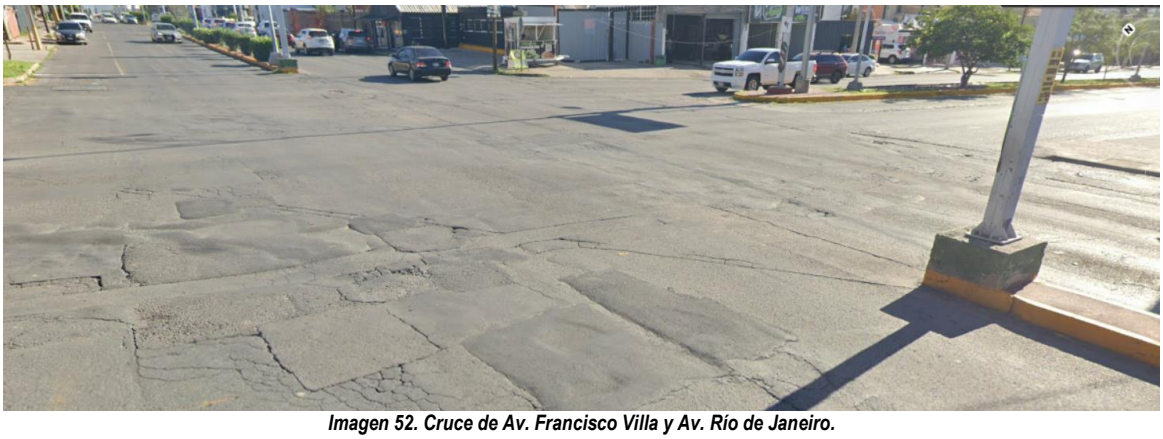


Imagen 52. Cruce de Av. Francisco Villa y Av. Río de Janeiro.

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 área de aplicación, se refiere a un predio con domicilio en la **C. Mauricio Corredor, Lote 25, Manzana 17**, dentro de la **Colonia Burócrata Estatal**, contando con una **superficie de terreno de 268.75 m2**, dentro de ésta ciudad, el predio cuenta con clave catastral 127-016-028.

2. **El predio se ubica en Zona U ya urbanizada**, de acuerdo a la Zonificación Primaria establecida dentro del PDU 2040.

3. La Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo **H-25 viv/ha**, con acceso inmediato a la C. Mauricio Corredor en la Colonia Burócrata Estatal.

4.El c**ontexto inmediato cuenta con usos de suelo comercio y servicio, equipamiento general, mixto moderado, recreación y deporte** y sobre todo los **usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35**.

5. **El predio tiene acceso** principalmente por la vialidad local denominada C. Mauricio Corredor, contando con una sección vial de 14.00 m, contando con 2 carriles en sentido, misma que desemboca en la C. Centenario y C. República de Costa Rica, dicha vialidad cuenta con banquetas en ambos sentidos.

6. El ámbito de influencia en la zona, se encuentra dentro de una zona tendiente a ser no solo habitacional que envuelve el Blvd. Antonio Ortiz Mena, la Av. Francisco Villa y Av. Río de Janeiro representando los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios y comercio especializado y en segundo término se encuentra la Av. Carbonel, Av. Antonio de Montes, donde se ubican algunos usos mixtos y sobre todo, comercios de menor escala.

7. El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de 268.75 m2. Es propiedad de **JORGE LUIS CHAVEZ FRIAS Y ALMA MIRIAM SAENZ FLORES,** identificado como Lote No. 25, de la Manzana No. 17 de la Colonia Burócrata Estatal (antes Burocrática), de ésta ciudad de Chihuahua.

8. Dentro de la Estructura Urbana, cuenta con su centro urbano, tres subcentros y varios centros de distrito, dentro de la Estructura Urbana, el predio se ubica a 2.8 km del Centro Urbano, mientras que el Subcentro Surponiente a 4.8 km de distancia.

9.La zona cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. **El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta $1,000.00 pesos metro cuadrado**, las colindancias rondan hasta $2,000.00, en la parte sur el polígono de estudio, la zona cuenta con valor del suelo hasta $250.00 m2.

10. Se analizaron 7 Ageb's (INEGI del censo año 2020), dentro de la zona de estudio contabilizando una **población total dentro del polígono de estudio de 10,503 habitantes** que equivale a un 46%, masculina y a 54% población femenina, mientras que se contabilizan 4,435 viviendas.

11. Respecto a la geología, al no existir ningún grado de callamiento, en la planeación de estas obras 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.

12. En cuanto a geología el suelo con el que cuenta el predio es Xerosol, son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos. Con mezcla de Hálipco, con características de suelos de color pardo amarillento, de textura media y con moderada salinidad y sodicidad; están limitados en profundidad por una capa de caliche (petrocálcico).

13. La topografía específica del sector donde se ubica **el predio detecta pendientes planas**, sin embargo, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste hacia el arroyo La Cantera**, la topografía fluctúa**

entre el 0 y el 2%. Respecto al predio, las elevaciones más altas corresponden a 1469.5 MSNM, mientras que lo más bajo cuenta con una elevación de 1469 MSNM.

14. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la **subcuenca hidrológica de Chuvíscar V** que cuenta con un área de 3.009 km2 y una longitud de cauce de 1,591.40 m., contando con una pendiente de 0.0063% con dirección hacia el sureste del predio (a una distancia aproximada de 2,790 m) desembocando sus aguas sobre el río Chuvíscar

15. La zona se encuentra cubierta en casi su totalidad con predios **habitacionales identificando tipologías de vivienda unifamiliar de nivel medio-alto a residencial**, creadas con diversos materiales y formas, algunas de las viviendas se ubican en conjuntos cerrados.

16. Por encontrarse en una zona con alta vocación comercial, se detecta la **presencia de 443 unidades económicas** dentro de un radio de 1,000 m con la cobertura de un área de estudio de 2,034,565.597 m2, según el Directorio Estadístico de Unidades Económicas, donde el comercio de mayor relevancia se sitúa sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la Av. Río de Janeiro y la Av. Carbonel, Av. Francisco Villa, Av. Trasviña y Retes y Av. Antonio de Montes.

17. Dentro de la zona de influencia **existen equipamientos urbanos que cubren algunas de las necesidades básicas de la zona**, en donde se encuentran equipamientos educativos, gubernamentales, de asistencia social y algunos deportivos.

18. El predio es totalmente accesible adentrarse en la zona por tres vías principales de la ciudad, debido a la estructura vial bien definida, es que se localiza la vialidad primaria **Blvd. Antonio Ortiz Mena** con una sección de 39.50 metros de sección con 2 carriles centrales por sentido y 2 carriles laterales; se ubica además, la vialidad primaria denominada **Av. Carbonel** de 17.00 m de ancho que circula en un sentido hacia el poniente de manera paralela a la **Av. Antonio de Montes** que circula también en un sentido hacia el Oriente con una dimensión de 17.50 metros, con dos carriles por sentido y estacionamiento a ambos lados, además, la **Av. Francisco Villa** con una sección de 24.50 metros con 2 carriles por sentido, camellón central y banquetas hacia ambos lados y a **Av. Río de Janeiro** con 4 carriles por sentido.

19. Respecto al transporte público el sector se encuentra cubierto, las principales rutas circulan de manera directa con el predio por diferentes vialidades cercanas a la zona, cuantificando 15 rutas alimentadoras dentro del área de estudio, con diferentes direcciones. A su vez, se conectan con las rutas convencionales y troncales que le dan servicio al resto de la ciudad.

20. **La zona la Colonia Burócrata Estatal y Panamericana cuenta con todos los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje**; los predios colindan a su espalda con un tanque de agua. Debido a que los predios están consolidados desde hace algunos años, es que ya cuenta con los servicios.

21. Los riesgos geológicos en el cual se analizan, el polígono se encuentra a 350 m al poniente del predio, clasificada como riesgo por erosión, asimismo, se detecta una falla geológica al sur del predio llamada La Haciendita a 1.5 km de distancia aproximadamente, que por la lejanía **la zona se encuentra libre de peligro**.

22. Respecto a los **riesgos hidrometeorológicos, el predio se encuentran lejanos a este tipo de vulnerabilidad**, ya que al sur del área de aplicación circula el arroyo La Cantera a una distancia considerable, por lo que no representa ningún tipo de riesgo. Al norte se localiza el arroyo La Galera sur, de igual manera se localiza a una distancia considerable y no genera algun riesgo.

23. **Existen dos elementos a considerarse dentro de la carta de riesgos antropogénicos** del PDU vigente, unos de ellos son las gasolineras, en este caso la más cercana se localiza en el cruce de Av. Río de Janeiro y Av. Américas situada a 270m hacia el noroeste del predio, **el cual no genera algún tipo de riesgo**. El radio de salvaguarda cuenta con un radio de 100 m. Dentro del polígono de aplicación se ubican 2 gasolineras.

V. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

AMBITO ESTATAL

5.a. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

En este Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027, se encuentran contenidos los sueños, anhelos y aspiraciones de los chihuahuenses, que fueron depositados en manos de este Gobierno del Estado a través de los foros de consulta, realizados a lo largo y ancho de nuestro gran territorio.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable

Vivienda digna y de calidad

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

Estrategia: Facilitar el acceso a la vivienda digna y decorosa de las familias chihuahuenses, prioritariamente a aquellas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad o que no tengan acceso a esquemas de financiamiento convencional.

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

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial bajo el Decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E, con fecha del 02 de octubre del 2021, la cual nos marca en su artículo 120º, lo siguiente:

Dimensiones mínimas de vialidades

Artículo 120. Las acciones urbanísticas deberán sujetarse a las especificaciones que consignen las autorizaciones de los proyectos respectivos.

La reglamentación de esta Ley o, en su caso, los instrumentos de planeación, establecerán la clasificación de vialidades, sus características, dimensiones y demás normas técnicas a que se sujetará su diseño, construcción y servicio, considerando que, en ningún caso, los anchos de banqueta y carriles podrán ser menores a los siguientes:

I. Banqueta: 2.50 metros.
II. Carril de circulación vial: 3.00 metros.
III. Carril de estacionamiento o de área de carga y descarga: 2.50 metros.
IV. En su caso, carril ciclista un sentido: 1.50 metros, más el espacio de transición o protección cuando exista convivencia con un carril de circulación vial; y 1.00 metro, cuando no exista tal convivencia.

Normas de vialidad

Artículo 131. Las normas de vialidad regulan las características, especificaciones y dimensiones de las calles y andadores, pavimentos, banquetas y guarniciones, así como la nomenclatura y circulación en las mismas; de acuerdo con los siguientes criterios de proyecto:

I. Cuando una vialidad primaria o secundaria existente, tope con terreno de un fraccionamiento en proyecto, este deberá contemplar el trazo de continuación de dicha vialidad, respetando sus dimensiones originales y asegurando la propiedad pública y el libre tránsito, salvo que los instrumentos de planeación determinen la no continuidad de las vialidades.
II. Toda calle cerrada o sin proyección de prolongación deberá rematar en un retorno que tenga el espacio necesario para el regreso de los vehículos, más las áreas de banqueta y estacionamiento. Su longitud no será mayor a ciento veinte metros, medidos desde el punto de intersección de los ejes de calle al centro del retorno.
III. En fraccionamientos habitacionales de interés social, la longitud máxima de las manzanas no excederá de ciento ochenta metros. En los demás tipos no excederá de doscientos cuarenta metros medidos a partir de la intersección de los ejes de calle.
IV. En entronques y cruces de calles locales, los ángulos de intersección no deberán ser menores de setenta y cinco grados. En entronques y cruceros de vialidades primarias, no deberá ser menor de ochenta grados.

SECCIÓN SEGUNDA. DEL HABITACIONAL URBANO

Características de los fraccionamientos habitacionales urbanos

Artículo 240. Los fraccionamientos habitacionales urbanos, serán aquellos que se encuentren dentro del límite de centro de población sujeto a un plan de desarrollo urbano y en predios con uso de suelo factible. Se destinarán a la construcción de vivienda y usos compatibles, siendo estos unifamiliares, multifamiliares, de uso mixto o en régimen en condominio. El lote mínimo y su frente se determinarán en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, en función del potencial urbano, de las alturas y demás características dispuestas para cada colonia, sector o centro de población, conforme a lo siguiente:

I. Los lotes de vivienda unifamiliar tendrán una dimensión de 120 metros cuadrados como mínimo.
II. Los lotes de vivienda multifamiliar tendrán una dimensión de 200 metros cuadrados como mínimo.
III. El frente de los lotes para vivienda no podrá ser menor de 7 metros lineales.
En municipios cuya población sea menor de cincuenta mil habitantes y el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población no establezca la dimensión de los lotes, estos deberán tener como mínimo 250 metros cuadrados.
En los fraccionamientos habitacionales se garantizará un porcentaje de viviendas con características para personas con discapacidad, adultas mayores, grupos vulnerables y grupos minoritarios. El porcentaje lo determinará el instrumento de planeación correspondiente.

AMBITO MUNICIPAL

5.c. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO 2021-2024 MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

El Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua es el resultado de un amplio e incluyente proceso de discusión, análisis y consenso de muchos planteamientos elaborados por cientos de ciudadanos sobre las soluciones a los problemas actuales que aquejan al municipio.

El presente documento representa la herramienta básica de planeación a nivel municipal, y es el instrumento rector en el cual se fijan las bases generales para tomar las decisiones en el ámbito público a fin de organizar y armonizar los esfuerzos del gobierno y la sociedad para mejorar las condiciones de vida de la población, partiendo de una concepción amplia del desarrollo.

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Propósito. El municipio de Chihuahua cuenta con una visión de largo plazo para el desarrollo ordenado y sustentable de su crecimiento.

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

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

Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

Actividades

4.10.2.1 Implementar y dar seguimiento a la política pública de estímulos a la inversión en Ciudad Cercana.
4.10.2.2 Promover la edificación de vivienda vertical.
4.10.2.3 Consolidar el Sistema de Información Geoestadística Municipal (SIGMUN).
4.10.2.4 Implementar el sistema de monitoreo para planes y programas de desarrollo.
4.10.2.5 Gestionar la creación de campañas y brigadas de protección animal con los diferentes órdenes de gobierno.
4.10.2.6 Fomentar una ciudad inteligente y creativa de forma integral (Smart City).
4.10.2.7 Apoyar el desarrollo del sector de ciberseguridad e inteligencia artificial en el municipio para empresas, sector productivo y ciudadanía.
4.10.2.8 Fortalecer la estrategia de colaboración y articulación con la tetrahélice.
4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.
4.10.2.10 Impulsar una agenda de gestión metropolitana.
4.10.2.11 Georeferenciar los trámites y actividades que desarrolla la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
4.10.2.12 Dar seguimiento digital a las denuncias ciudadanas.
4.10.2.13 Fortalecer el rediseño del modelo público-privado de revisión del desempeño del Plan Municipal de Desarrollo a través de los subcomités del Comité de Planeación para el Desarrollo de Municipio (COPLADEMUN).
4.10.2.14 Incorporar la estructura programática del Plan Municipal de Desarrollo al Sistema de Información Geográfica Municipal para su georeferencia, avance y evaluación de manera pública.
4.10.2.15 Implementar la Cédula de la Identificación Familiar.

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

Reglamento de construcciones y normas técnicas para el municipio de Chihuahua, referente a la actualización con fecha del 5 de octubre 2013, con su última modificación por Acuerdo aprobado en Sesión Ordinaria 06/20 de fecha 03 de Abril de 2020, en cuestión de **H60+ o plurifamiliar**, menciona:

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, el caso que nos ocupa describimos el inciso "A" y "C", lo siguiente:

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

C. Comercio:
- a) Almacenamiento y Abasto:
  - i. Para productos perecederos;
  - ii. De acopio y transferencias;
  - iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotes, y
  - iv. Rastros, frigoríficos y obradores;
- b) Tiendas de básicos:
  - i. Vivienda con abarrotes que ocupe 30 metros2 de área construida;
  - ii. Alimentos, abarrotes, 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;

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.

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
	I. HABITACIONAL	
I.2 Plurifamiliar	**Hasta 60 m2**	**1 por cada vivienda**
	De más de 60 m2 hasta 120 m2	**1.25 por cada vivienda**
	De más de 120 m2 hasta 250 m2	**2 por cada vivienda**
	De más de 250 m2	**3 por cada vivienda**

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

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

I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;

II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;

III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;

IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;

V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;

VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;

VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;

VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;

IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros2 en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y

X. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

Artículo 68. Deberán asignarse espacios para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte de residuos.
Artículo 88. Los locales de las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes. Para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:

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

CAPÍTULO SEXTO. PREVENCION CONTRA INCENDIOS

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 los 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.e. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Se define dentro de la publicación en el Periódico Oficial No. 104, emitido el miércoles 29 de diciembre del 2021 expuesto en el Decreto No. LXVII/APLIM/0110/2021 I P.O. en su Capítulo Undécimo dentro del Polígono de Desarrollo y Construcción Prioritario "Ciudad Cercana".

CAPITULO DECIMO CUARTO DE LA POLITICA PUBLICA CIUDAD CERCANA

SECCIÒN PRIMERA DE LA DEMARCACION TERRITORIAL DE LA POLITICA PUBLICA DECIUDAD CERCANA

Artículo 313. El Polígono Ciudad Cercana, contendrá la información georreferenciada de cada uno de los vértices del polígono, los Corredores Urbanos Consolidados y las Primeras Manzanas.
Artículo 314. Dado que dentro del Polígono Ciudad Cercana se localiza el correspondiente al Centro Urbano, (dentro del cual se localiza también el polígono del centro histórico y la llamada zona centro), éste podrá ser sujeto de estímulos adicionales a los establecidos en la Política Publica Ciudad Cercana.

Artículo 315. La demarcación territorial del Polígono Ciudad Cercana deberá publicarse en la Gaceta Municipal, en las redes sociales y páginas de internet del Municipio y del IMPLAN, así como el Sistema de Información Geográfica Municipal, SIGMUN.

Artículo 316. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, asì como la Tesorería Municipal, deberán reportar, a través del Sistema de Información Geográfica del Municipio, los estímulos otorgados en el ámbito de sus competencias, con el objetivo de mantener actualizado el monitoreo y la evaluación de la Política Pública Ciudad Cercana.

SECCION SEGUNDA DE LOS USOS DE SUELO
Artículo 317. Para la aplicación de la política pública e incentivos dentro del polígono de ciudad cercana, será necesario que los interesados obtengan de la Dirección el dictamen técnico que acredite que las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas a desarrollar se encuentran ubicados dentro de la Primera Manzana a lo largo de los Corredores Urbanos, además deberán considerar dentro del mismo polígono o edificación, dos o más usos de suelo, debiendo ser uno de ellos habitacional (plurifamiliar). Lo anterior, a fin de facilitar el acceso y cercanía del equipamiento, infraestructura y servicios a los habitantes de la zona.

No serán sujetos de los beneficios a que se refiere el presente artículo y sus correlativos en la Ley de Ingresos, los proyectos o desarrollos destinados a vivienda unifamiliar.

SECCIÒN TERCERA DE LA VIVIENDA EN CIUDAD CERCANA
Artículo 318. Para el caso de edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas dentro del polígono correspondiente al Centro Urbano (también llamado centro histórico o zona centro), éstas serán sujetas de excepciones de la obligatoriedad de la mezcla de usos de suelo. De esta forma, dado que el Centro Urbano es una demarcación territorial que ha visto disminuido el uso de suelo habitacional, se privilegiarán usos habitacionales en esta zona bajo lo establecido en este artículo, en cualquier caso, la vivienda unifamiliar en el Centro Urbano (también llamado centro histórico o zona centro) no será sujeta de los estímulos previstos en la Política Pública de Ciudad Cercana de este Capítulo, Sección y Articulo

SECCIÒN CUARTA DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÒN DEL SUELO, COS, EN CIUDAD CERCANA
Artículo 319. Las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas susceptibles de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana serán sujetas de la aplicación del Coeficiente de Ocupación del Suelo como lo establece la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, favoreciendo con un porcentaje de ocupación adicional de un 10%. Para incrementar dicho porcentaje, se deberán presentar proyectos de absorción, filtración o bien administración del agua pluvial. Esto en base a sistemas de cubiertas verdes, mismas que resulten susceptibles de absorción con vegetación endémica de nuestra región, asì como también los sitemas de infiltración a los sistemas acuíferos, esto donde el tipo de suelo lo permita. O bien, sistemas de almacenamiento y redistribución de agua pluvial, los sistemas antes citados, deben demostrar mediante estudio hidrológico avalado por un especialista, la correcta sustitución de superficies o volúmenes de agua.

Quedan exceptuadas de la aplicación de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana, las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas localizadas en los corredores patrimoniales señalados en el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

SECCIÒN QUINTA DEL COEFICIENTE DE UTILIZACIÒN DEL SUELO, CUS, EN CIUDAD CERCANA
Artículo 320. Las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas susceptibles de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana, se establece como medida de estímulo, el factorizar por 1.5, los valores de la aplicación del coeficiente de Utilización del Suelo como lo establece el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

Quedan exceptuadas de la aplicación de los estímulos de la Política Pública Ciudad Cercana, las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas localizadas en los corredores patrimoniales señalados en el Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

SECCIÒN SEXTA DE LOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO EN CIUDAD CERCANA
Artículo 321. Las edificaciones nuevas, rehabilitadas o renovadas susceptibles de los estímulos de la Política Pública de Ciudad Cercana, con unidades privativas habitacionales de una superficie máxima de hasta 60 metros cuadrados, quedarán exentas de cumplir con los cajones mínimos de estacionamiento señalados en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, este Reglamento, así como lo señalado en el Artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

SECCIÒN SÈPTIMA DE LA CONSTRUCCIÒN DE EDIFICACIONES DESTINADAS A ESTACIONAMIENTOS PÙBLICOS EN DE LOS ESTÌMULOS MUNICIPALESPARA LA CIUDAD CERCANA
Artículo 322. Los incentivos fiscales aplicables dentro del Polígono de Ciudad Cercana aprobados por el H. Ayuntamiento deberán publicarse en la Ley de Ingresos correspondiente. Dichos estímulos deberán incluir, sin ser limitativo, el pago del impuesto predial, el impuesto sobre traslación de dominio de bienes inmuebles, de derechos municipales sobre las licencias de construcción y de usos de suelo, así como en otros aspectos como remodelación de fachadas u otros que apoyen la dinámica social y económica.

Artículo 323. Los estímulos deberán aplicarse tanto a edificaciones nuevas como a aquellos inmuebles sujetos de rehabilitación o renovación; en cualquier caso, se deberá cumplir con lo establecido en la Política Pública Ciudad Cercana vigente.

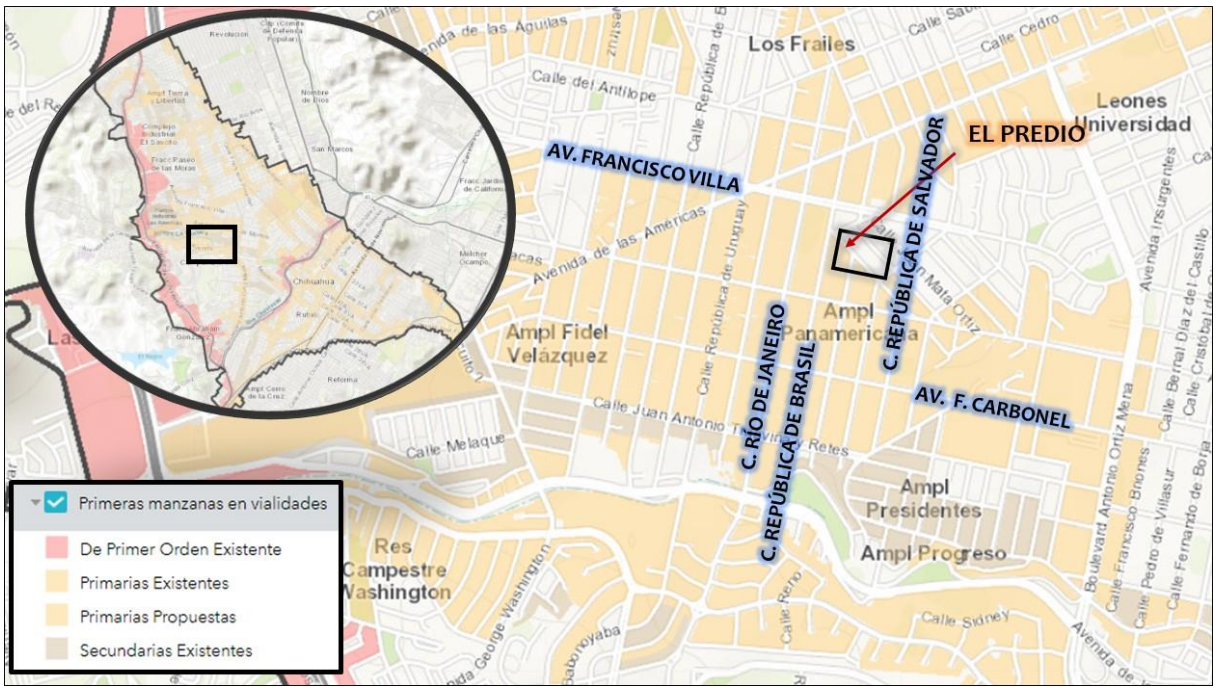


Imagen 53. Polígono Ciudad Cercana y el predio. Fuente: SIGMUN.

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

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

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

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de H25, según lo indica el PDU; se pretende modificar al predio a uso habitacional pero aumentando solamente su densidad a H60+ con aumento de

COS, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

Uso Habitacional (H). Es una Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable entre las siguientes densidades: H4, de 1 a 4 viv/ha, H12, de 5 a 12 viv/ha, H25, de 13 a 25 viv/ha, H35, de 26 a 35 viv/ha, H45, de 36 a 45 viv/ha, H60, de 46 a 60 viv/ha y H60+, más de 60 viv/ha.

Actualmente el predio cuenta con uso habitacional H25 con la siguiente normatividad:

CODIGO ZONIF.	LOTE MINIMO	COS	CUS	% permeable libre	ALTURA METROS/ PISOS	FRENTE MINIMO	FONDO MINIMO	RESTR. REST. FRONTAL	CAJONES ESTACIONAM.
25	160	0.75	1.60	42%	8.5 en dos niveles	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/ VIV

Y para construir el fin propuesto de vivienda plurifamiliar aplica la siguiente normatividad:

USO SUELO	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA M2	COS	CUS	% permeable libre	ALTURA METROS/ PISOS	RESTR. FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
H60+	según proy	según proy	45	0.65	según proy	según proy	Según proy	según proy	según proy

Imagen 54. Tabla de Normatividad para el uso de suelo H25 y H60 +. Fuente: PDU visión 2040.

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro del **colonia Burócrata Estatal** se encuentra cercano al centro urbano de la ciudad. Los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación corresponden a usos de suelo habitacionales, cabe mencionar que el predio colinda con una franja comercial, servicios y/o mixtos que acompaña la Av. Francisco Villa, que también contiene usos de suelo de equipamiento general. Dicha zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de comercios diversos como mueblerías, panaderías, viveros, etc.

El resto de la zona cuenta con usos habitacionales H25 dentro de la colonia Burócrata Estatal, mientras que en las colindancias se encuentran también usos H35 y H45 viv/ha, según el diagnóstico de vivienda plurifamilar se encuentran algunas viviendas plurifamiliares dentro del área de estudio, con un máximo de tres niveles de altura, con tipologías y arquitecturas diversas.

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, **transformando el suelo de H25 a** uso de suelo **H60+ con aumento de COS a 0.85,** en un predio con una **superficie total de terreno de 268.75 m2** para un mayor aprovechamiento del predio, dotando al sector de más opciones de vivienda, adoptando la versión plurifamiliar, cercanas a los equipamientos urbanos, comercios y sobre a la excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona; dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

6.a.I. MODELO DE DESARROLLO

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso, está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, el cual, se desglosa planteando la necesidad de modificar el patrón de urbanización a la zona poniente de la ciudad, que últimamente se ha ido desarrollando, caracterizado por una extensa dispersión provocada por el crecimiento urbano periférico con abundantes espacios vacíos al interior, lo que ha propiciado grandes distancias que demandan un excesivo uso de vehículo privado como forma de movilidad.

Dentro del modelo de desarrollo, se proponen las bases de sustentabilidad; económica, social y ambiental, donde principalmente la propuesta cuenta con cuatro claves fundamentales que aplican a ésta propuesta de desarrollo, que lo estructuran:

- ✓ Que se dé continuidad a la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos, dando continuidad al desarrollo dentro de fundo legal.
- ✓ 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, a lo cual el predio ya se encuentra en un área de reserva urbana.
- ✓ Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

La propuesta de ocupación del suelo, sujeto a éste estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo colindante a los límites de la mancha urbana, situado al poniente de la ciudad, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios. El predio cuenta con terreno con la suficiente aptitud física para el desarrollo de vivienda, vialidades, áreas verdes, etc., respetando los atributos naturales del sitio, con acceso directo mediante ella C. Mauricio Corredor, cercana a la Av. Francisco Villa.

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

6.b. POLÍTICAS DE DESARROLLO

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental.

Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

1. El crecimiento integral y continuo de la ciudad. Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

2. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos. Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.

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

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

6.c. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, la propuesta del cual es objeto éste estudio busca el aprovechamiento de la zona compuesta por predios con uso habitacional, mixtos y comercio, sobre todo la accesibilidad con la que cuenta el predio.

El principal objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo actual a **H60+ con aumento de COS de 0.85**, de 0.65 que aplica la norma, en un área conformada por un rectángulo justo en frente de la C. Mauricio Corredor con una **superficie de terreno de 268.75 m2**, buscando la potencialización de los componentes urbanos, ver plano E-01.

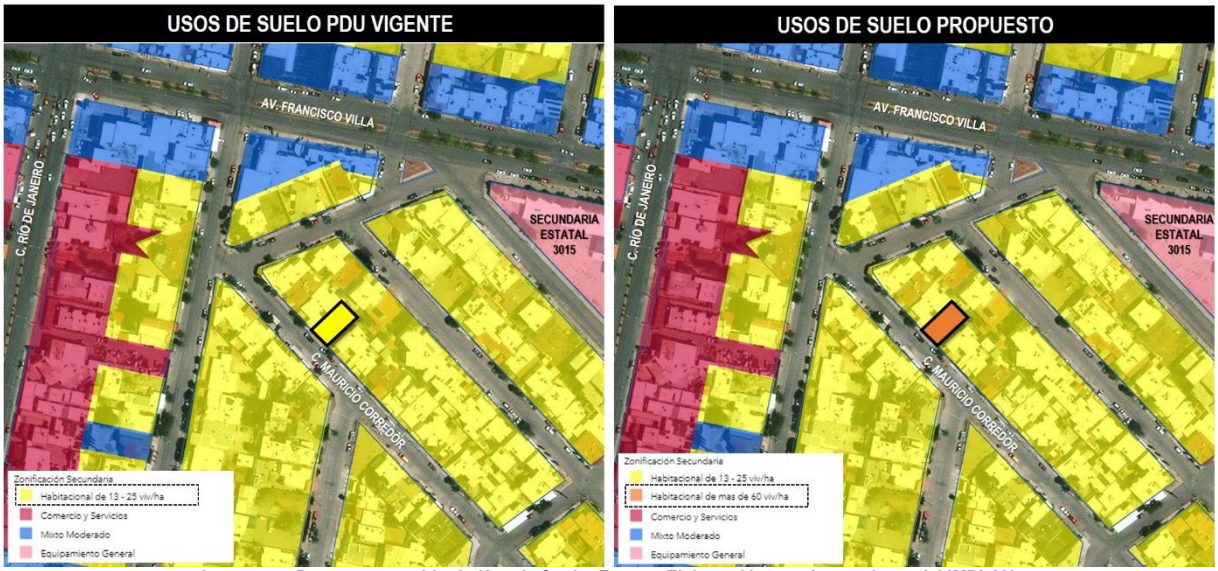


Imagen 55. Propuesta cambio de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

La superficie total de la futura construcción que consiste un edificio departamental estará sujeta a un proyecto ejecutivo, a la fecha solamente se cuenta con un anteproyecto que nos dará la idea de lo pretendido; con espacios comunes, más la superficie de estacionamiento que se pretende esté techada, donde se estima un total construible aproximado de 221.00 m², mas el estacionamiento techado, proyecto que se resolverá conforme a la normatividad vigente, tomando en cuenta las políticas de "Ciudad Cercana", además de las recomendaciones que genere la dependencia de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

6.c.I. NORMATIVIDAD

La propuesta que se genera dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo H60+, no aplica un lote mínimo, se requiere 45 m2 de superficie privativa y la mayoría de la normatividad es según proyecto, parte de ésta modificación busca incrementar el potencial, buscando un COS de 0.85, respecto al uso de suelo propuesto, se desarrolla de la siguiente manera:

NORMATIVIDAD PLURIFAMILIAR ACTUAL									
USO SUELO	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA M2	COS	CUS	% permeable libre	ALTURA METROS/ PISOS	RESTR. FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
H60+	según proy	según proy	45	**0.65**	según proy	según proy	Según proy	según proy	según proy

Tabla 1. Normatividad para el uso de suelo Vivienda Plurifamiliar actual. Fuente: PDU 2040 vigente.

NORMATIVIDAD PROPUESTA									
USO SUELO	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA M2	COS	CUS	% permeable libre	ALTURA METROS/ PISOS	RESTR. FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
H60+	según proy	según proy	45	**0.85**	según proy	según proy	Según proy	según proy	según proy

Tabla 2. Normatividad para el uso de suelo Vivienda Plurifamiliar con aumento de potencial. Fuente: PDU 2040 vigente.

NOTA 2. SR=Sin Restricción SP= Según proyecto.

La propuesta de uso Habitacional deberá permitir realizar actividades las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso Habitacional 60+ Viv/Ha (H-60+) puede contener diversos giros que se enlistan a continuación, sin embargo, cabe mencionar que se solicita es meramente habitacional.

COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	
Unifamiliar	P
Plurifamiliar	P

Normas de evaluación para usos condicionados

NOTA:

- LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1,000 M EN TORNO AL PREDIO EN ESTUDIO, LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS PODRÁN SER CONFORME A LOS MÍNIMOS PERMITIDOS POR LA DENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR, CUANDO SE GARANTICE QUE NO SE ALTERA LA DENSIDAD BRUTA DE LA ZONA..
- LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUESTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.

P PERMITIDO
X PROHIBIDOO
C CONDICIONADO

Imagen 56. Tabla de Compatibilidad Habitacional H-60+. Fuente: PDU visión 2040.

6.c.II. ANTEPROYECTO

El anteproyecto que se describe en éste estudio consiste en un edificio con tres departamentos, con acceso directo sobre la vialidad local C. Mauricio Corredor, en donde se adaptarán los espacios para vivienda plurifamiliar considerado una edificación con un aproximado de 3 niveles de altura, con áreas comunes, departamentos y área de estacionamiento, para una población estimada de hasta 10.5 habitantes aproximadamente.

NIVEL	CONCEPTO	ELEMENTOS	Escaleras	Espacio común	Patio
NIVEL 01	ACCESO, ESTACIONAMIENTO Y DEPARTAMENTO 1	6 cajones estacionamiento			
NIVEL 02	DEPARTAMENTO 2				
NIVEL 03	DEPARTAMENTO 3				

Tabla 3. Programa arquitectónico del proyecto.

El anteproyecto del programa arquitectónico, cuenta con un total de 3 departamentos con una superficie total de 142.80 m2, el cual, cuenta con 2 recámaras cada uno, en donde se asentarán alrededor de 10.5 habitantes (medida de 3.5 por vivienda), contando con cocina, sala, closet para lavandería, baño(s), dos habitaciones y balcón.

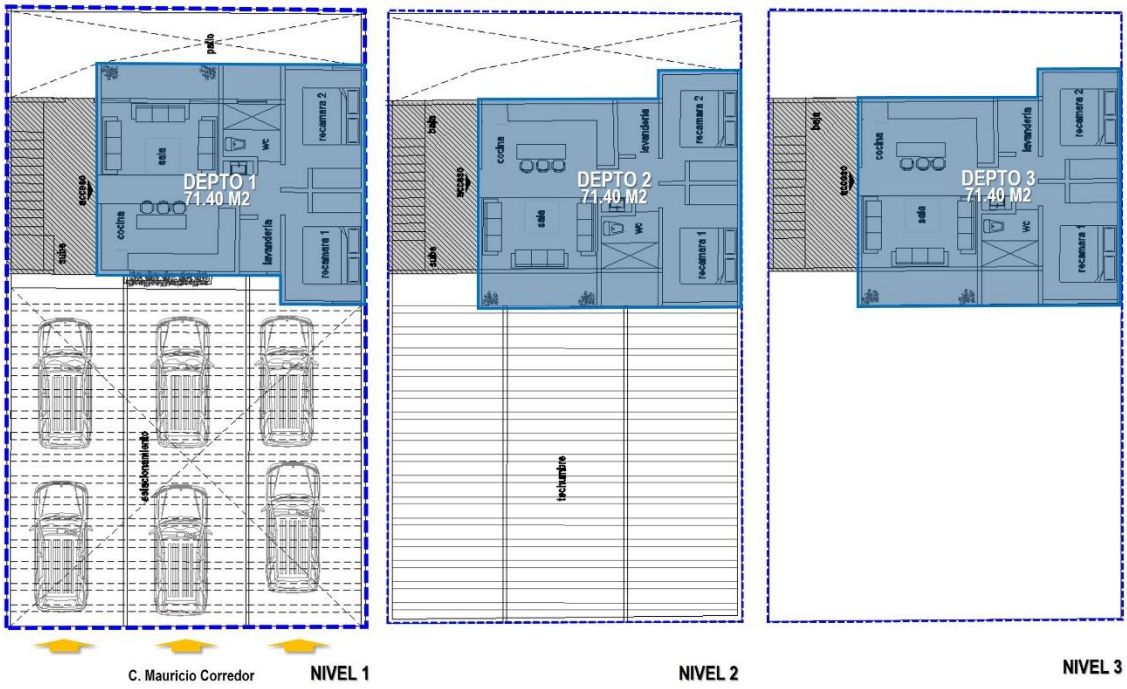


Imagen 57. Anteproyecto con departamentos.

6.d. POLÍGONO CIUDAD CERCANA

El predio se encuentra a 14 metros de las manzanas que aplican a las políticas de Ciudad Cercana, realmente se localiza en la siguiente manzana de lo definido como Ciudad Cercana[2], aunque éste proyecto también busca el mayor aprovechamiento de un predio baldío en relación a la compacidad y conectividad con el Polígono y los corredores urbanos consolidados como la Av. Antonio Ortiz Mena, Av. Río de Janeiro y la Av. Francisco Villa, por lo que, el predio objeto de éste estudio contribuye de manera indirecta con la Política Pública de Ciudad Cercana.

[2] Polígono de Ciudad Cercana, aprobado mediante el Acuerdo 036/2021 con fecha del 29 de diciembre del 2020, dentro del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, en la reforma y adición de diversas fracciones en el artículo cuatro, capítulo décimo cuatro y los artículos 313 y 323.

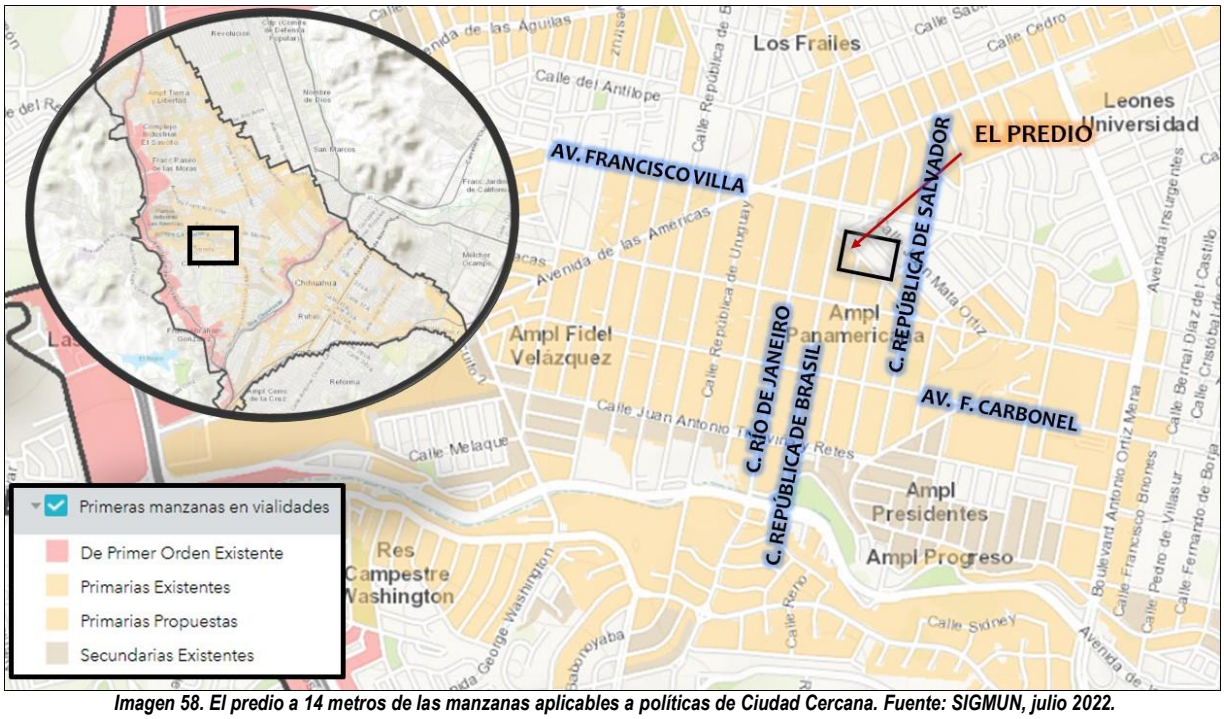


Imagen 58. El predio a 14 metros de las manzanas aplicables a políticas de Ciudad Cercana. Fuente: SIGMUN, julio 2022.

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad. Creemos que 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 concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso.

6.e. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros. El predio motivo de este documento, deberá de realizar las conexiones a los servicios antes señalados, previa autorización de los organismos operadores y la realización de las obras necesarias, derivadas de las factibilidades anteriormente mencionadas.

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO

El predio cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, sin embargo, para elaborar el proyecto de torre departamental se deberán de presentar los proyectos ejecutivos, que se realizarán de acuerdo a los desarrollos propuestos y así mismo cubrir los derechos asignados.

Por otra parte, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general con dirección hacia la PTAR Norte, que se ubica al nororiente a una distancia aproximada de 3.48 km.

Una vez que se ingrese establezca el anteproyecto y posteriormente se realice el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada según el Inegi que en promedio hay 3.5 habitantes por vivienda en la ciudad.

La infraestructura inmediata del predio, el abastecimiento del agua potable, será por medio de la red general 8” que circula por la Av. Francisco Villa donde circula una red de agua potable de 8” propiedad de JMAS. El predio actualmente cuenta con las puntas de los servicios al pie del lote, el cual, deberá de tramitar lo correspondiente ante la dependencia, para su suministro.

Los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades. En este sentido el PDU 2040, propone principios de sostenibilidad, cuidado del medio ambiente, crecimiento económico y beneficio social a través de los siguientes elementos:

- Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- La propuesta de nuevos usos de suelo adecuados para el suelo existente, incentivando la mixtura de usos y generando empleos y reduciendo tiempos de traslado.

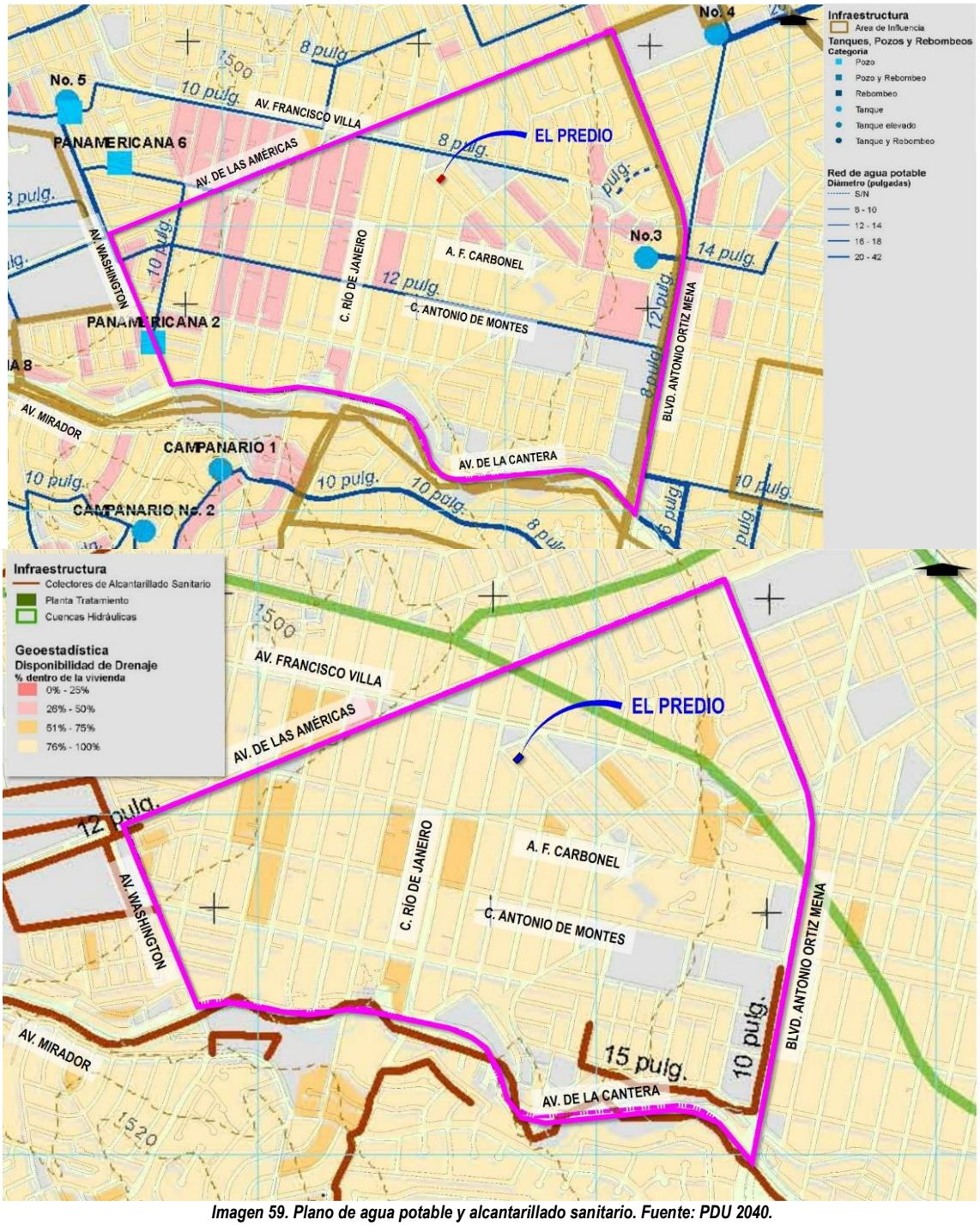


Imagen 59. Plano de agua potable y alcantarillado sanitario. Fuente: PDU 2040.

ENERGÍA ELÉCTRICA

El predio actualmente cuenta con el suministro de energía eléctrica, el cual es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en base a lo que establece la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento, el

desarrollador deberá realizar las obras necesarias para suministrarle el servicio, las cuales podrán determinarse una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo.

Una vez que se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen. La población estimada podría ser de 2 a 4 habitantes los cuales se tendrán que tomar en cuenta para estimar los gastos para la dotación de los servicios.

Dentro del polígono de estudio se localizan unas torres de alta tensión de 115 kva, localizadas en el eje central, que atraviesa la C. República Dominicana, esta infraestructura es de carácter regional y se respetarán las restricciones y derechos de vía que así determine el oficio emitido por la CFE, al momento de la aprobación del proyecto.

El alumbrado público y distribución de energía eléctrica serán construidos de acuerdo con las especificaciones de la Comisión Federal de Electricidad y del Departamento de Alumbrado Público.

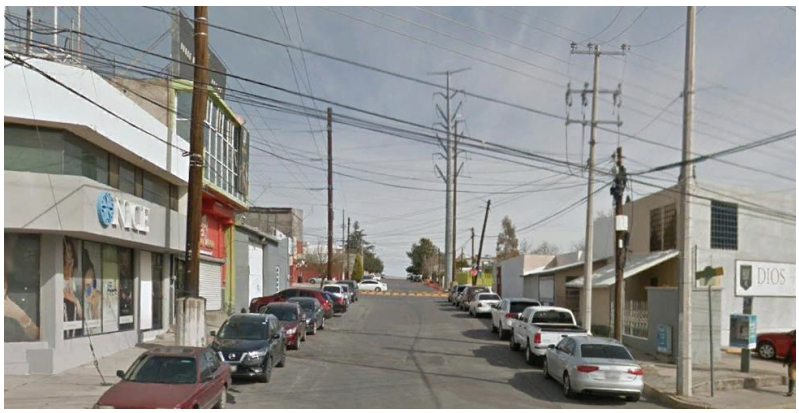


Imagen 60. Vista de líneas de alta tensión.

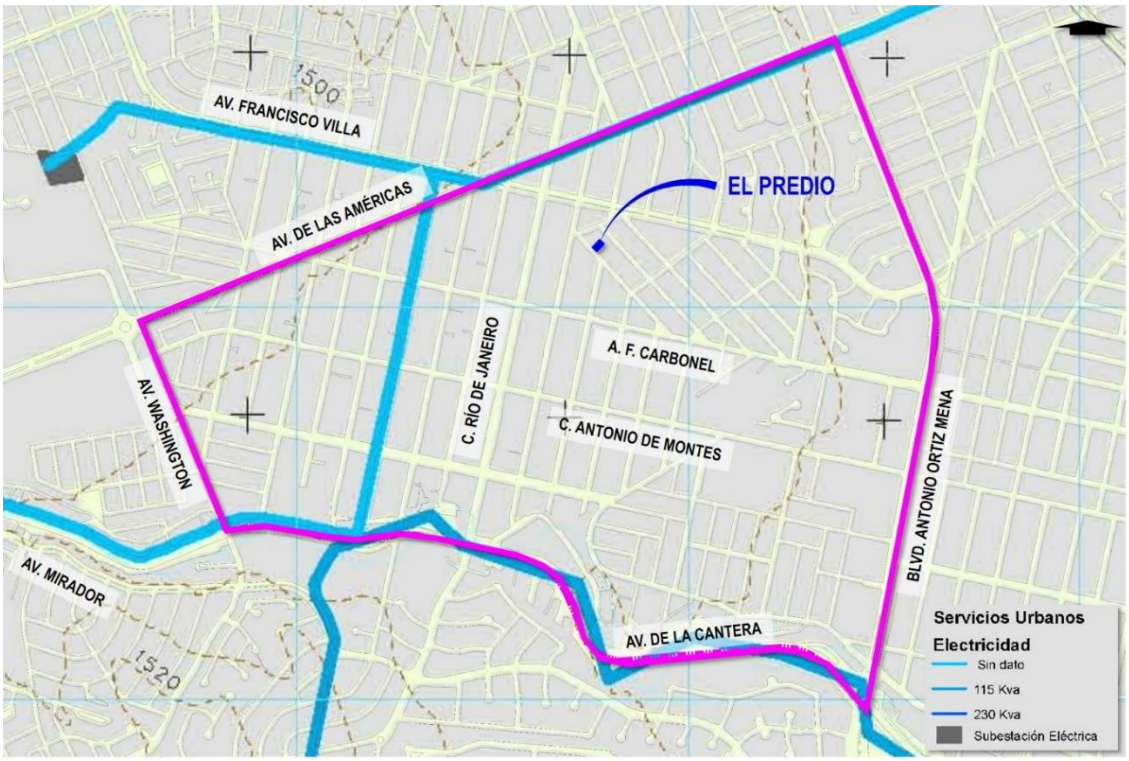


Imagen 61. Plano de energía eléctrica en el área de estudio. Fuente: PDU 2040.

6.f. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

La infraestructura vial que permite la accesibilidad actual mediante tres vías principales de la ciudad, debido a la estructura vial bien definida, es mediante la **Av. Francisco Villa** con una sección de 24.50 metros con 2 carriles por sentido, camellón central y banquetas hacia ambos lados, se ubica además, la vialidad primaria denominada **Av. Carbonel** de 17.00 m de ancho que

circula en un sentido hacia el poniente de manera paralela a la **Av. Antonio de Montes** que circula también en un sentido hacia el oriente con una dimensión de 17.50 metros, con dos carriles por sentido y estacionamiento a ambos lados, además, la y a **Av. Río de Janeiro** con 4 carriles por sentido.

340A - 340A'	AV. FRANCISCO VILLA	Primaria	AV. AGUILAS A AV. AMERICAS	1135.98
341A -341A'	AV. FRANCISCO VILLA	Primaria	AV. AMERICAS A BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA	1198.67
224 - 224'	AV. ANDRES FACUNDO CARBONEL	Primaria	AV. AMERICAS A AV. RIO DE JANEIRO	579.71
225 - 225'	AV. ANDRES FACUNDO CARBONEL	Primaria	AV. RIO DE JANEIRO A C. RINCON DE SAN FELIPE	802.17
153A - 153A'	AV. RIO DE JANEIRO	Primaria	AV. MIRADOR A AV. JOSE MARIA IGLESIAS	1714.85

Imagen 62. Vialidades principales que dan acceso al predio.

El predio tiene acceso directo por la **C. Mauricio Corredor,** con una sección de 14.00 m de arroyo vehicular con 2 carriles, 1 por sentido, estacionamiento permitido en ambos lados y banquetas en sus costados.

Imagen 63. Sección actual de la C. Mauricio Corredor y su imagen.

Imagen 64. Accesibilidad al proyecto y sus secciones viales.

ESTACIONAMIENTO

Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de viviendas PLURIFAMILIARES, de acuerdo a los tres departamentos, por reglamento se requiere un mínimo de 1.25 por departamento, en donde el esquema propuesto de cajones establece 4 cajones de estacionamiento, donde el proyecto propone 2 cajones adicionales, sumando 6 en total.

Respecto a los cajones de estacionamiento que se generan dentro del proyecto, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento, considerando 6 espacios, con acceso directo por la C. Mauricio Corredor.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NUMERO MINIMO DE CAJONES
	I. HABITACIONAL	
I.2 Plurifamiliar	**Hasta 60 m2**	**1 por cada vivienda**
	De más de 60 m2 hasta 120 m2	**1.25 por cada vivienda**
	De más de 120 m2 hasta 250 m2	**2 por cada vivienda**
	De más de 250 m2	**3 por cada vivienda**

Tabla 4. Cajones de estacionamientos según la vivienda plurifamiliar. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Mpio. de Chih.

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

VII. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

Programación de acciones

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

PERIODO 1-2 AÑO 2022-2023	PERIODO 2-3 AÑO 2023-2024
Corto plazo	**Mediano plazo**

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

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

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

Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 2 y 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

ANEXO CARTOGRÁFICO

D-01 LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD

D-02 CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

D-03 USOS DE SUELO PDU 2040

D-04 EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

D-05 VIVIENDAS EXISTENTES

D-06 TOPOGRAFÍA E HIDOLOGÍA

D-07 ESTRUCTURA VIAL

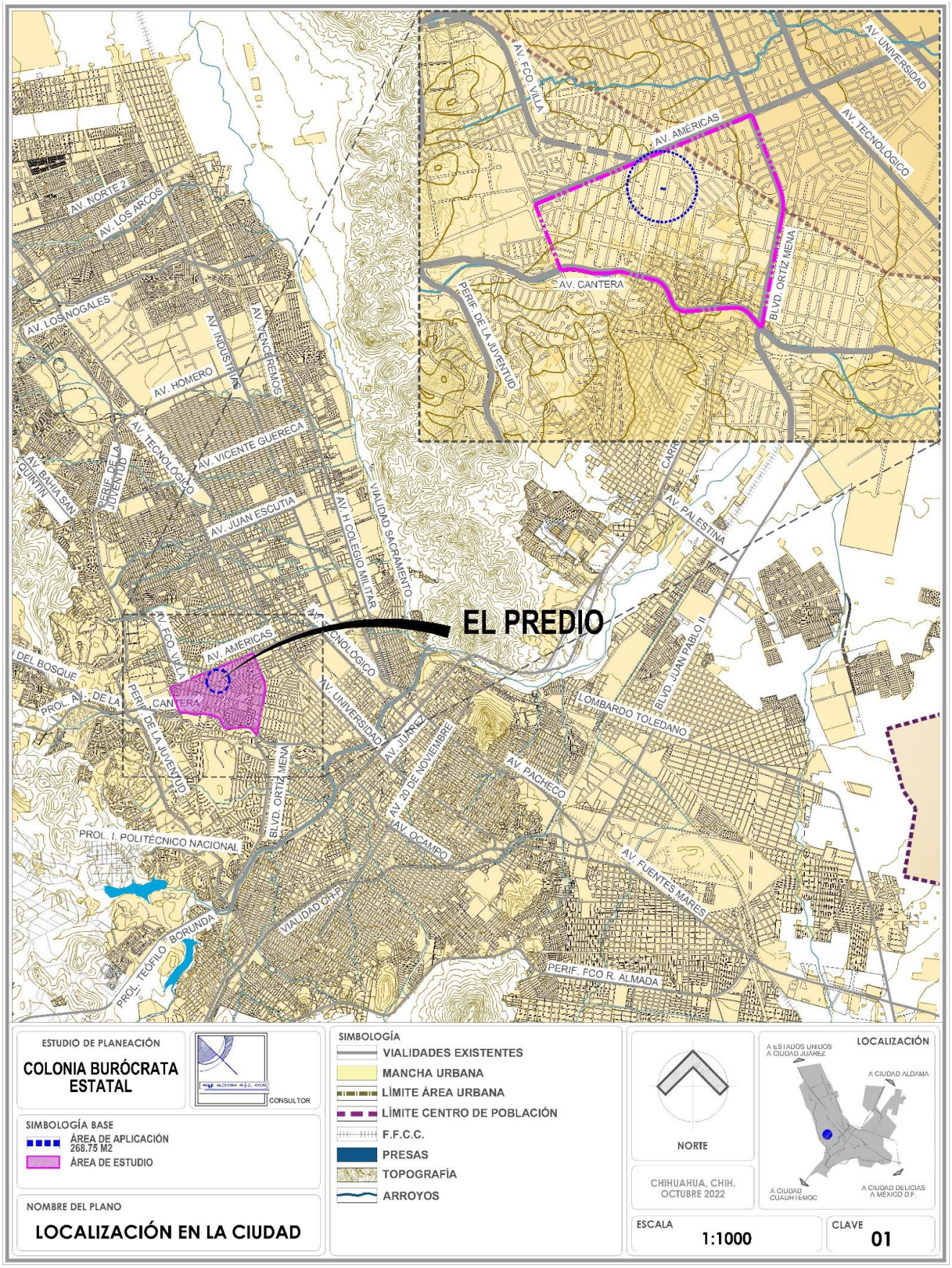
D-08 SECCIONES VIALES

D-09 INFRAESTRUCTURA

E-01 USOS DE SUELO PROPUESTO

E-02 ANTEPROYECTO

E-03 ACCESIBILILDAD


EL PREDIO
AV. FCO. VILLA
AV. UNIVERSIDAD
AV. TECNOLÓGICO
AV. AMÉRICAS
AV. CANTERA
BLVD. ORTIZ MENA
PERIF. DE LA JUVENTUD
AV. NORTE 2
AV. LOS ARCOS
AV. LOS NOGALES
AV. INDUSTRIAS
AV. ALVARO REMOS
AV. HOMERO
AV. VICENTE GUERECA
AV. BAHÍA SAN QUINTIN
AV. JUAN ESCUTIA
AV. H. COLEGIO MILITAR
VIALIDAD SACRAMENTO
AV. PALESTINA
BLVD. JUAN PABLO II
LOMBARDO TOLEDANO
AV. JUÁREZ
AV. 20 DE NOVIEMBRE
AV. PACHECO
AV. OCAMPO
AV. FUENTES MARES
PROL. I. POLITÉCNICO NACIONAL
PROL. TEOFILO BORUNDA
VIALIDAD CHIP
PERIF. FCO R. ALMADA
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
COLONIA BURÓCRATA ESTATAL
CONSULTOR
SIMBOLOGÍA BASE
ÁREA DE APLICACIÓN 268.75 M2
ÁREA DE ESTUDIO
NOMBRE DEL PLANO
LOCALIZACIÓN EN LA CIUDAD
SIMBOLOGÍA
VIALIDADES EXISTENTES
MANCHA URBANA
LÍMITE ÁREA URBANA
LÍMITE CENTRO DE POBLACIÓN
F.F.C.C.
PRESAS
TOPOGRAFÍA
ARROYOS
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. OCTUBRE 2022
LOCALIZACIÓN
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
ESCALA 1:1000
CLAVE 01

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				1	3,170,149.6395	391,763.8166
1	2	N 43°00'58" W	12.500	2	3,170,158.7790	391,755.2890
2	3	N 46°59'02" E	21.500	3	3,170,173.4464	391,771.0090
3	4	S 43°00'58" E	12.500	4	3,170,164.3069	391,779.5365
4	1	S 46°59'02" W	21.500	1	3,170,149.6395	391,763.8166

SUPERFICIE = 268.750 m2

ESTUDIO DE PLANEACIÓN

COLONIA BURÓCRATA ESTATAL

CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

ÁREA DE APLICACIÓN 268.75 M2

TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
ARROYOS
VIALIDADES EXISTENTES

NOMBRE DEL PLANO

CUADROS DE CONSTRUCCIÓN

SIMBOLOGÍA

DEL LOTE No. 25, MANZANA 17, UBICDO EN LA CALLE MAURICIO CORREDOR, DE LA COLONIA BUROCRÁTICA ESTATAL (ANTES BUROCRÁTICA)

CLAVE CATASTRAL 127 - 016 - 028

NORTE

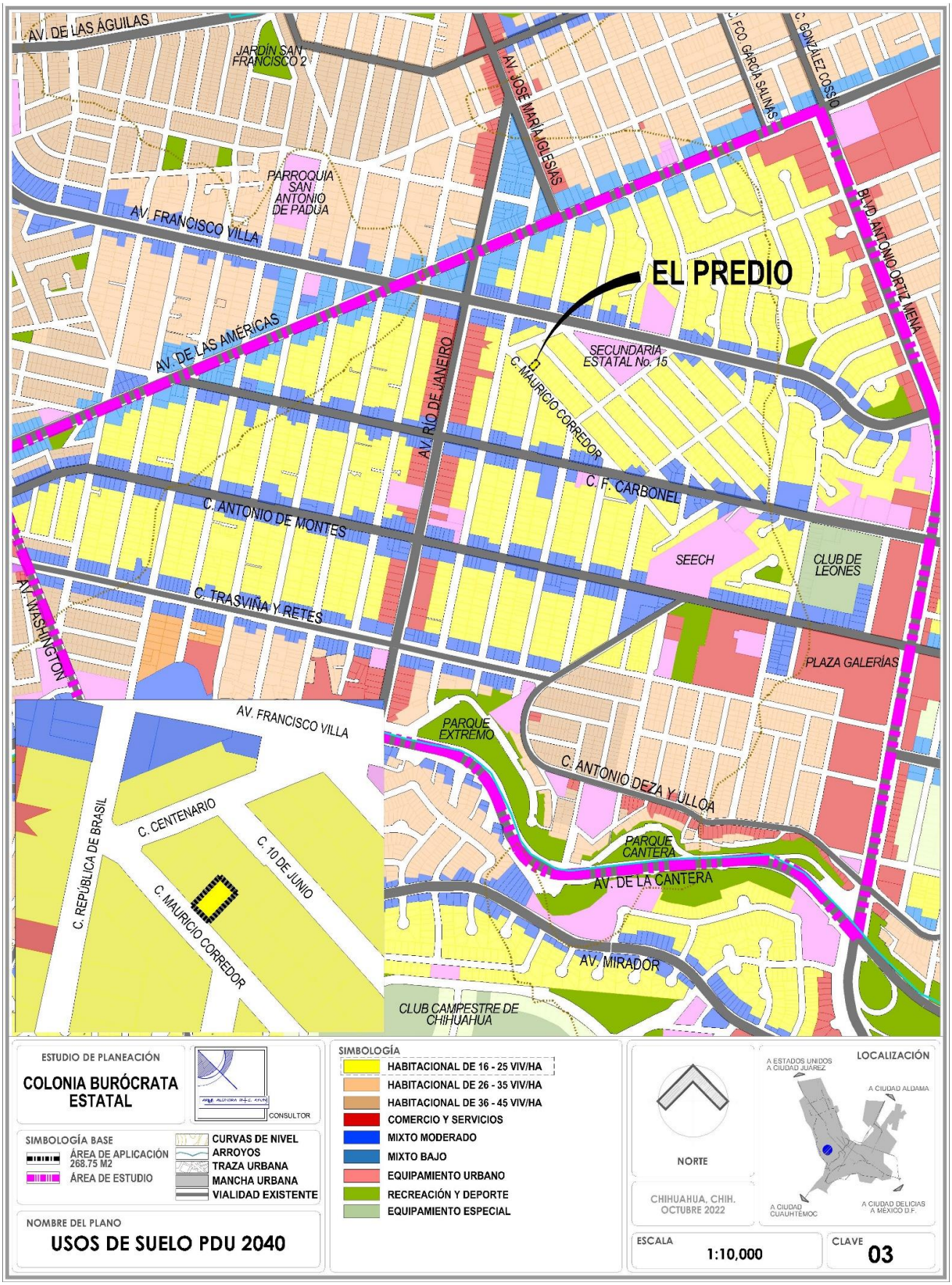
CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022

LOCALIZACIÓN

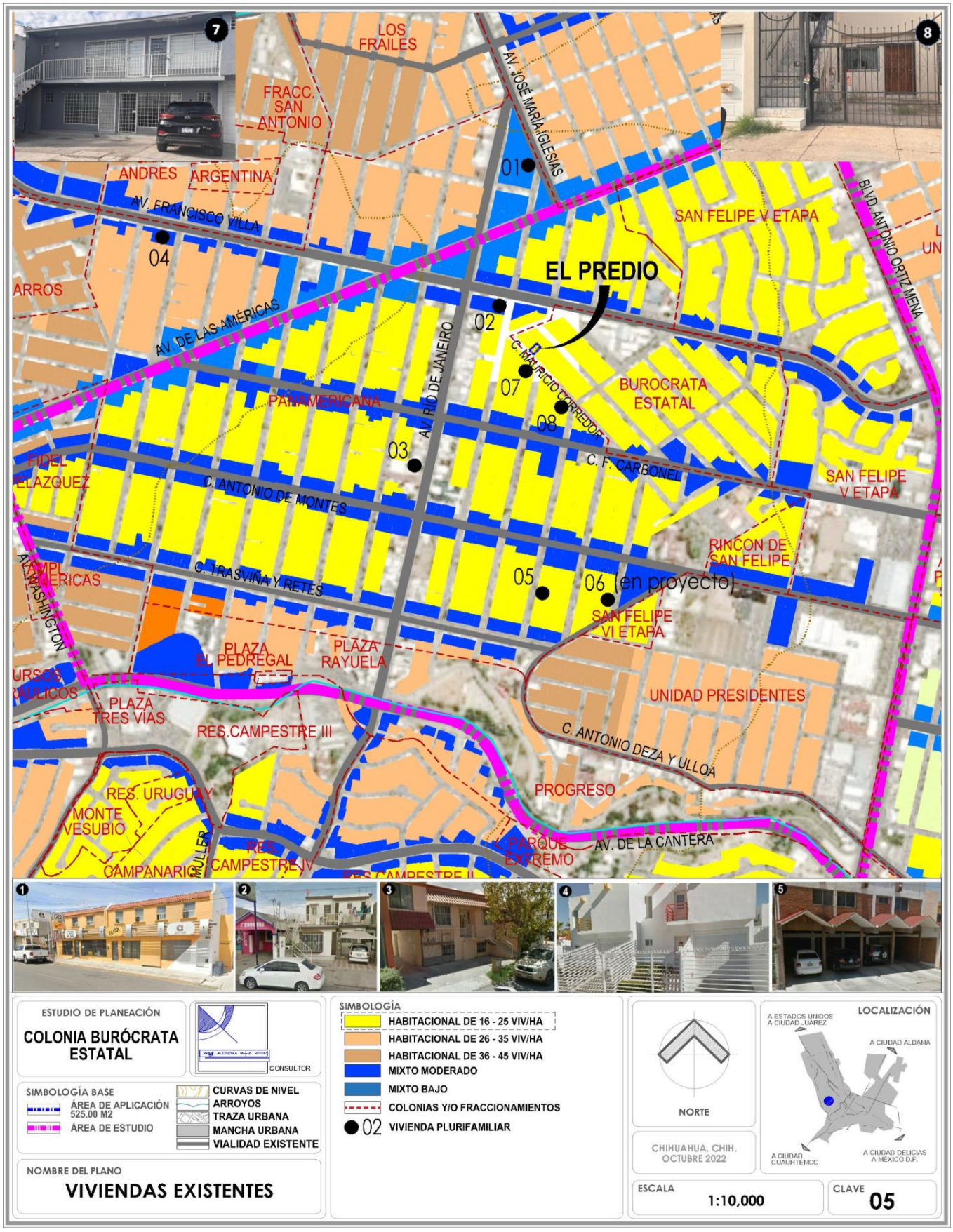
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD CUAUHTEMOC
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.

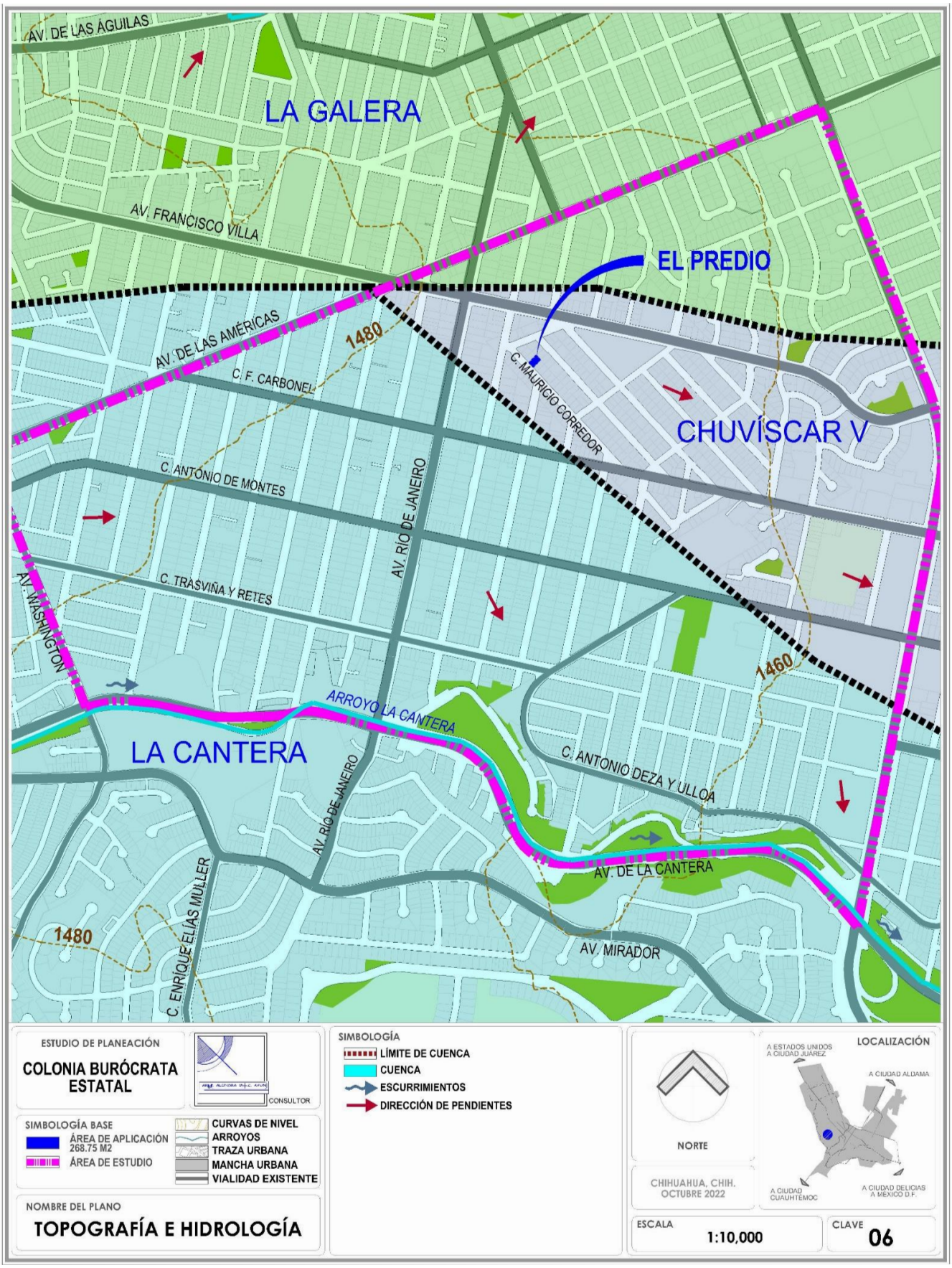
ESCALA 1:1,000

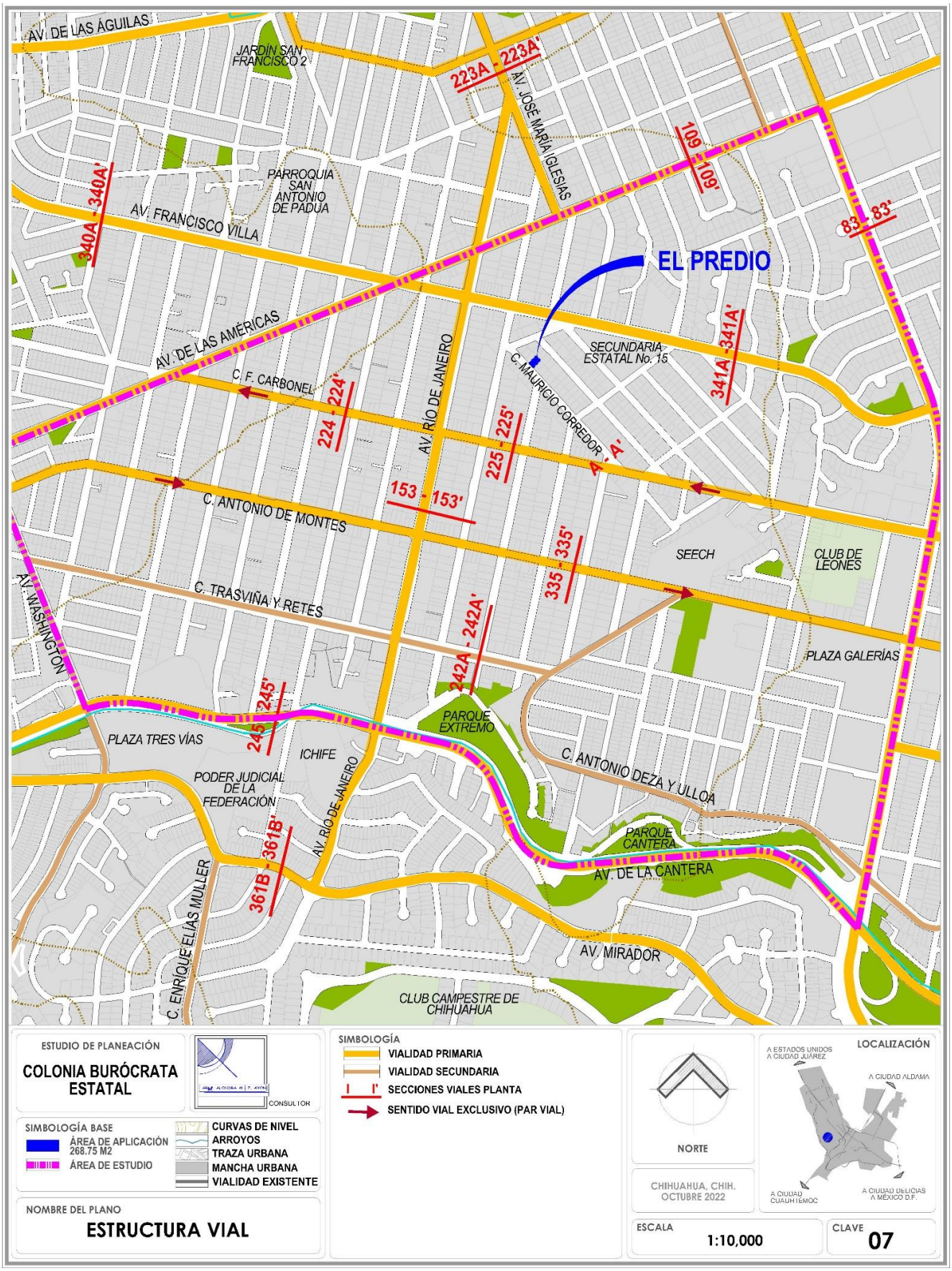
CLAVE 02

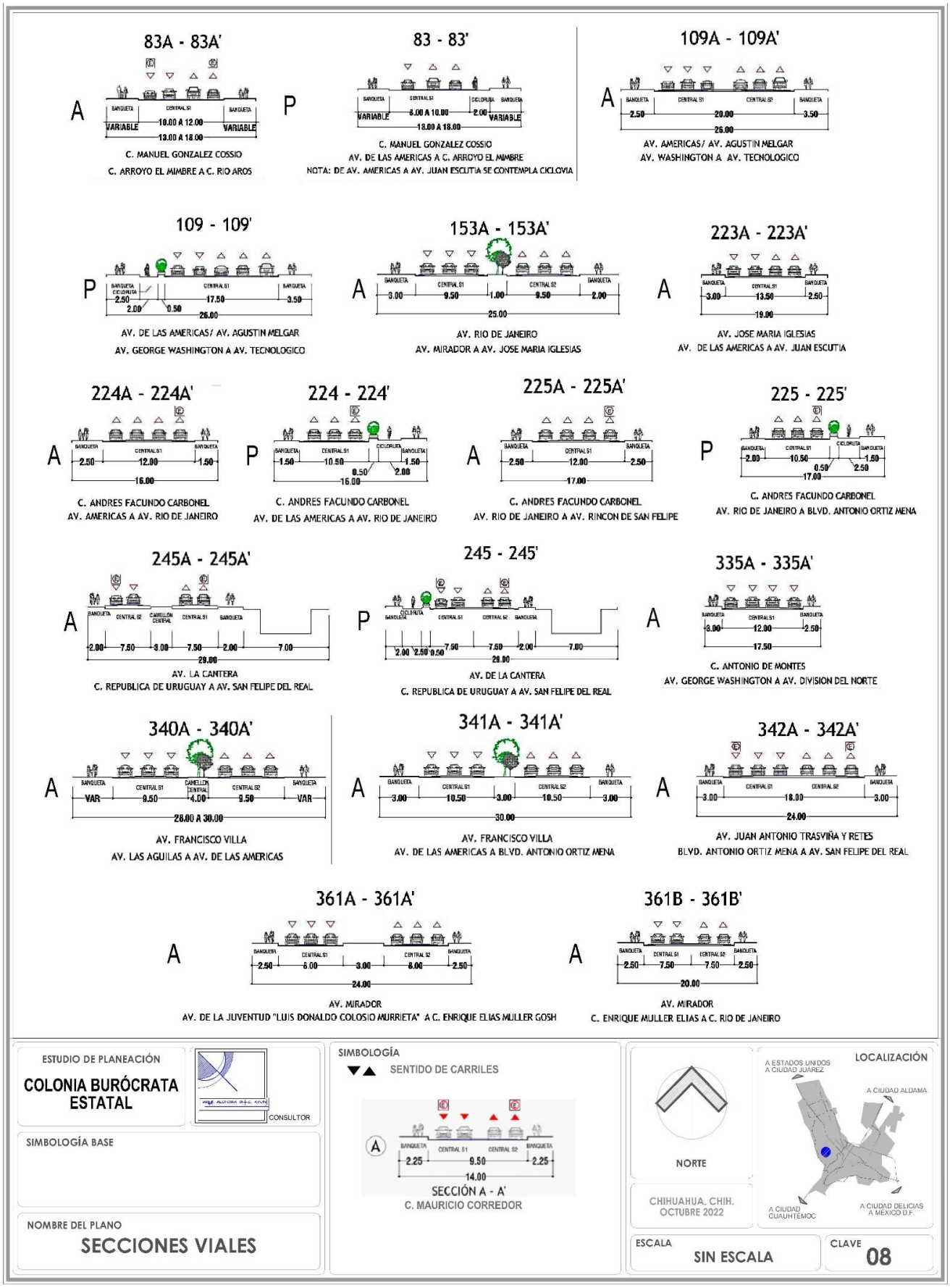

AV. DE LAS ÁGUILAS
JARDÍN SAN FRANCISCO 2
AV. JOSÉ MARÍA IGLESIAS
C. FCO. GARCÍA SALINAS
C. GONZÁLEZ COSSÍO
PARROQUIA SAN ANTONIO DE PADUA
AV. FRANCISCO VILLA
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
EL PREDIO
AV. DE LAS AMÉRICAS
SECUNDARIA ESTATAL No. 15
C. MAURICIO CORREDOR
AV. RÍO DE JANEIRO
C. F. CARBONEL
C. ANTONIO DE MONTES
SEECH
CLUB DE LEONES
C. TRASVIÑA Y RETES
AV. WASHINGTON
PLAZA GALERÍAS
AV. FRANCISCO VILLA
PARQUE EXTREMO
C. ANTONIO DEZA Y ULLOA
C. REPÚBLICA DE BRASIL
C. CENTENARIO
C. 10 DE JUNIO
PARQUE CANTERA
AV. DE LA CANTERA
C. MAURICIO CORREDOR
AV. MIRADOR
CLUB CAMPESTRE DE CHIHUAHUA
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
COLONIA BURÓCRATA ESTATAL
CONSULTOR
SIMBOLOGÍA BASE
ÁREA DE APLICACIÓN 268.75 M2
ÁREA DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
ARROYOS
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
VIALIDAD EXISTENTE
NOMBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO PDU 2040
SIMBOLOGÍA
HABITACIONAL DE 16 - 25 VIV/HA
HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
HABITACIONAL DE 36 - 45 VIV/HA
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO MODERADO
MIXTO BAJO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
EQUIPAMIENTO ESPECIAL
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022
LOCALIZACIÓN
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
ESCALA
1:10,000
CLAVE
03

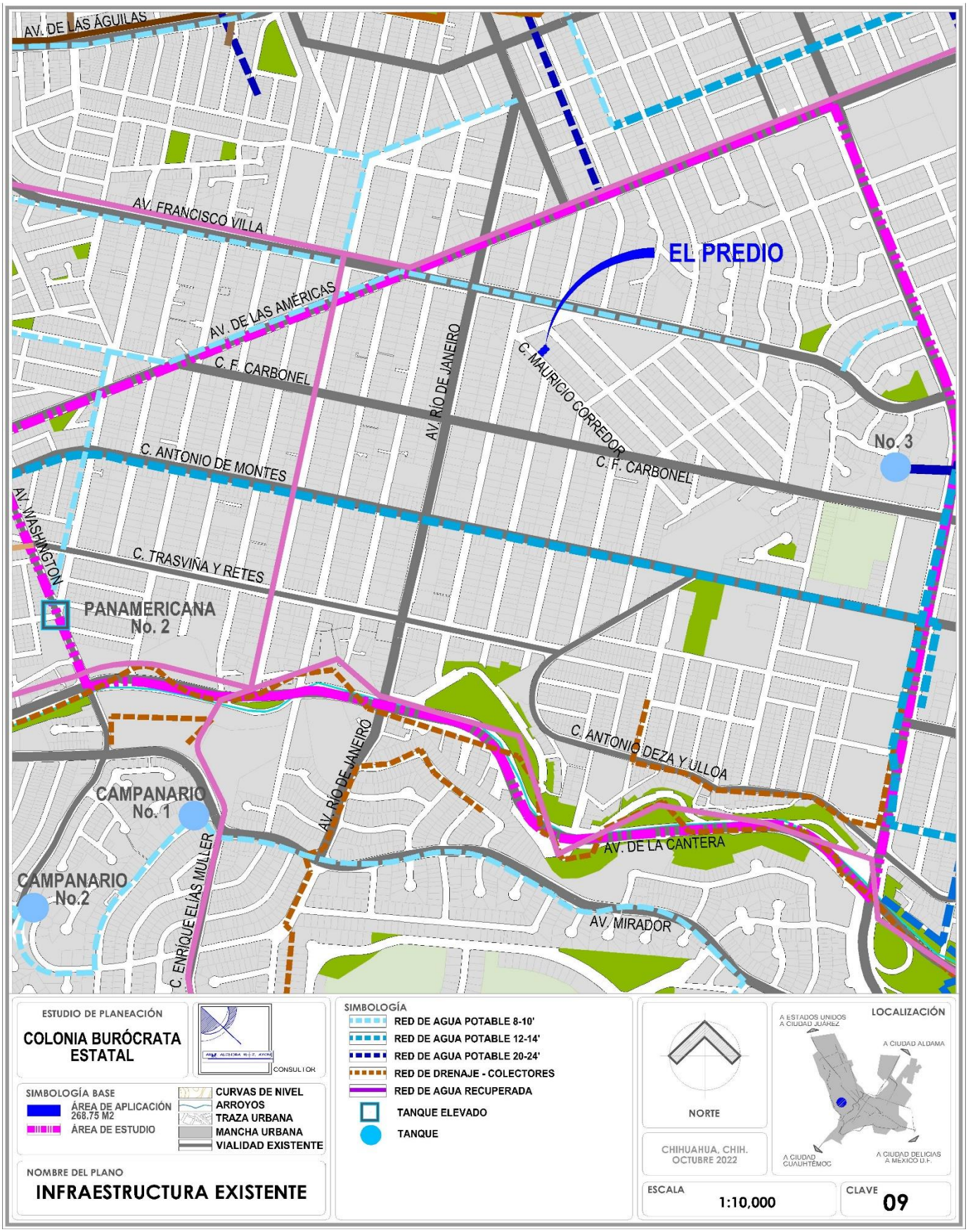
AV. DE LAS ÁGUILAS
BIBLIOTECA PÚBLICA MUNICIPAL COLINAS DEL SOL
SECUNDARIA ESTATAL No. 3044
CLÍNICA DE LA MUJER
AV. JOSÉ MARÍA IGLESIAS
C. FCO. GARCÍA SALINAS
C. GONZÁLEZ COSSÍO
CLÍNICA ÍNTEGRA
PARROQUIA SAN ANTONIO DE PADUA
AV. FRANCISCO VILLA
ESCUELA ARMONÍA
EL PREDIO
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
AV. DE LAS AMÉRICAS
COLEGIO BILINGÜE BRUSELAS
AV. RÍO DE JANEIRO
C. MAURICIO CORREDOR
SECUNDARIA ESTATAL SOR JUANA INÉS DE LA CRUZ No. 15
MONTESSORI EDUCATIONAL CENTER
COLEGIO BACHILLERES No. 3
CLÍNICA PANAMERICANA
COLEGIO LATINOAMERICANO BILINGÜE
C. F. CARBONEL
COLEGIO SÍCOMORO
C. ANTONIO DE MONTES
SEECH
C. TRASVIÑA Y RETES
AV. WASHINGTON
JARDÍN DE NIÑO PENSIONES CIVILES DEL ESTADO
LECHE ZARAGOZA
PLAZA RAYUELA
SECUNDARIA No. 3101
PLAZA 3 VÍAS
AL SUPER CANTERA
C. ANTONIO DEZA Y ULLOA
SALÓN DE EVENTOS LAS FUENTES
PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
ICHIFE
PRIMARIA ÁNGEL TRÍAS
AV. DE LA CANTERA
C. ENRÍQUE ELÍAS MULLER
PLAZA CAMPANARIO
PRIMARIA MIGUEL AHUMADA
UPN
AV. MIRADOR
PRIMARIA GABRIELA MISTRAL
CAMPESTRE DE CHIHUAHUA
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
COLONIA BURÓCRATA ESTATAL
CONSULTOR
SIMBOLOGÍA BASE
ÁREA DE APLICACIÓN 268.75 M2
ÁREA DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
ARROYOS
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
VIALIDAD EXISTENTE
NOMBRE DEL PLANO
EQUIPAMIENTOS EXISTENTES
SIMBOLOGÍA
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE
EDUCACIÓN Y CULTURA
PREESCOLAR
PRIMARIA
PROFESIONAL
SECUNDARIA
PREPARATORIA
BIBLIOTECA
SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL
IGLESIA
GRUPOS VULNERABLES
CLÍNICA
RECREACIÓN Y DEPORTE
MÓDULO DEPORTIVO
UNIDAD DEPORTIVA
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS URBANOS
GASOLINERA
GOB. ESTATAL
GOB. FEDERAL
GOB. MUNICIPAL
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022
LOCALIZACIÓN
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
ESCALA
1:10,000
CLAVE
04

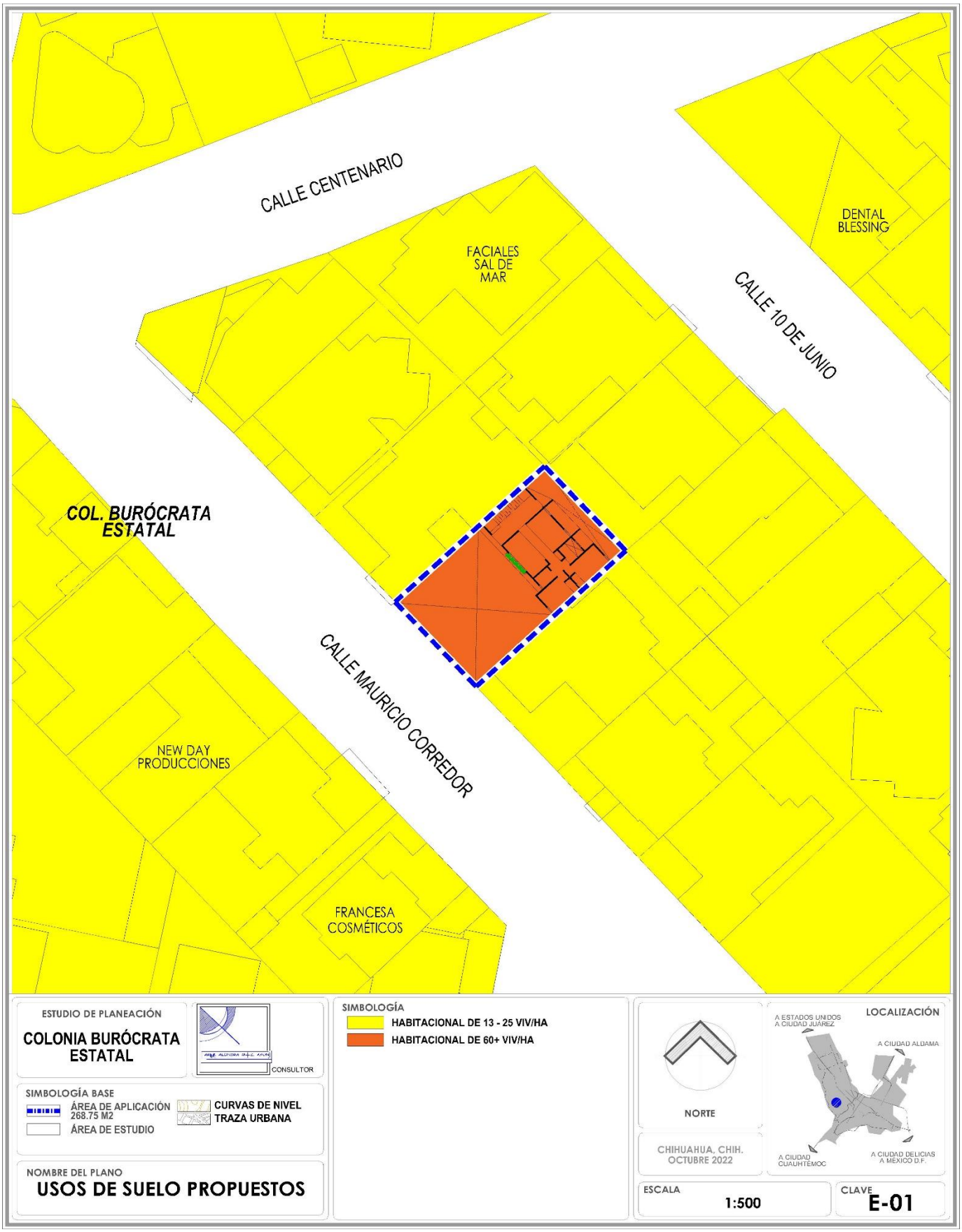

LOS FRAILES
FRACC. SAN ANTONIO
ANDRES ARGENTINA
AV. FRANCISCO VILLA
AV. JOSÉ MARÍA IGLESIAS
AV. DE LAS AMÉRICAS
AV. RÍO DE JANEIRO
PANAMERICANA
EL PREDIO
SAN FELIPE V ETAPA
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
C. MAURICIO CORREDOR
BUROCRATA ESTATAL
C. F. CARBONEL
SAN FELIPE V ETAPA
C. ANTONIO DE MONTES
RINCON DE SAN FELIPE
C. TRASVIÑA Y RETES
06 (en proyecto)
SAN FELIPE VI ETAPA
PLAZA EL PEDREGAL
PLAZA RAYUELA
UNIDAD PRESIDENTES
PLAZA TRES VIAS
RES.CAMPESTRE III
C. ANTONIO DEZA Y ULLOA
PROGRESO
RES. URUGUAY
MONTE VESUBIO
PARQUE EXTREMO
AV. DE LA CANTERA
RES. CAMPESTRE IV
01
02
03
04
05
07
08
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
COLONIA BURÓCRATA ESTATAL
CONSULTOR
SIMBOLOGÍA BASE
ÁREA DE APLICACIÓN 525.00 M2
ÁREA DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
ARROYOS
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
VIALIDAD EXISTENTE
NOMBRE DEL PLANO
VIVIENDAS EXISTENTES
SIMBOLOGÍA
HABITACIONAL DE 16 - 25 VIV/HA
HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
HABITACIONAL DE 36 - 45 VIV/HA
MIXTO MODERADO
MIXTO BAJO
COLONIAS Y/O FRACCIONAMIENTOS
02 VIVIENDA PLURIFAMILIAR
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022
LOCALIZACIÓN
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD CUAUHTEMOC
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
ESCALA
1:10,000
CLAVE
05


AV. DE LAS ÁGUILAS
LA GALERA
AV. FRANCISCO VILLA
EL PREDIO
AV. DE LAS AMÉRICAS
1480
C. F. CARBONEL
C. MAURICIO CORREDOR
CHUVÍSCAR V
C. ANTONIO DE MONTES
AV. RÍO DE JANEIRO
C. TRASVIÑA Y RETES
AV. WASHINGTON
1460
ARROYO LA CANTERA
LA CANTERA
C. ANTONIO DEZA Y ULLOA
AV. RÍO DE JANEIRO
AV. DE LA CANTERA
C. ENRIQUE ELÍAS MULLER
1480
AV. MIRADOR
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
COLONIA BURÓCRATA ESTATAL
CONSULTOR
SIMBOLOGÍA BASE
ÁREA DE APLICACIÓN 268.75 M2
ÁREA DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
ARROYOS
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
VIALIDAD EXISTENTE
NOMBRE DEL PLANO
TOPOGRAFÍA E HIDROLOGÍA
SIMBOLOGÍA
LÍMITE DE CUENCA
CUENCA
ESCURRIMIENTOS
DIRECCIÓN DE PENDIENTES
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022
LOCALIZACIÓN
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
ESCALA
1:10,000
CLAVE
06


AV. DE LAS ÁGUILAS
JARDÍN SAN FRANCISCO 2
223A - 223A'
AV. JOSÉ MARÍA IGLESIAS
109 - 109'
PARROQUIA SAN ANTONIO DE PADUA
340A - 340A'
AV. FRANCISCO VILLA
83 - 83'
EL PREDIO
AV. DE LAS AMÉRICAS
SECUNDARIA ESTATAL No. 15
341A - 341A'
C. F. CARBONEL
224 - 224'
AV. RÍO DE JANEIRO
C. MAURICIO CORREDOR
225 - 225'
A - A'
153 - 153'
C. ANTONIO DE MONTES
335 - 335'
SEECH
CLUB DE LEONES
C. TRASVIÑA Y RETES
AV. WASHINGTON
242A - 242A'
PLAZA GALERÍAS
245 - 245'
PARQUE EXTREMO
PLAZA TRES VÍAS
ICHIFE
C. ANTONIO DEZA Y ULLOA
PODER JUDICIAL DE LA FEDERACIÓN
AV. RÍO DE JANEIRO
PARQUE CANTERA
361B - 361B'
AV. DE LA CANTERA
C. ENRÍQUE ELÍAS MULLER
AV. MIRADOR
CLUB CAMPESTRE DE CHIHUAHUA
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
COLONIA BURÓCRATA ESTATAL
CONSULTOR
SIMBOLOGÍA BASE
ÁREA DE APLICACIÓN 268.75 M2
ÁREA DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
ARROYOS
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
VIALIDAD EXISTENTE
NOMBRE DEL PLANO
ESTRUCTURA VIAL
SIMBOLOGÍA
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD SECUNDARIA
SECCIONES VIALES PLANTA
SENTIDO VIAL EXCLUSIVO (PAR VIAL)
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH. OCTUBRE 2022
LOCALIZACIÓN
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
ESCALA 1:10,000
CLAVE 07


83A - 83A'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
BANQUETA
VARIABLE
10.00 A 12.00
VARIABLE
13.00 A 18.00
C. MANUEL GONZALEZ COSSIO
C. ARROYO EL MIMBRE A C. RIO AROS
83 - 83'
P
BANQUETA
CENTRAL S1
CICLOPISTA
BANQUETA
VARIABLE
8.00 A 10.00
2.00
VARIABLE
18.00 A 18.00
C. MANUEL GONZALEZ COSSIO
AV. DE LAS AMERICAS A C. ARROYO EL MIMBRE
NOTA: DE AV. AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA SE CONTEMPLA CICLOVIA
109A - 109A'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
CENTRAL S2
BANQUETA
2.50
20.00
3.50
26.00
AV. AMERICAS/ AV. AGUSTIN MELGAR
AV. WASHINGTON A AV. TECNOLOGICO
109 - 109'
P
BANQUETA
CICLOPISTA
CENTRAL S1
BANQUETA
2.50
17.50
3.50
2.00
0.50
26.00
AV. DE LAS AMERICAS/ AV. AGUSTIN MELGAR
AV. GEORGE WASHINGTON A AV. TECNOLOGICO
153A - 153A'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
CENTRAL S2
BANQUETA
3.00
9.50
1.00
9.50
2.00
25.00
AV. RIO DE JANEIRO
AV. MIRADOR A AV. JOSE MARIA IGLESIAS
223A - 223A'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
BANQUETA
3.00
13.50
2.50
19.00
AV. JOSE MARIA IGLESIAS
AV. DE LAS AMERICAS A AV. JUAN ESCUTIA
224A - 224A'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
BANQUETA
2.50
12.00
1.50
16.00
C. ANDRES FACUNDO CARBONEL
AV. AMERICAS A AV. RIO DE JANEIRO
224 - 224'
P
BANQUETA
CENTRAL S1
CICLOPISTA
BANQUETA
1.50
10.50
1.50
0.50
2.00
16.00
C. ANDRES FACUNDO CARBONEL
AV. DE LAS AMERICAS A AV. RIO DE JANEIRO
225A - 225A'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
BANQUETA
2.50
12.00
2.50
17.00
C. ANDRES FACUNDO CARBONEL
AV. RIO DE JANEIRO A AV. RINCON DE SAN FELIPE
225 - 225'
P
BANQUETA
CENTRAL S1
CICLOPISTA
BANQUETA
2.00
10.50
1.50
0.50
2.50
17.00
C. ANDRES FACUNDO CARBONEL
AV. RIO DE JANEIRO A BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
245A - 245A'
A
BANQUETA
CENTRAL S2
CANELLÓN CENTRAL
CENTRAL S1
BANQUETA
2.00
7.50
3.00
7.50
2.00
7.00
29.00
AV. LA CANTERA
C. REPUBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE DEL REAL
245 - 245'
P
CICLOPISTA
BANQUETA
CENTRAL S1
CENTRAL S2
BANQUETA
2.00
2.50
0.50
7.50
7.50
2.00
7.00
29.00
AV. DE LA CANTERA
C. REPUBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE DEL REAL
335A - 335A'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
BANQUETA
3.00
12.00
2.50
17.50
C. ANTONIO DE MONTES
AV. GEORGE WASHINGTON A AV. DIVISION DEL NORTE
340A - 340A'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
CANELLÓN CENTRAL
CENTRAL S2
BANQUETA
VAR
9.50
4.00
9.50
VAR
28.00 A 30.00
AV. FRANCISCO VILLA
AV. LAS AGUILAS A AV. DE LAS AMERICAS
341A - 341A'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
CENTRAL S2
BANQUETA
3.00
10.50
3.00
10.50
3.00
30.00
AV. FRANCISCO VILLA
AV. DE LAS AMERICAS A BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
342A - 342A'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
CENTRAL S2
BANQUETA
3.00
18.00
3.00
24.00
AV. JUAN ANTONIO TRASVIÑA Y RETES
BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA A AV. SAN FELIPE DEL REAL
361A - 361A'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
CENTRAL S2
BANQUETA
2.50
6.00
3.00
6.00
2.50
24.00
AV. MIRADOR
AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" A C. ENRIQUE ELIAS MULLER GOSH
361B - 361B'
A
BANQUETA
CENTRAL S1
CENTRAL S2
BANQUETA
2.50
7.50
7.50
2.50
20.00
AV. MIRADOR
C. ENRIQUE MULLER ELIAS A C. RIO DE JANEIRO
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
COLONIA BURÓCRATA ESTATAL
CONSULTOR
SIMBOLOGÍA BASE
NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES VIALES
SIMBOLOGÍA
SENTIDO DE CARRILES
A
BANQUETA
CENTRAL S1
CENTRAL S2
BANQUETA
2.25
9.50
2.25
14.00
SECCIÓN A - A'
C. MAURICIO CORREDOR
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022
LOCALIZACIÓN
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUAREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD CUAUHTEMOC
A CIUDAD DELICIAS A MEXICO D.F.
ESCALA
SIN ESCALA
CLAVE
08


AV. DE LAS ÁGUILAS
AV. FRANCISCO VILLA
EL PREDIO
AV. DE LAS AMÉRICAS
C. F. CARBONEL
AV. RÍO DE JANEIRO
C. MAURICIO CORREDOR
C. F. CARBONEL
No. 3
C. ANTONIO DE MONTES
AV. WASHINGTON
C. TRASVIÑA Y RETES
PANAMERICANA
No. 2
C. ANTONIO DEZA Y ULLOA
CAMPANARIO
No. 1
AV. RÍO DE JANEIRO
AV. DE LA CANTERA
CAMPANARIO
No.2
C. ENRÍQUE ELÍAS MULLER
AV. MIRADOR
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
COLONIA BURÓCRATA ESTATAL
CONSULTOR
SIMBOLOGÍA BASE
ÁREA DE APLICACIÓN 268.75 M2
ÁREA DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
ARROYOS
TRAZA URBANA
MANCHA URBANA
VIALIDAD EXISTENTE
NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
SIMBOLOGÍA
RED DE AGUA POTABLE 8-10'
RED DE AGUA POTABLE 12-14'
RED DE AGUA POTABLE 20-24'
RED DE DRENAJE - COLECTORES
RED DE AGUA RECUPERADA
TANQUE ELEVADO
TANQUE
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022
LOCALIZACIÓN
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
ESCALA
1:10,000
CLAVE
09


CALLE CENTENARIO
FACIALES SAL DE MAR
DENTAL BLESSING
CALLE 10 DE JUNIO
COL. BURÓCRATA ESTATAL
CALLE MAURICIO CORREDOR
NEW DAY PRODUCCIONES
FRANCESA COSMÉTICOS
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
COLONIA BURÓCRATA ESTATAL
CONSULTOR
SIMBOLOGÍA BASE
ÁREA DE APLICACIÓN 268.75 M2
ÁREA DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
TRAZA URBANA
NOMBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO PROPUESTOS
SIMBOLOGÍA
HABITACIONAL DE 13 - 25 VIV/HA
HABITACIONAL DE 60+ VIV/HA
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022
LOCALIZACIÓN
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
ESCALA
1:500
CLAVE
E-01

NIVEL 3

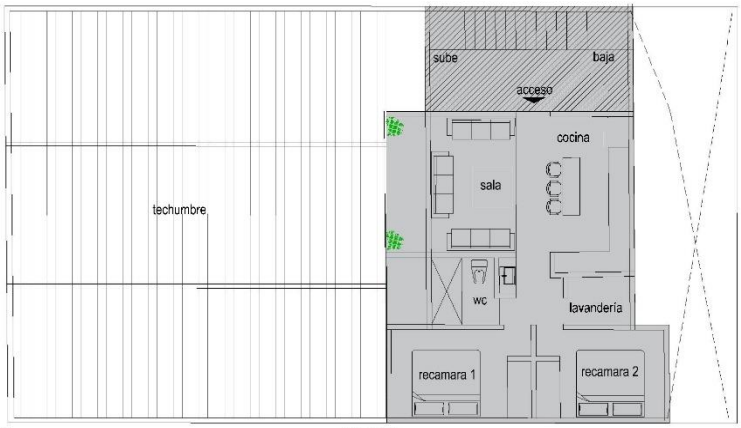
DEPARTAMENTO 03 71.40 m2
Acceso
Cocina
Sala
Sanitario
Lavandería
2 recámaras

ÁREAS COMUNES 19.40 m2
Acceso
Escaleras

NIVEL 2

DEPARTAMENTO 02 71.40 m2
Acceso
Cocina
Sala
Sanitario
Lavandería
2 recámaras

ÁREAS COMUNES 19.40 m2
Acceso
Escaleras

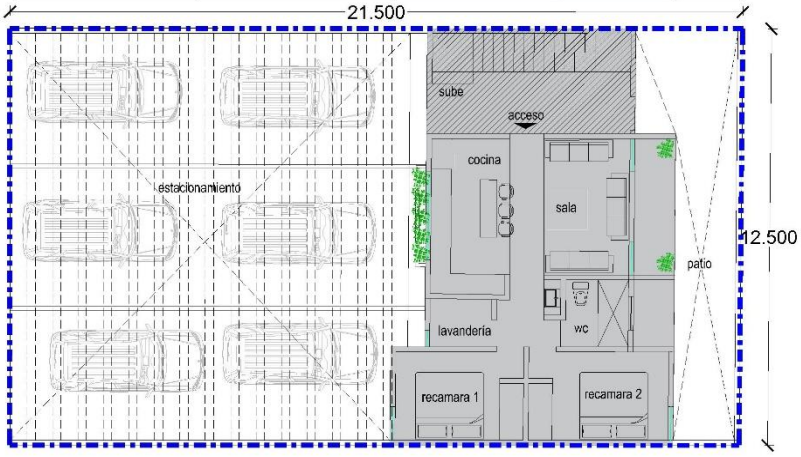


NIVEL 1

DEPARTAMENTO 01 71.40 m2
Acceso
Cocina
Sala
Sanitario
Lavandería
2 recámaras
Patio 25.50 m2

ÁREAS COMUNES 19.40 m2
Acceso
Escaleras

ESTACIONAMIENTO
Techumbre 150.20 m2
6 cajones estacionamiento
Acceso
Jardineras
Banquetas
Bardas



ESTUDIO DE PLANEACIÓN

COLONIA BURÓCRATA ESTATAL

CONSULTOR

SIMBOLOGÍA BASE

ÁREA DE APLICACIÓN 268.75 M2

ÁREA DE ESTUDIO

CURVAS DE NIVEL

TRAZA URBANA

NOMBRE DEL PLANO

ANTEPROYECTO

SIMBOLOGÍA

CONSTRUCCIÓN

Departamento 1	71.40 m2
Departamento 2	71.40 m2
Departamento 3	71.40 m2
	214.2 m2

ÁREAS COMUNES TECHADAS

ÁREAS ESTACIONAMIENTO
6 Cajones de estacionamiento
Techumbre

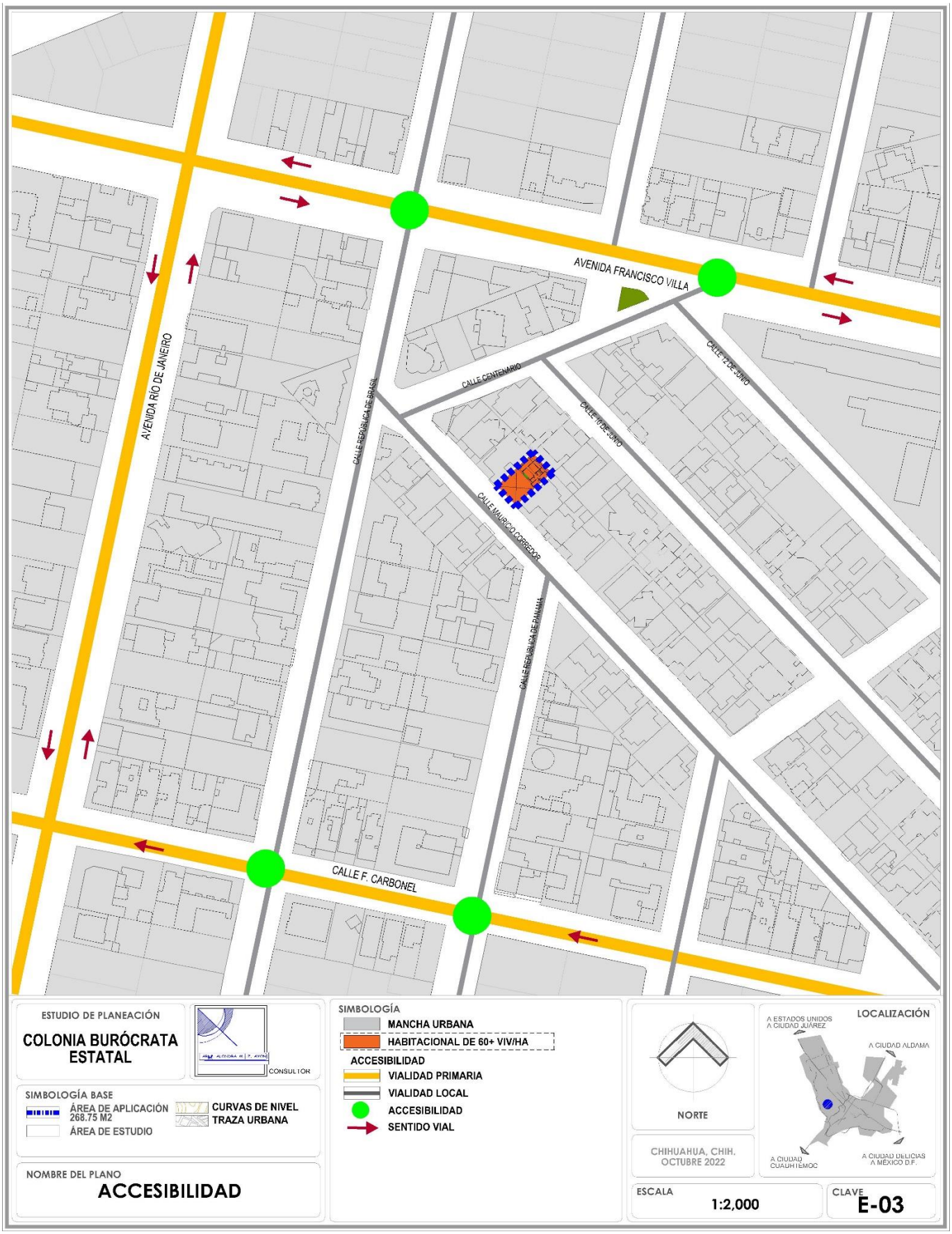
NORTE

CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022

LOCALIZACIÓN

ESCALA 1:200

CLAVE **E-02**


AVENIDA FRANCISCO VILLA
AVENIDA RÍO DE JANEIRO
CALLE REPÚBLICA DE BRASIL
CALLE CENTENARIO
CALLE 21 DE JUNIO
CALLE 10 DE JUNIO
CALLE MAURICIO CORREDOR
CALLE REPÚBLICA DE PANAMÁ
CALLE F. CARBONEL
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
COLONIA BURÓCRATA ESTATAL
CONSULTOR
SIMBOLOGÍA BASE
ÁREA DE APLICACIÓN 268.75 M2
ÁREA DE ESTUDIO
CURVAS DE NIVEL
TRAZA URBANA
NOMBRE DEL PLANO
ACCESIBILIDAD
SIMBOLOGÍA
MANCHA URBANA
HABITACIONAL DE 60+ VIV/HA
ACCESIBILIDAD
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD LOCAL
ACCESIBILIDAD
SENTIDO VIAL
NORTE
CHIHUAHUA, CHIH.
OCTUBRE 2022
LOCALIZACIÓN
A ESTADOS UNIDOS A CIUDAD JUÁREZ
A CIUDAD ALDAMA
A CIUDAD CUAUHTÉMOC
A CIUDAD DELICIAS A MÉXICO D.F.
ESCALA
1:2,000
CLAVE
E-03

VIII. 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.

IX. CREDITOS

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

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. CARLOS ROBERTO HERNÁNDEZ VELASCO
Director

RESPONSABLE DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN:
ARQ. ALONDRA MA. MARTÍNEZ AYÓN
D.R.U. 037
Celular. (614) 158-5574

SIN TEXTO