

*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 08 de julio de 2023.

**No. 54**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 127/2023**

**SIN TEXTO**

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

### **ACUERDO 127/2023**

**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 veintiséis de abril del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Departamentos Camino al Campestre"**, en el predio ubicado en la calle Virginia número 20 de la manzana 7 del fraccionamiento Virreyes (Las Águilas) de esta ciudad, con superficie de **355.64** metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00

**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 veintitrés días del mes de junio 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. 08/2023**

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 26 de abril del año 2023, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joceline Vega Vargas, 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 Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en su carácter de representante legal de Mykonos, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Departamentos Camino al Campestre", en el predio ubicado en la calle Virginia número 20 de la manzana 7 del fraccionamiento Virreyes (Las Águilas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 355.64 m<sup>2</sup>, con el objeto de llevar a cabo el aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00... Al concluir la presentación del dictamen el Secretario del Ayuntamiento lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

**ACUERDO**

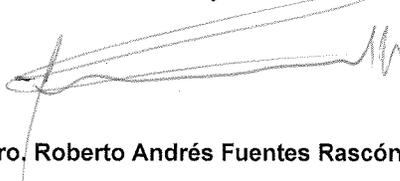
**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en su carácter de representante legal de Mykonos, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Departamentos Camino al Campestre", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Virginia número 20 de la manzana 7 del Fraccionamiento Virreyes (Las Águilas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 355.64 metros cuadrados, para llevar a cabo el aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00.

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

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"DEPARTAMENTOS CAMINO AL CAMPESTRE"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en su carácter de representante legal de Mykonos, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Departamentos Camino al Campestre**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Virginia número 20 de la manzana 7 del Fraccionamiento Virreyes (Las Águilas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 355.64 metros cuadrados, el cual tiene un uso de suelo H60+ de conformidad al oficio DASDDU/002/2022 de fecha 07 enero del 2022, con el objeto de llevar a cabo **el aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00**, 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 21 de diciembre del año 2022, signado por el Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en su carácter de representante legal de Mykonos, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Departamentos Camino al Campestre**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Virginia número 20 de la manzana 7 del Fraccionamiento Virreyes (Las Águilas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 355.64 metros cuadrados, el cual tiene un uso de suelo H60+ de conformidad al oficio DASDDU/002/2022 de fecha 07 enero del 2022, con el objeto de llevar a cabo **el aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00**.

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

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

1. **Solicitud** en fecha 21 de diciembre del año 2022, signada por el Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en su carácter de representante legal de la persona moral denominada Mykonos, S.A. de C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Víctor Oswaldo Derma Sinecio;
3. **Copia Certificada de la Escritura Pública número 9,786** de fecha 13 de diciembre de 1984, otorgada ante el Licenciado Francisco de Asís García R., Notario Público número 9 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores Contadores Públicos Oscar Reza Orozco y José Luis García Mayagoitia, con el objeto de constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable denominada Mykonos, S.A. de C.V., la cual será administrada por un administrador único;
4. **Copia certificada del Poder o Mandato General para Pleitos y Cobranzas, Actos de Administración y Actos de Dominio** que otorgó el C.P. José Luis García Mayagoitia, en su carácter de administrador único de Mykonos, S.A. de C.V. a favor del Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, ratificado el 16 de octubre de 2015 ante el Lic. Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número 9 para el Distrito Judicial Morelos, quedando inscrito en el libro número 28 de registro de actos fuera de protocolo de dicha notaría bajo el número 32,291;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 1,348** de fecha 13 de julio de 2021, otorgada ante el Lic. Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número 28 del Distrito Judicial Morelos, en donde comparecieron por una parte la señora Flor María Ortega Sotelo, a quien en lo sucesivo se le denominará como la "vendedora" y por la otra, el Licenciado Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en su carácter de Apoderado General de Mykonos, S.A. de C.V., a quien se le denominará como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa, sobre el terreno ubicado sobre la calle Virginia identificado con el número 20 de la manzana 7 del Fraccionamiento Virreyes (Las Águilas) de la ciudad de Chihuahua, el cual tiene una superficie de 355.64 metros cuadrados, obrando bajo la inscripción 123 a del Libro 6750 de la Sección Primera, con folio real 1157940 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
7. **Copia simple de la factura de pago del Impuesto Predial 2023-183624** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 26 de enero de 2023;
8. **Oficio DASDDU/002/2022** de fecha 07 de enero de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se consideró procedente el reconocimiento de aumento de densidad de habitacional a Habitacional H60+ y deberá gestionar el trámite correspondiente;

9. **Oficio DASDDU/017/2023** de fecha 12 de enero de 2023, 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;
10. **Oficio 048/2023** de fecha 23 de enero de 2023, 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;
11. **Oficio DASDDU/018/2023** de fecha 12 de enero del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
12. **Oficio DDHE/0083/2023** de fecha 19 de enero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
13. **Oficio DASDDU/086/2023** de fecha 1 de febrero del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/0198/2022** de fecha 22 de febrero de 2023, 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;
15. **Copia del Acta de la Sesión número 34 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 24 de marzo de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Juan Pablo Campos López y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
16. **Oficio DASDDU/195/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 31 de marzo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el aumento del coeficiente de ocupación del suelo (COS) a 1;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/195/2023 de fecha 31 de marzo 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 34 celebrada el día 24 de marzo del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

### CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Departamentos Camino al Campestre", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Virginia número 20 de la manzana 7 del Fraccionamiento Virreyes (Las Águilas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 355.64 metros cuadrados, el cual tiene un uso de suelo H60+ de conformidad al oficio DASDDU/002/2022 de fecha 07 enero del 2022, con el objeto de llevar a cabo **el aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### DICTAMEN

**PRIMERO.** - Es procedente la solicitud presentada por el Lic. Víctor Oswaldo Derma Sinecio, en su carácter de representante legal de Mykonos, S.A. de C.V.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Departamentos Camino al Campestre", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Virginia número 20 de la manzana 7 del Fraccionamiento Virreyes (Las Águilas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 355.64 metros cuadrados, para llevar a cabo **el aumento de Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 1.00**.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 26 días del mes de abril del año 2023.

**ATENTAMENTE:**  
**LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

*JOCELINE VEGA VARGAS*

**JOCELINE VEGA VARGAS**  
**REGIDORA PRESIDENTA**

*ISSAC DÍAZ GURROLA*

**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**

*JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ*

**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 EL LIC. VÍCTOR OSWALDO DERMA SINECIO, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE MYKONOS, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "DEPARTAMENTOS CAMINO AL CAMPESTRE", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE VIRGINIA NÚMERO 20 DE LA MANZANA 7 DEL FRACCIONAMIENTO VIRREYES (LAS ÁGUILAS) DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 355.64 METROS CUADRADOS, CON EL OBJETO DE LLEVAR A CABO EL AUMENTO DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) A 1.00.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/195/2023**  
V.T.

Chihuahua, Chih., 31 de marzo 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 **Mykonos S.A. de C.V.** en su carácter de **propietario del predio ubicado en la calle Virginia No.20 de la Manzana 7, del Fraccionamiento Virreyes (Las Águilas)**, de esta ciudad, con una superficie total de **355.64m<sup>2</sup>**; con uso de suelo Habitacional H60+ de conformidad al oficio DASDDU/002/2022 de fecha 07 enero DEL 2022, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Departamentos Camino al Campestre”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar el AUMENTO DEL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) A 1.00.

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/017/2023 de fecha 12 de enero de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Departamentos Camino al Campestre”**, 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. 048/2023 de fecha 23 de enero de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Departamentos Camino al Campestre”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/018/2023 de fecha 12 de enero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0083/2023 de fecha 19 de enero 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/086/2023 de fecha 01 de febrero de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa 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/0198/2023 de fecha 22 de febrero de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Departamentos Camino al Campestre”** fue presentado en la **Trigésimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **24 de marzo de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

#### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a dar cumplimiento lo señalado en el oficio 048/2023 emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua;** la propuesta del aumento **del Coeficiente de Ocupación del suelo a 1.00.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
5. Copia certificada del Poder representante legal

6. Oficios No. DASDDU/017/2023 de fecha 12 de enero de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 048/2023 de fecha 23 de enero de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/018/2023 de fecha 12 de enero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/0083/2023 de fecha 19 de enero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/086/2023 de fecha 01 de febrero de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ/0198/2023 de fecha 22 de febrero del 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Trigésimo Cuarta Sesión Ordinaria del día 24 de marzo del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple de los comprobantes del predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. Copia de Oficio DASDDU/002/2022
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Departamentos Camino al Campestre".

**ATENTAMENTE**

**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA URBANA Y ECOSISTEMAS



**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**

SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

# AUMENTO DE POTENCIAL URBANO

**Coefficiente de Ocupación de Suelo (COS) de .65 para intensificar a 1.0**

## Departamentos Camino al Campestre



**PROPIETARIO:** MYKONOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE.

**DIRECCIÓN:** CALLE CAMINO AL CAMPESTRE 4106-A L20 M7  
**FRACCIONAMIENTO VIRREYES ETAPA 1**  
**CLAVE CATASTRAL 323 - 003 - 020**

**SUP. DE TERRENO:** 355.64 M<sup>2</sup>

**CHIHUAHUA, CHIHUAHUA. DICIEMBRE 2022**

## **CONTENIDO**

### **I. INTRODUCCIÓN**

### **II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA**

### **III. ANTECEDENTES**

- Definición de área de aplicación
- Tenencia de la Tierra
- Estructura Urbana
- Zonas Homogéneas
- Núcleos de Actividad
- Equipamiento
- Valores del suelo
- Vivienda
- Comercio y Servicios
- Estructura Vial
- Transporte Público

### **IV. INFRAESTRUCTURA**

- Agua Potable.
- Alcantarillado Sanitario.
- Suministro Eléctrico.

### **V. SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO**

### **VI. MARCO NORMATIVO**

- Políticas de Desarrollo
- Zonificación Primaria
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

### **VII. ESTRATEGIA**

- Estrategia General

### **VIII. PROPUESTA**

- Infraestructura.
- Síntesis de Propuesta
- Proyecto Arquitectónico
- Renders

### **IX. BIBLIOGRAFIA**

### **X. CREDITOS**

## **México Compacto.**

*“Ante el crecimiento descontrolado y desordenado se ha llegado a un punto tal que tanto las autoridades como la sociedad civil ya están prestando más atención al desarrollo urbano y al ordenamiento territorial. Una de las soluciones propuestas es la densificación urbana. Un plan de densificación típico consiste en consolidar las zonas urbanas a través de la intensificación del uso de suelo intraurbano, incluyendo a la construcción vertical y a la rehabilitación de terrenos subutilizados. Tras años de políticas públicas que han impulsado la dispersión de la población, parece ser que el problema se empieza a atacar mediante programas que van desde el ámbito federal hasta el local.*

*En arquitectura, el término densidad puede ser definido como la cantidad de gente que vive en un determinado espacio. Hoy en día la vivienda en alta densidad juega un papel muy importante no solo en la práctica de la arquitectura, sino en el diseño urbano y en la posibilidad de dar respuestas colectiva e individual a las necesidades de vivienda.*

*Esto ha generado una serie de esquemas complejos, espectaculares e inteligentes que destacan por su magnitud, así como por su original enfoque de esta tipología.*

*Finalmente, se emiten recomendaciones para alcanzar las condiciones necesarias para transformar al actual México disperso y fragmentado en un México Compacto.*

### **1. Movilidad**

*La movilidad es uno de los principales desafíos que enfrentan las ciudades mexicanas.*

*La densificación aborda esta temática al aumentar la proximidad de las personas, los servicios y los empleos. Los largos trayectos entonces se reducen en tiempos, costos y contaminación. Las ciudades más densas permiten que los residentes utilicen (y a menudo prefieran) otros tipos de transporte no motorizado, como las bicicletas y caminar.*

*Sin embargo, el incremento en la densidad también puede ocasionar congestión de tráfico, tanto peatonal como vehicular, al implicar más personas y más coches en espacios más pequeños. El gobierno debe anticipar y planear considerando el incremento en la demanda de servicios públicos como vialidades y sistemas de transporte. Por ejemplo, debe invertir en aumentar la capacidad de los sistemas de transporte público para compensar el incremento de usuarios. Sin la adecuada intensificación de la infraestructura, la densificación puede producir condiciones tanto de hacinamiento en el transporte público como de embotellamiento en las vialidades.*

*Con el fin de obtener logros de movilidad, los gobiernos tienen que desarrollar las iniciativas que proporcionen nuevas infraestructuras y a la vez los incentivos para su utilización.*

## **2. Uso de suelo**

*Además de ayudar a reducir las emisiones de carbono, las ciudades más densas también hacen mejor uso de la infraestructura, y con esto es más eficiente el uso del suelo urbano. En lugar de extender los servicios públicos como agua, drenaje y electricidad a nuevos asentamientos de la periferia, las autoridades se pueden enfocar en fortalecer la capacidad de la infraestructura existente. Las ciudades pueden, de esta manera, preservar sus espacios verdes, conservar áreas ecológicas y mantener zonas agrícolas mientras se adaptan al crecimiento urbano denso*

## **3. Sustentabilidad ambiental**

*En términos generales, las ciudades actuales ya han tenido efectos adversos en cuanto a degradación del suelo, aumento en la contaminación del aire y producción de residuos sólidos y líquidos contaminantes en grandes cantidades.*

*Es por eso que al contener las ciudades y detener su expansión, la densificación urbana evita que nuevas tierras, aguas y aires se contaminen. En general se puede considerar que la densificación conlleva un mejor uso de recursos naturales, reflejado en la mayor eficiencia en los servicios de agua y electricidad.*

*Esto genera menos desperdicio y menos consumo de energía, por lo que se requiere menor producción y menor contaminación. Al concentrar la población, se crean sistemas más eficientes para el manejo, reciclaje y tratamiento de los residuos sólidos y líquidos.*



## **4. Equidad social**

*La densificación puede ayudar a resolver otra de las principales problemáticas urbanas de México: la segregación social. La mayoría de los mexicanos de menores recursos viven a lo largo de la periferia, mientras que, en otras partes de la ciudad,*

los precios de propiedad segregan a la población de altos ingresos de la de bajos ingresos. A fin de integrar las ventajas de la equidad social, las políticas de densificación deben proporcionar una variedad de opciones de vivienda para los diversos grupos de diferentes niveles de ingreso.

Como resultado, se generará una integración de los diferentes segmentos de la sociedad, proporcionándoles las viviendas adecuadas. Al atraer a los residentes de bajos ingresos a barrios de ingresos mixtos, la densificación puede ayudar a integrar a los diversos segmentos de población para crear una sociedad más equitativa y cohesiva.

#### *5. Desarrollo económico*

Las oportunidades económicas que ofrece la densificación son varias. Para los ciudadanos, la densificación puede acortar la distancia de viaje, el tiempo y los costos para llegar a sus lugares de trabajo y centros de educación, creando nuevas posibilidades para la movilidad económica creciente. Al invertir menos tiempo en traslados, los trabajadores pueden utilizar su tiempo en actividades de ocio o con sus familias.

Para las empresas, la densificación puede representar grandes ventajas. Un aumento en las densidades de movilidad peatonal y de residentes, proporciona más oportunidades para los negocios locales.

#### *Consideraciones generales*

En suma, existen múltiples estudios empíricos que han demostrado la existencia de ventajas, pero también de desventajas, que la densificación urbana puede traer para los gobiernos, los ciudadanos, las empresas y el medio ambiente.

*El desafío es invertir en la densificación de manera inteligente.*

*Las autoridades deben tener claras las metas de sus proyectos de densificación y sus efectos potenciales, tanto positivos como negativos.*

*A partir de las ventajas y desventajas mencionadas, las autoridades deben considerar a la densificación como una herramienta útil para resolver ciertos problemas urbanos, pero no como un remedio milagroso para todos los males de la ciudad.*

*El gobierno debe entender la ciudad de manera integral, como una unidad coherente en la que el desarrollo de un área afectará el desarrollo de las demás, pero no siempre de manera positiva.*

*Con atención suficiente a ambas escalas, la densificación urbana puede jugar un rol importante en promover la ciudad compacta, sustentable y justa que pretende crear.*

#### ***Las siete condiciones para la densificación inteligente.***

*Tras estudiar tanto el contexto internacional, como los estudios empíricos y el marco normativo existente, es posible imaginar cómo dirigir los procesos de densificación a favor del bienestar de la población mexicana. Pero no basta con*

*analizar lo ya hecho o lo ya dicho: el objetivo de esta publicación es proponer los cambios necesarios para lograr un México Compacto y lograrlo de una manera inteligente.*

*De esta forma, se han diseñado siete condiciones fundamentales que se deben tomar en cuenta para maximizar las ventajas de la densificación y minimizar las desventajas potenciales de la misma. Con estas condiciones se busca promover con éxito las características de la sustentabilidad ambiental, económica y social consolidadas a través de una densificación urbana inteligente.*

### **Condición 1**

*Analizar la capacidad de carga urbana para determinar el nivel óptimo de densidad*

*El análisis costo-beneficio que considera la capacidad de varios factores urbanos (los servicios, la infraestructura, la edificabilidad, el mercado y la sociedad) siempre debe guiar la toma de decisiones en cuanto a la densificación.*

### **Condición 2**

*Distinguir entre derecho de propiedad y derecho de desarrollo inmobiliario*

*Al diferenciar claramente entre derecho de propiedad y derecho de desarrollo inmobiliario, tanto en el ámbito legal como en el ámbito fiscal, las ciudades pueden incentivar la densificación y, al mismo tiempo, generar mayores ingresos.*

### **Condición 3**

*Mantener un sistema de información geoespacial integrado, accesible y actualizado*

*Al considerar que para maximizar sus beneficios los desarrollos densos deben analizarse de forma individual y en ningún caso exceder la capacidad de los servicios, se vuelve indispensable que los gobiernos locales cuenten con sistemas que les brinden información oportuna sobre el estado de los servicios, la densidad efectiva y la normatividad aplicable a zonas específicas. De otra forma, no pueden tomarse decisiones informadas de densificación.*

### **Condición 4**

*Coordinar entre órdenes de gobierno, instituciones de desarrollo urbano y regiones geopolíticas. La densificación exitosa requiere que los distintos entes gubernamentales trabajen en conjunto, de manera vertical, horizontal y transversal para poder lograr un proceso integrado de planeación urbana.*

### **Condición 5**

*Promover la participación pública en el desarrollo urbano.*

*Las opiniones y las preferencias de los residentes (y potenciales residentes) de una zona urbana no son sencillas ni triviales, y no pueden ignorarse ni darse por descontadas. Es indispensable diseñar e implementar mecanismos para que los ciudadanos y el gobierno generen una interacción bilateral constante y eficiente.*

### **Condición 7**

*Fomentar el liderazgo urbano con visión a largo plazo*

*El éxito de una densificación inteligente que perdure a largo plazo requiere también de un liderazgo político serio y de largo plazo.*

*Es necesaria la voluntad del gobierno y la apertura de la sociedad para establecer un objetivo en común para que las ciudades mexicanas sean cada vez un mejor ejemplo de la densificación urbana inteligente.*

### **¿Qué es la densificación urbana?**

*La densificación urbana es un conjunto de procesos por el que las ciudades buscan ser más compactas, eficientes, equitativas y sustentables. En lugar de expandir su crecimiento hacia nuevos territorios de manera horizontal, la ciudad crece en su interior no solamente de manera vertical, sino también reciclando y re desarrollando los espacios intraurbanos abandonados o subutilizados para su mayor y mejor uso.*

*Dado que cada contexto urbano es único, los procesos de densificación son difíciles de dimensionar en términos numéricos. Los legisladores, desarrolladores, investigadores y autoridades locales suelen utilizar unidades diferentes para describir la densidad urbana (Tabla 1), y cada medición ofrece una perspectiva diferente sobre el proceso de densificación.*

*La densidad de población (la cantidad de personas que ocupan un espacio), dice poco sobre el entorno construido. Esta medición tampoco refleja si existen los suficientes espacios públicos, centros médicos o escuelas. Una definición y medición robusta de la densidad debe tener en cuenta no sólo la cantidad de personas en un espacio determinado, sino también la calidad de ese espacio.*

*La densidad no sólo se refiere al componente residencial de la ciudad. Debe considerar los flujos de empleos que atraen a más personas al núcleo urbano.*

*Una medida de densidad que sólo considere el aspecto residencial puede subestimar ampliamente la carga que se hace sobre los servicios públicos como el transporte o el agua requerida por la población de trabajadores no residenciales.*

*Las percepciones de la densidad urbana son claves. Las normas culturales y las preferencias de densidad varían fuertemente a lo largo de ciudades y países.*

*Para una buena planeación de la ciudad se debe considerar una variedad de definiciones diferentes y desde diversos enfoques, pensando de manera integral sobre cómo toda el área metropolitana puede volverse más compacta promoviendo el bienestar de los residentes que la habitan.”*

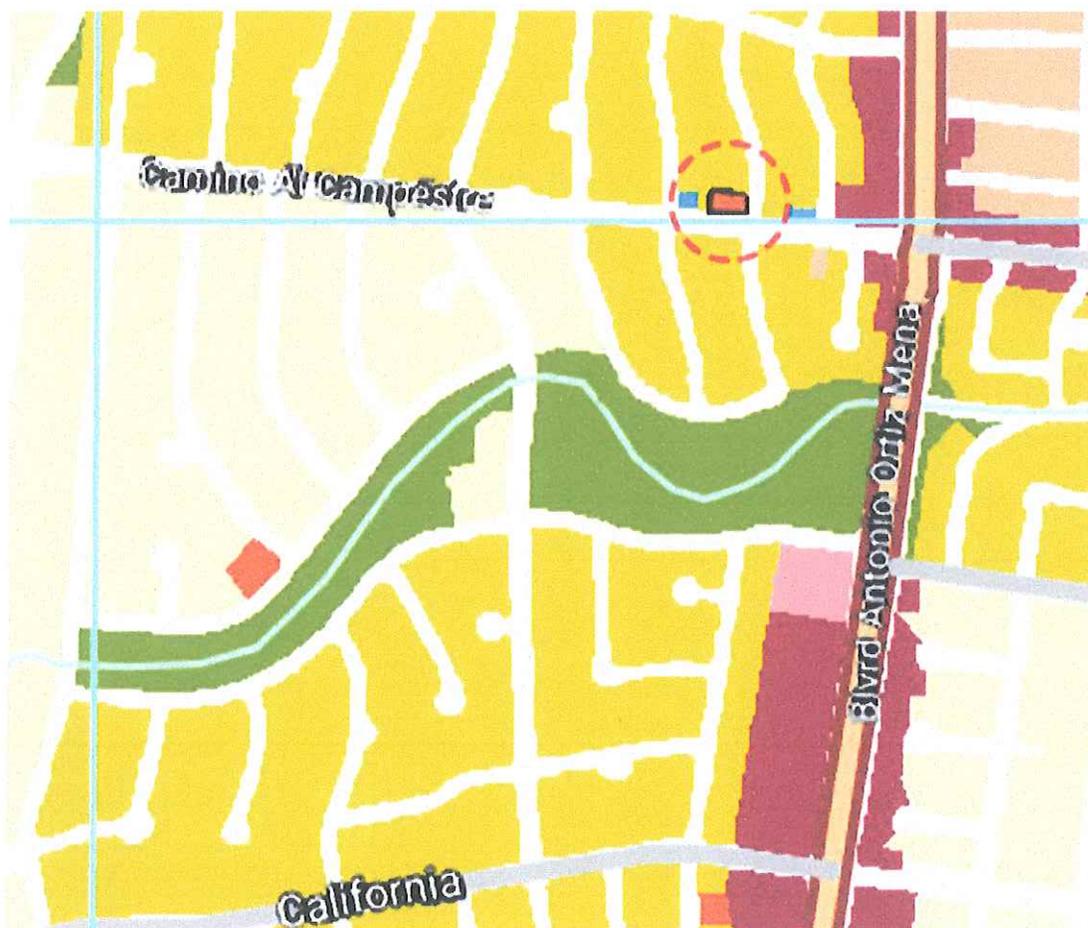
*Estudios del tema. Fuente: México Compacto: Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, Fundación para la Implementación, Diseño, Evaluación y Análisis de Políticas Públicas A.C., SIMO Consulting y ONU-HABITAT.*

## I. INTRODUCCIÓN

El presente análisis de planeación urbana se realiza con la finalidad del Incremento del Potencial Urbano en el tema del Coeficiente de Ocupación del Suelo conocido como COS, donde la Desarrolladora de vivienda MYKONOS, SA DE CV, solicita sobre un predio de su propiedad ubicado en la calle Camino al Campestre 4106-A de la colonia Virreyes, Etapa 1.

El cual tiene asignado por el documento del Plan denominado Sexta Actualización Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 un uso de suelo habitacional H60+ y SOLICITA AUTORIZACIÓN DE INCREMENTO DE POTENCIAL URBANO, para:

- Coeficiente de Ocupación del Suelo /COS actualmente establecido en 0.65 (cero punto sesenta y cinco), para intensificar a 1 (uno).



*Plano de Zonificación Secundaria sobre el área de estudio.*



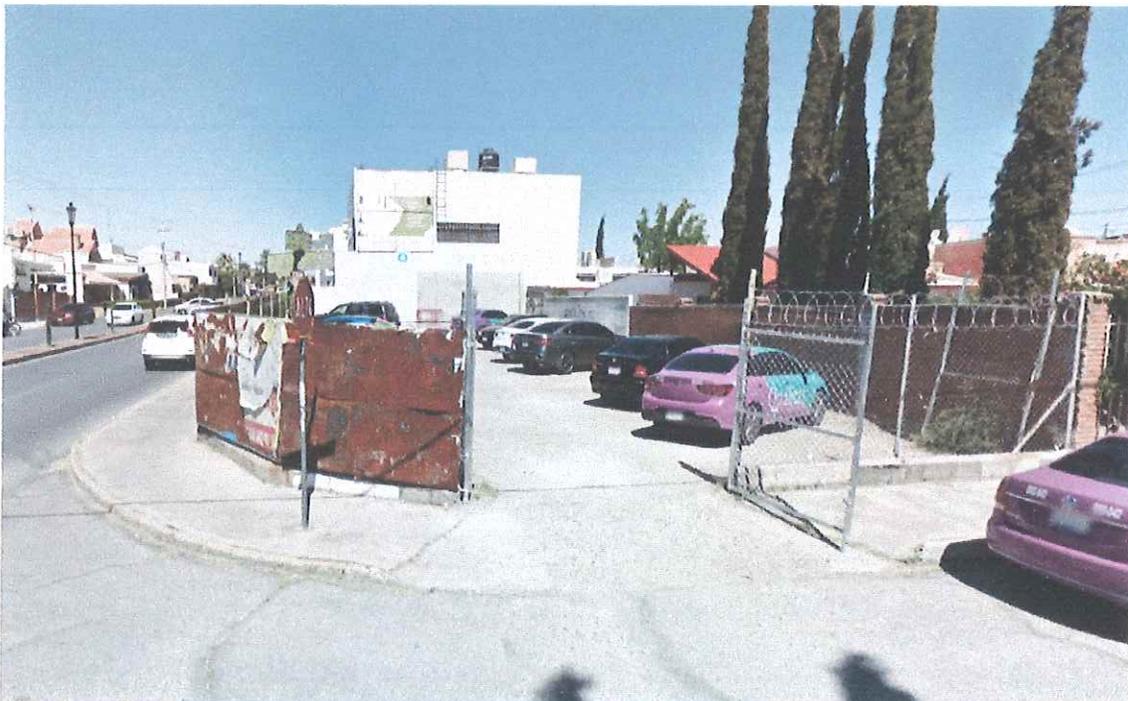
*Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040. Sexta Actualización  
Imágenes 2021 Digital Google Maps. Adecuación propia.  
Predio en estudio.*

Dentro del predio se contempla una propuesta de Vivienda Departamental desplantada en 4 niveles, los cuales van a contribuir en la densificación de la ciudad, donde se hará uso al predio baldío en ese sector, a través del desarrollo de viviendas que se está implementando, el cual ya cuenta con una Licencia de Construcción (**Folio 2022-1496**), la cual no se contemplaron todos los departamentos, debido a que no se cumplió con el COS.

Es por ello que se requiere el incremento de los componentes de potencial urbano, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), obteniendo con esto el incremento del número de viviendas que el proyecto demanda.



*Foto frontal del predio. Fuente propia.*



*Foto lateral del predio. Fuente propia.*

## II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

### PROCESO DE APROBACIÓN.

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

Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 2 de octubre de 2021.

(Entra en vigor el 02 de noviembre de 2021).

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

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

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

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



Correspondiendo actualmente al predio la densidad señalada en el recuadro rojo, con una densidad mínima bruta, CUS, altura máxima en metros y niveles, restricciones y cajones de estacionamiento, establecidas según el proyecto que se realizara en dicho predio; según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y la tabla de clasificación de uso de suelo y normatividad habitacional Plurifamiliar, estableciendo el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.65.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m <sup>2</sup> )	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	NIVEL		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30	0.6	1.2	35%	8.5	2	4.50/NE/H.50	2/VIVIENDA
	H25	25	37.5	45.00	30	0.75	1.5	42%	8.5	2	3.00/NE/H.00	2/VIVIENDA
	H35	35	52.5	45.00	30	0.75	1.5	37%	8.5	2	2.00/SR/SR	2/VIVIENDA
	H45	45	67.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1.5/VIVIENDA (nota 2)
	H60	60	90	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

\* LA SUPERFICIE DEL LOTE PARA VIVIENDA PLURIFAMILIAR ESTARÁ EN FUNCIÓN DE LA DENSIDAD AUTORIZADA POR LA ENTIDAD CORRESPONDIENTE Y NO NECESARIAMENTE DE LA SUPERFICIE DEL LOTE MÍNIMO

1 SUPERFICIE PRODUCTO DEL ÁREA POR EL NÚMERO DE CAJONES PARA ESTACIONAMIENTO MÍNIMOS REQUERIDOS SEGÚN PROYECTO

2 LA FRACCIÓN CORRESPONDIENTE A CAJONES PARA VISITAS

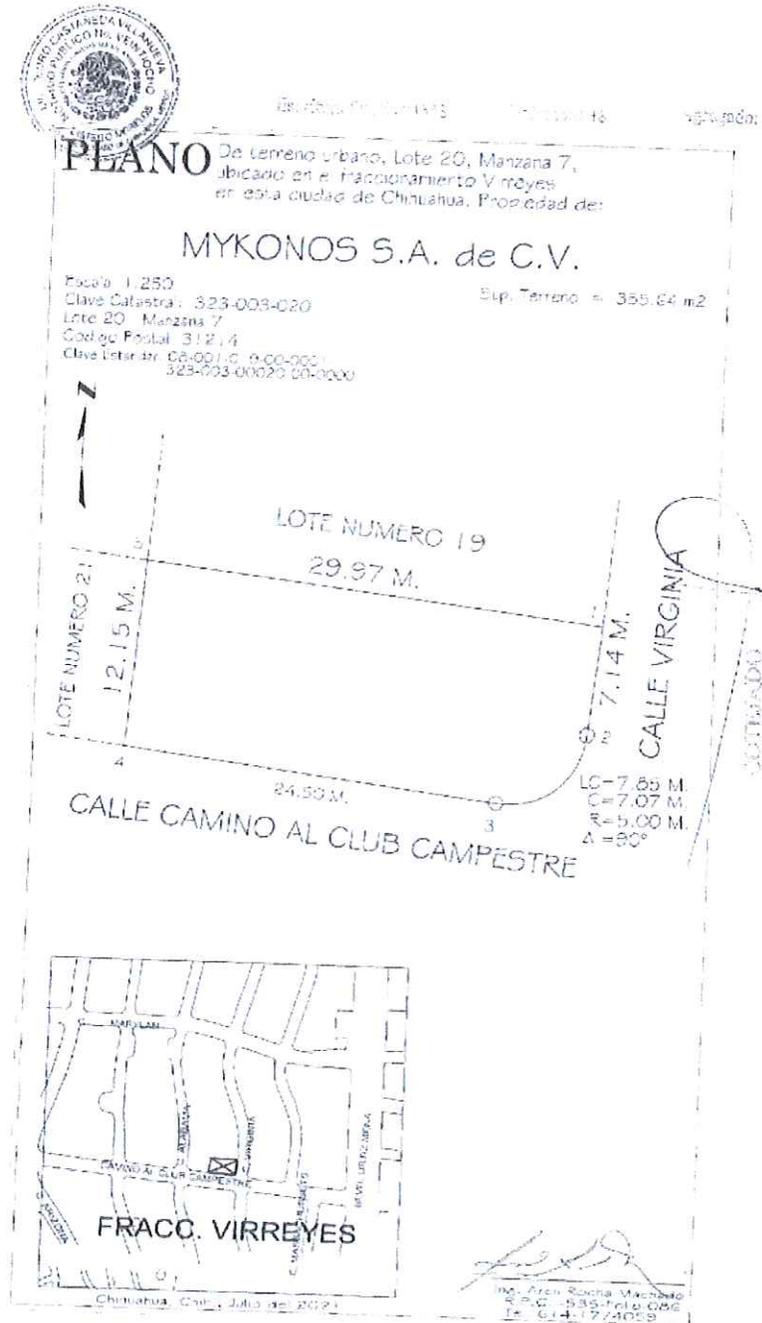
Tabla de clasificación de uso de suelo y normatividad habitacional plurifamiliar Fuente: Carta Urbana. PDU Visión 2040

### Alineamiento con objetivos, visión y políticas de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

- Aportación de instrumentos para la administración urbana y territorial.
- Reconversión y/o creación de espacios para usos habitacionales plurifamiliares, atractivos por sus condiciones de integración urbana.
- Intensificación de la vivienda vertical.
- Fortalecimiento de la economía local.
- Diversificación y mezcla de usos de suelo.
- Desarrollo económico y competitividad.

**Tenencia de la Tierra.**

El lote de terreno del cual se realiza el presente estudio se encuentra en régimen de propiedad privada a nombre de la persona Moral MYKONOS S.A. DE C.V., predio ubicado en la calle Camino al Campestre esquina con calle Virginia del Fraccionamiento Virreyes Etapa I cuya clave catastral es: 323 – 003 – 020, con una superficie de 355.64 m2.



Catastral de predio en estudio. Fuente propia.

## Estructura Urbana

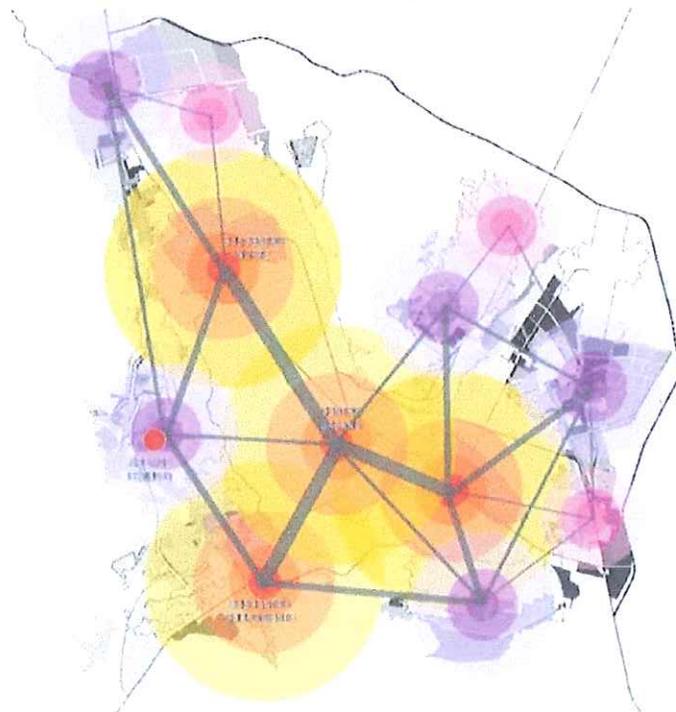
Cuando hablamos de estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad. Aunque la consideramos definida mediante el plano en el que se refleja esta forma óptima, no debemos olvidar que incluye los contenidos normativos del planeamiento, desde la determinación de un número limitado de usos (divididos en grados y estableciendo sus compatibilidades), a la determinación precisa de los aprovechamientos y el régimen jurídico de cada clase de suelo.

La zona poniente de Chihuahua se ha definido territorialmente del resto de la ciudad a partir de la consolidación de la Avenida Ortiz Mena y el Periférico de la Juventud como vialidades de primer orden y corredores urbano, vinculando los subcentros surponiente y el zonas del norte de la ciudad.

El subcentro surponiente es un conjunto de complejos habitacionales, desarrollos comerciales y equipamientos educativos, recreativos y deportivos como los son el Parque del Encino al sur y Parque Metropolitano el Rejon al norte.

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno en relación a su capacidad de suelo, el desarrollo de las actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento a mejores relaciones espaciales de convivencia.

El área de estudio y el predio forman parte del área normativa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Sostenible de los Tres Cuerpos de Agua, instrumento de planeación vigente y establecido para la definición de lineamientos estratégicos de carácter ambiental para la preservación del entorno natural de la zona de las tres Presas: Chuiscar, Rejón y Chihuahua del cual se definen condiciones de integración que permitan la conservación del medio hidráulico, el desarrollo de actividades económicas que sustenten la zona como un destino recreativo de carácter regional y la estructura de movilidad que facilite la comunicación de todos estos componentes urbanos, el ambiente natural y el resto de la ciudad.



*Esquema de radios de cobertura de los Subcentros y el predio en estudio. Fuente PDUS 2040.*

### **Zonas homogéneas.**

Estas zonas son áreas de características físicas y de atribuciones afines, tales como: tipología urbana, constructiva, desarrollo histórico o uso de suelo.

Los usos principales que se observan dentro del área de estudio son en su mayoría habitacionales de densidades de 12 a 25 viviendas por hectárea (H25) de 26 a 35 (H35) y Comercial y de Servicios. Sobre la el Periférico Antonio Ortiz Mena se concentran principalmente zonas comerciales y sobre la Av. Mirador se concentran los Usos Mixtos.

De igual manera también se encuentran concentraciones de Recreación y Deporte por la Av. Cantera, la zona del Campestre y parques una gran cantidad de parques a sus alrededores.

### **Núcleos de Actividad.**

Los principales núcleos de actividad presentes en la zona son el corredor comercial y de servicios asentado sobre el Periférico Antonio Ortiz Mena donde se encuentra la mayor actividad económica de la zona.

Por la naturaleza del crecimiento de la ciudad y el gran auge que han tenido los desarrollos verticales en menor escala, se encuentran esparcidos gran parte por la zona. Las principales áreas de influencia en el entorno son las unidades económicas, que a pesar de que es un área próxima a consolidarse, ya que cuenta con las condiciones óptimas para tener este tipo de tipologías.



*Núcleos de actividad por todo el corredor del Periférico Antonio Ortiz Mena. Fuente. Google Earth.*

### **Equipamiento.**

El equipamiento es uno de los aspectos esenciales en la definición de la estructura urbana, ya que es un elemento que potencia la integración social, permitiendo que la población acceda a mayores índices de calidad de vida y apoyando su desarrollo económico y cultural.

Respecto al Equipamiento Urbano, se analiza la disponibilidad de módulos de equipamiento urbano en sus diferentes rubros dentro del área de estudio y el predio objeto del análisis.

En la zona se puede observar una clara deficiencia con respecto a algunos rubros muy específicos, esta deficiencia tiene una relación directa con la reciente consolidación de la zona que se encuentra aún en desarrollo y dentro de la cual existe una vasta reserva de crecimiento destinada al uso de Equipamiento Urbano.

De lo anterior cabe destacar que hay una nula cobertura de ciertos rubros como lo son la asistencia social, salud y cultura, destacando esto la necesidad de diversificar e incrementar la ocupación de la reserva territorial destinada al equipamiento.

En el ámbito educativo se aprecia una cobertura aceptable donde se encuentran escuelas de todos niveles.

Un ejemplo es:

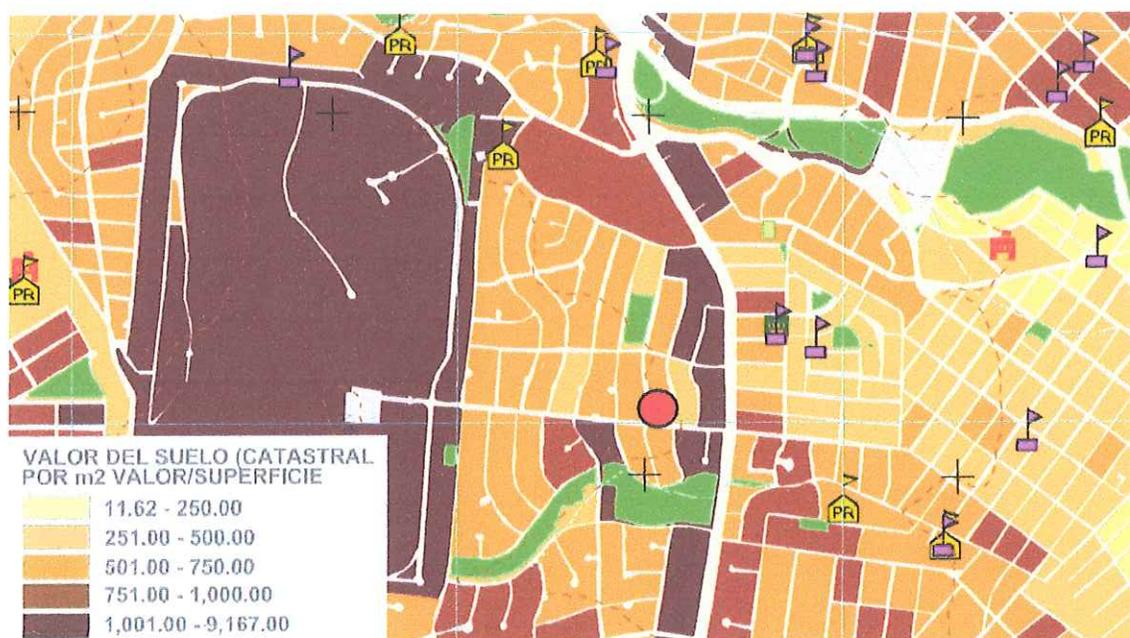
- **ESFER SALESIANOS**
- **INSTITUTO LA SALLE**
- **ESCUELA PRIMARIA ROSAURA BRAVO**
- **ESCUELA PRIMARIA PROYECTO MONTANA**
- **COLEGIO REAL BILINGÜE**
- **GRAN CANTIDAD DE PARROQUIAS**



*Imágenes de ejemplos de equipamiento.*

### Valores del suelo.

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores como topografía, tipo de suelo, servicios, infraestructura, etc., en este caso por ser un terreno que cuenta con todos esos atractivos y en una zona de gran plusvalía en la ciudad, más que nada por el corredor de servicios y comercial del Boulevard Antonio Ortiz Mena, el suelo está en un rango de \$501.00 hasta \$750.00 pesos el metro cuadrado en valor catastral ( de conformidad al PDU 2040), sin embargo el valor comercial es mucho más alto llegando hasta los \$10,000 pesos por metro cuadrado.



Plano de Valores del Suelo por Manzana. Fuente: PDU Tercera Actualización.

## Vivienda.

El uso de suelo que predomina en el sector habitacional es el H-25 según el PDU 2040, aunque en la zona se pueden observar ciertas excepciones puntuales como los son las densidades H-12 y H35 en toda la zona.

La tipología de vivienda que predomina en el área de estudio es la unifamiliar, sin embargo, cada vez se pueden observar cada vez más desarrollos multinivel que combinan la vivienda plurifamiliar con el comercio y servicios, lo cual ha demostrado ser un caso de éxito en una zona con un creciente desarrollo económico.



*Tipologías de Viviendas Unifamiliares del sector.*

Estos desarrollos habitacionales son pertenecientes a las colonias Campestre Lomas, Quintas del Sol, Quintas del Sol II, Virreyes, Virreyes I, Virreyes II o La Herradura.

Para efectos de recabar la información relativa al Entorno Urbano, Viviendas, Características de las Viviendas Particulares Habitadas y Población, dentro de la página web de INEGI, Inventario Nacional de Viviendas 2016, se estableció el polígono para su consulta, emitiendo la siguiente información con fecha de actualización: 2010 - 2015.

Cantidad de manzanas de la unidad:		63				Conjuntos habitacionales:	
Manzanas con	En todas las vialidades	En alguna vialidad	En ninguna vialidad	No especificado	Viviendas		
Recubrimiento de la calle	46	17	0	0	Particulares	2126	
Banqueta	46	17	0	0	Habitadas	1780	
Guarnición	46	17	0	0	Particulares habitadas	1778	
Árboles o palmeras	32	30	1	0	Particulares no habitadas	322	
Rampa para silla de ruedas	0	11	52	0	Fecha de actualización: 2010,2015		
Alumbrado público	46	17	0	0	Con recubrimiento en piso	1647	
Letrero con nombre de la calle	41	22	0	0	Con energía eléctrica	1661	
Teléfono público	2	14	47	0	Con agua entubada	1661	
Restricción del paso a peatones	56	7	no aplica	no aplica	Con drenaje	1661	
Restricción del paso a automóviles	58	5	no aplica	no aplica	Con servicio sanitario	1565	
Puesto semifijo	0	1	62	0	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0	
Puesto ambulante	0	2	61	0	Fecha de actualización: 2010,2015		
Fecha de actualización: 2010						Población	
						De 0 a 14 años	764
						De 15 a 29 años	1546
						De 30 a 59 años	2299
						De 60 y más años	905
						Con discapacidad	163
						Fecha de actualización: 2010,2015	

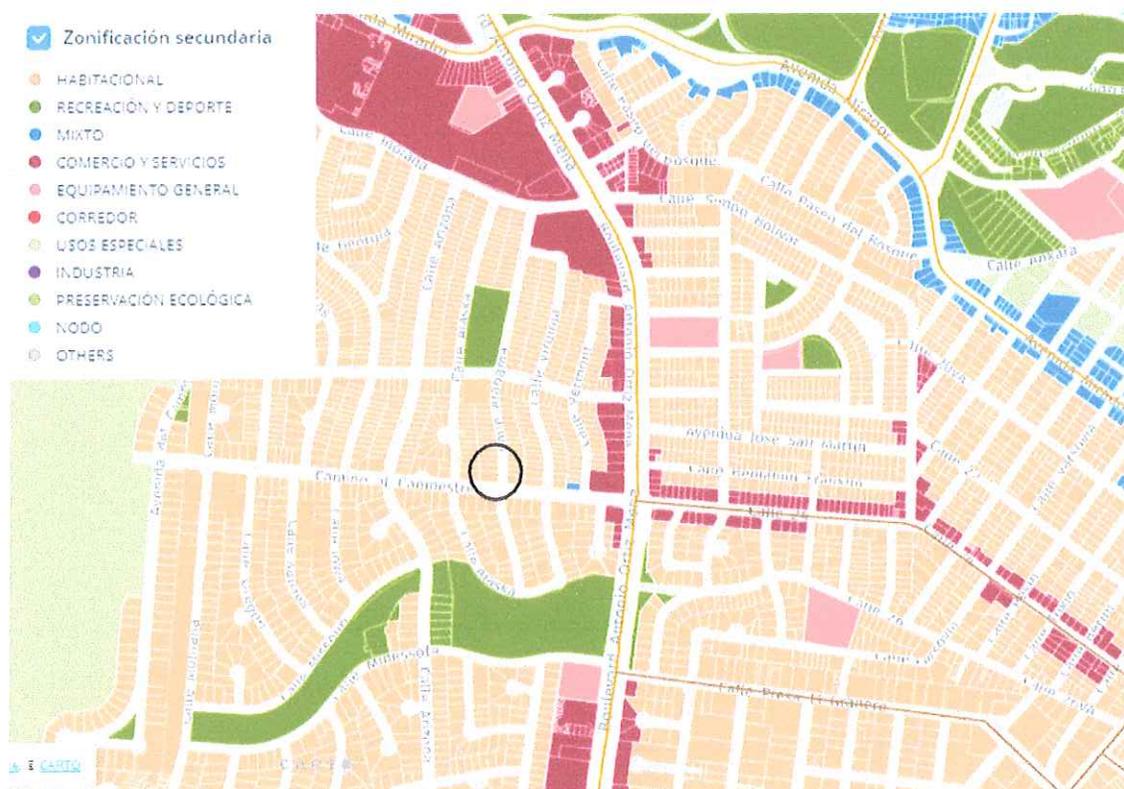
*Inventario Nacional de Viviendas 2016. Fuente: INEGI.*

### Comercio y Servicios.

En este ámbito, la zona obedece a patrones de ubicación acentuados sobre los corredores urbanos y vialidades colectoras, estos tienden a agruparse en plazas comerciales existentes, además se pueden encontrar algunos casos de usos específicos que conviven con los habitacionales.

La zona de comercio y de servicios se localizan preferentemente a ambos lados de la avenida Mirador y Boulevard Antonio Ortiz Mena. De forma básica se ubican giros como establecimiento de venta de autos, bancos, hoteles, laboratorios clínicos, centros comerciales, venta de pinturas, venta de vinos y licores, locales de venta de comida rápida, entre una extensa variedad de giros más.

En general, dentro de la zona cercana al terreno en estudio, el comercio y servicio es relacionado con su ubicación en vialidades primarias y de manera más dispersa, al interior del ámbito espacial de validez de la modificación a través de giros de pequeño comercio.



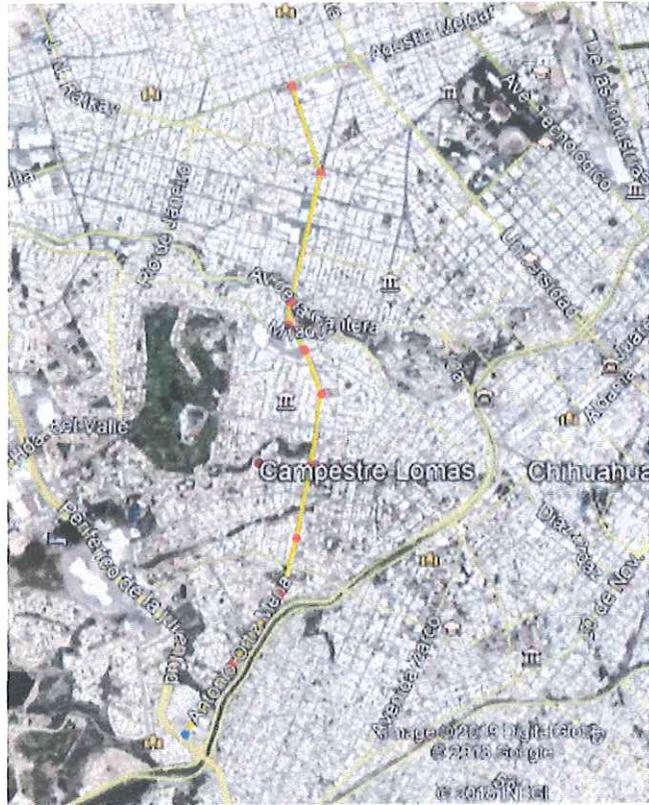
Usos de suelo comerciales en la zona de estudio. Fuente: IMPLAN, Carto.

**Estructura Vial.**

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 propone para la zona sur una estructura vial que se adapte al relieve y al origen parcelario, que en conjunto con las colonias populares favorece la integración con el resto de la ciudad en sentido norte-sur y este-oeste.

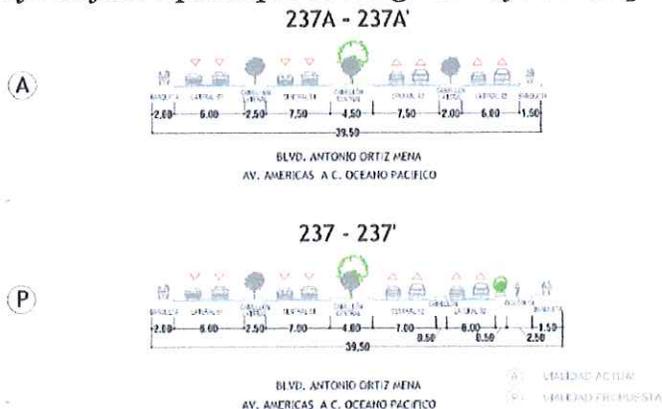
Gracias al crecimiento gradual de la mancha urbana, la red de vialidades ha ido desarrollándose del mismo modo directamente proporcional al desarrollo de los conjuntos habitacionales, primero en forma de vialidades primarias y colectoras, luego surgiendo ramificaciones a partir de estas.

Dentro de la zona en cuestión se encuentra como se mencionó previamente el Periférico Antonio Ortiz Mena, que es una vialidad de primer orden, dicha vialidad representa una de las vialidades con mayor jerarquía de la ciudad pues conecta los sectores sur-poniente y norte, conectándose de igual forma con otras vialidades primarias y de primer orden como lo son: Avenida de la Juventud, Av. Américas, Av. de la Cantera, entre otras.



*Imagen de la longitud de la Vialidad principal del sector (Perif. Antonio Ortiz Mena).*

A esta Avenida se le integran dentro del área de análisis dos vialidades colectoras, la calle 24, Avenida Mirador, cuyo objetivo principal es dirigir el flujo de las personas que viven en el sector.



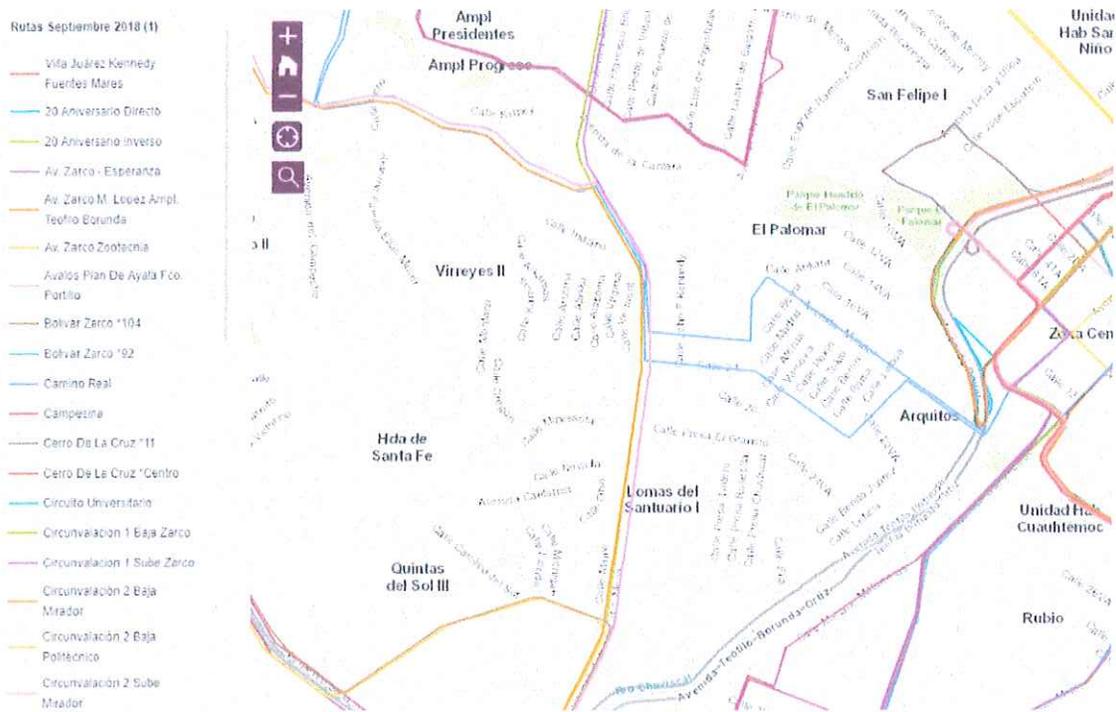
*Imagen de las secciones viales actuales del Blvd. Perif. Antonio Ortiz Mena. Fuente PDU 2040, 5ta Actualización.*

### Transporte Publico.

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

Dentro de la zona se cuenta con un servicio de transporte público limitado ya que existen pocas rutas en el sector, como la ruta del Panamericana – Mirador y el Circunvalación 1.

De lo anterior cabe destacar que el predio objeto de estudio a pesar de solo contar con pocas rutas, estas le brindan una amplia cobertura a la necesidad.



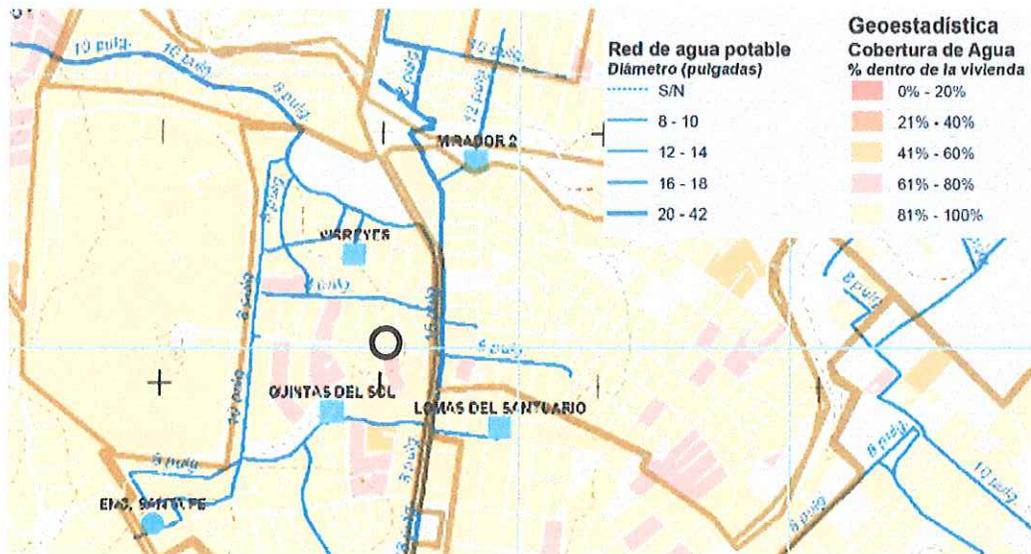
Sistema de ruta de Transporte de la zona. Fuente: Dirección de Transporte Estatal.

#### IV. INFRAESTRUCTURA.

La infraestructura urbana considera aquellas obras que dan soporte funcional para brindar los servicios requeridos como son las redes de conducción y distribución de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, entre otras como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos, y las telecomunicaciones.

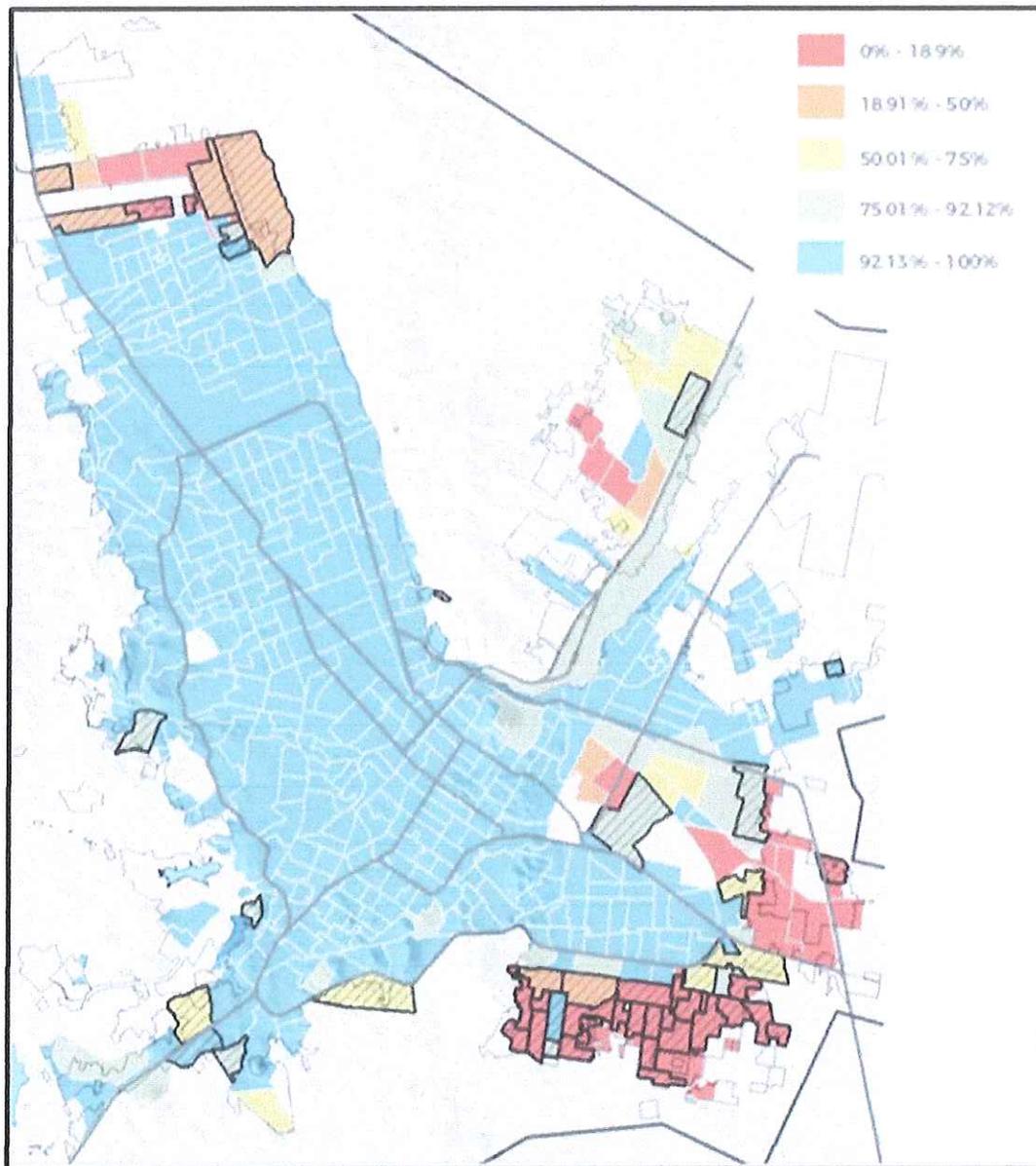
##### Agua potable.

La infraestructura de agua potable se encuentra disponible en prácticamente toda la zona urbana y por lo tanto en el área de estudio. El abasto de agua potable en la zona se considera del 81% al 100% a través de redes de 10-16, 18 pulgadas, 8-12 pulgadas. Se localizan en el área el Pozo lomas del santuario, Quintas del Sol y Virreyes. La cantidad promedio de consumo que se obtiene en las localidades urbanas del Estado de Chihuahua es de 310 lts/hab/día.



*Infraestructura de agua potable en el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.*

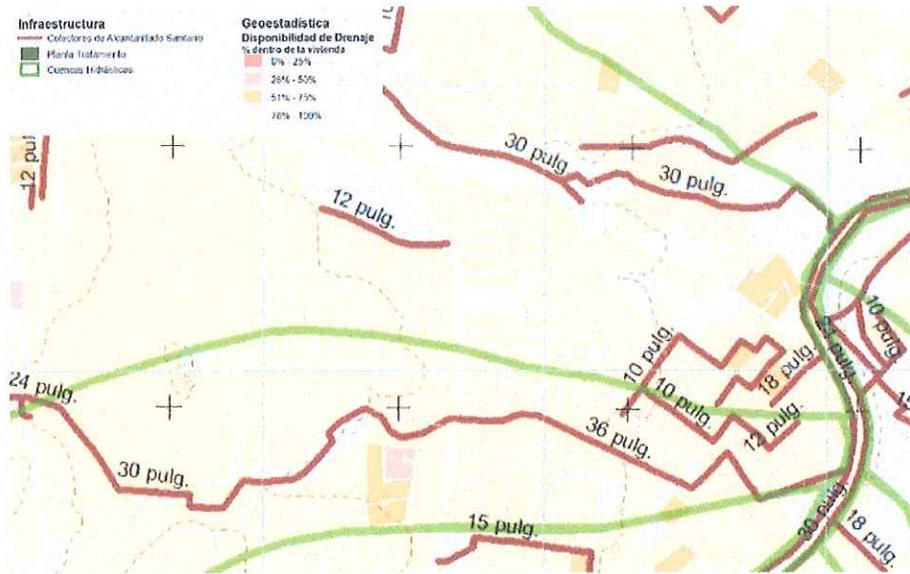
El área de estudio cuenta con cobertura de servicio e infraestructura de agua potable y se cuenta con líneas locales en las vialidades colindantes por lo que, para su futuro desarrollo, se atenderán a las condicionantes que a efecto les sean establecidas por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento respecto a su conexión a las redes de suministro en cuanto al aprovechamiento urbano previsto para la zona.



*Disposición de agua dentro de las viviendas. Fuente: Plan de Desarrollo Municipal 2016-2018.*

**Alcantarillado Sanitario.**

La cobertura del alcantarillado en la zona, se realiza a través de las redes de drenaje existentes en las áreas urbanizadas. Este sistema recolecta las aguas servidas de las zonas habitacionales, comerciales, servicios y de equipamiento en la zona. El área considera una cobertura del 76% al 100%. La infraestructura del lugar está compuesta por un colector de 36 y 30 pulgadas, derivando de tuberías de menor capacidad, las cuales llegan a este.

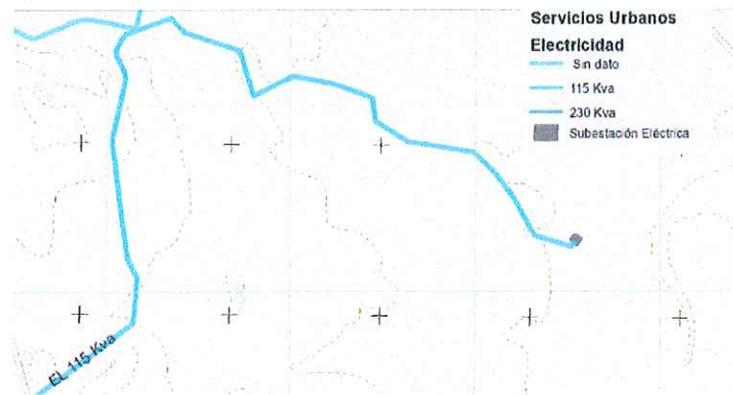


*Infraestructura de drenaje santuario en el área de estudio. Fuente: PDU de la ciudad de Chihuahua: Visión 2040.*

**Suministro Eléctrico.**

La cobertura de energía eléctrica es suministrada por la Comisión Federal de Electricidad, las líneas eléctricas que acometen a las viviendas y servicios son aéreas.

Según datos del INEGI, en su censo 2010, la cobertura de energía eléctrica para la ciudad de Chihuahua se considera alta, donde el 94% de las viviendas cuentan con este servicio. El polígono definido para el presente cuenta con el 99.8% del servicio.



*Imagen de la Subestación eléctrica División del norte.*

## V. SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO.

Con base en el análisis efectuado en la zona circundante al predio en estudio se puede concluir lo siguiente:

La factibilidad y existencia de servicios públicos, con vialidades primarias, infraestructura hidro-sanitaria, transporte urbano, alumbrado público, equipamientos básicos y regionales hacen de esta zona de la ciudad de gran atracción, costo y plusvalía.

Se cuenta con la cobertura asegurada de infraestructura básica (Agua, drenaje y electricidad) para su consolidación.

La vivienda en la zona de estudio se agrupa básicamente en dos tipologías, vivienda tradicional, media o residencial, como es el caso de los fraccionamientos Campestre, Fuentes del Santuario, lomas del Santuario etapa I, Mirador, Quintas del Sol, entre otras más.

Dentro del área se localizan dos de los corredores más importantes de la ciudad como lo son el Boulevard Antonio Ortiz Mena, Av. Mirador y más retirado el Periférico de la Juventud y la Av. Teófilo Borunda los cuales cuentan con comercio y servicios de gran importancia.

El predio permanece a esta fecha con comienzos de la construcción de 8 departamentos por lo pronto, donde se pretenden construir 2 departamentos más; al concluir con este presente estudio (donde se planean construir 10 departamentos, cada uno con 2 cajones de estacionamiento).

El predio como se menciona anteriormente, ya cuenta con una Licencia de Construcción expedida el día 6 de julio de 2022 por esta Dirección (se anexa en la página siguiente); así como con su Licencia de Uso de Suelo, Contrato y planos autorizados por parte de la JMAS, planos sellados por un perito especializado en la materia de GAS, entre otras cosas importantes.





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA  
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR  
 OFICIO NO. **AUA 01297/2022**  
 CLAVE CATASTRAL: **323-003-020**  
 ASUNTO: **Licencia de Uso de Suelo**  
 Página 1/3

Chihuahua, Chih., a 17 de Febrero de 2022

**A QUIEN CORRESPONDA**  
**Presente.-**

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO **\*\*\* CONDOMINIO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR CON 10 HABITACIONES \*\*\*** PARA UN PREDIO UBICADO EN EL CAMINO AL CAMPESTRE No. 4106-A, EN EL FRACCIONAMIENTO VIRREYES, ETAPA I DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO DE **355.64 M2.** (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIH., HACE CONSTAR QUE CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS II, FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, ARTÍCULOS 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, ARTÍCULOS 59, 60, 69, 77 Y 94 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, ARTÍCULO 10, FRACCIÓN I, IV, IX Y XXII, ARTÍCULO 34, 35, 36, 37, 142, FRACCIÓN I, ARTÍCULOS 143, 144, 145, 146, 147 Y 151 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 72, FRACCIÓNES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 69, 72 Y 73 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 9, FRACCIÓN III, V, ARTÍCULO 11, FRACCIÓN I, VI Y VII, ARTÍCULO 66, FRACCIÓN I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 5, FRACCIÓN I, XII, XIII Y XV, 18 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, Y DE ACUERDO AL **PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE** DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO:

**ES PROCEDENTE** YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECTOR CON USO DE SUELO **H60+ HABITACIONAL PLURIFAMILIAR**, CON UNA SUPERFICIE PRIVATIVA HABITABLE DE 4500 M2 Y SUPERFICIE PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA SEGUN PROYECTO, **COS DE 0.65** Y UN **CUS SEGUN PROYECTO** Y ALTURA SEGUN PROYECTO, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA.

DEBERÁ RESPETAR LOS TERMINOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD I.P., OTORGADO POR ESTA DIRECCIÓN A TRAVÉS DE LA SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA, MEDIANTE EL OFICIO NO. DDUE.SE.PAOE 157/2022 (EXPEDIENTE RIA 0109/2022), DE FECHA 10-02-2022.

**NOTAS:**

- CONDICIONADO A HABILITAR LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS DENTRO DEL PREDIO, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 64 Y 65 DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
SECRETARÍA DE ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL Y PLANEACIÓN

## **VI. MARCO NORMATIVO.**

### **Políticas de Desarrollo.**

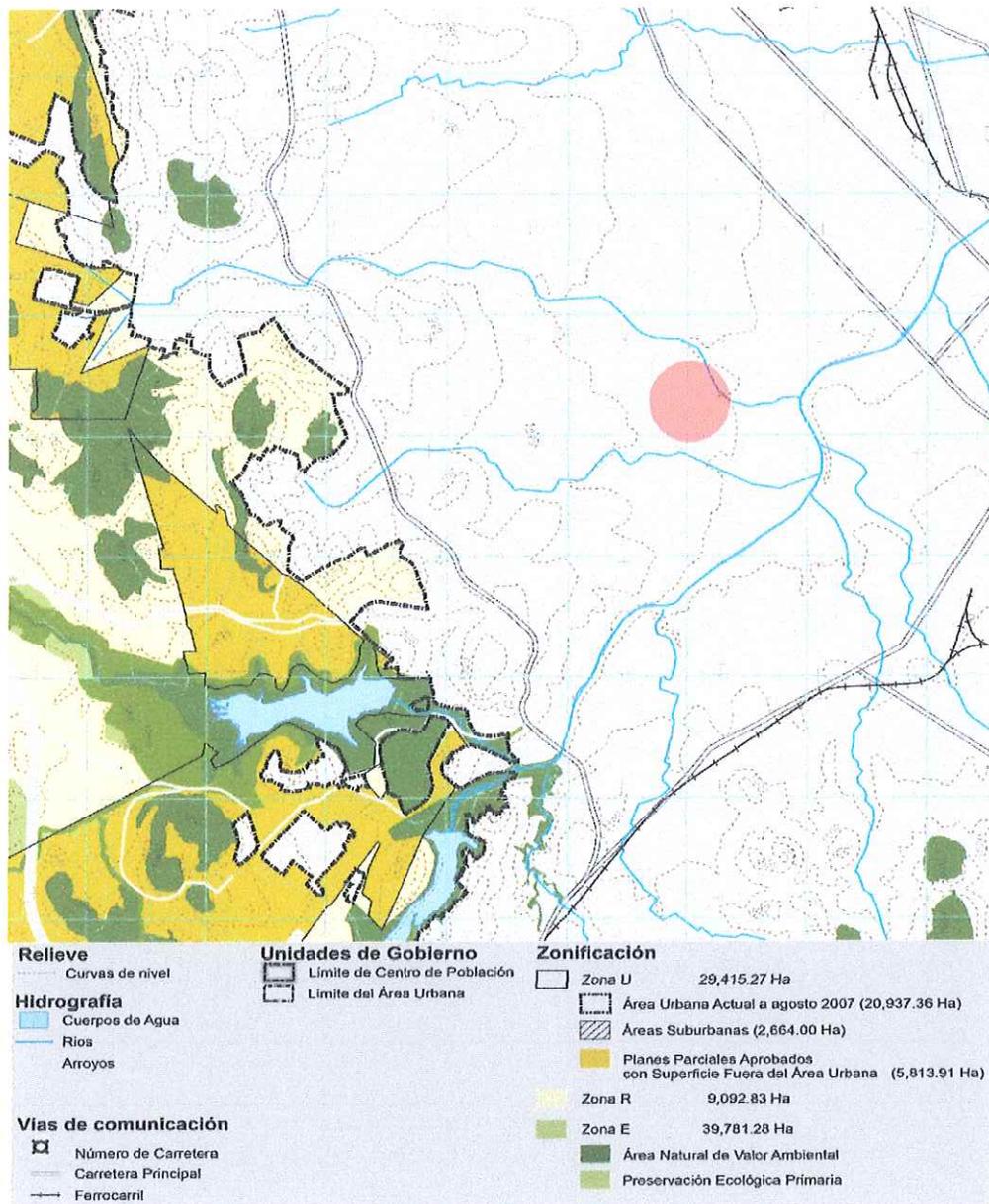
Para la edificación proyectada dentro del predio, en compatibilidad con la vivienda unifamiliar, se respetan los lineamientos de la normatividad vigente, integrándose al entorno y adaptándose a la topografía generando un desarrollo de vivienda departamental, integrado a la comunidad, así como una mejora en la imagen urbana potencializando un terreno inmerso en la ciudad con toda la aptitud para integrarse con vivienda departamental de nivel residencial.

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

- **Integrarse al esquema vial primario contemplado en los instrumentos de planeación vigentes, como lo es la vialidad de Primer Orden del Periférico de la Juventud y la Avenida Teófilo Borunda Ortiz y la vialidad en jerarquía Primaria del Boulevard Antonio Ortiz Mena.**
- **Adaptarse a una estructura urbana, edificando vivienda departamental de alto nivel económico, que consolide aún más al sector satisfaciendo las necesidades de la población.**
- **Ordenar la zona desde el punto de vista de la imagen urbana, ya que se pretende consolidar la zona con una edificación de habitacional (vivienda departamental) en la ciudad, con gran potencial para ser mayormente aprovechado.**

**Zonificación Primaria.**

Basado en la zonificación primaria prevista en la Actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 (sexta Actualización), el predio objeto del presente estudio se localiza en la zona urbana, en el área urbanizable.



*Plano de Zonificación Primaria del PDUS Visión 2040.  
Predio de estudio.*

### **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.

### **Consolidación, densidad y mixtura.**

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

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente.

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

### **Lineamientos para el desarrollo urbano.**

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

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

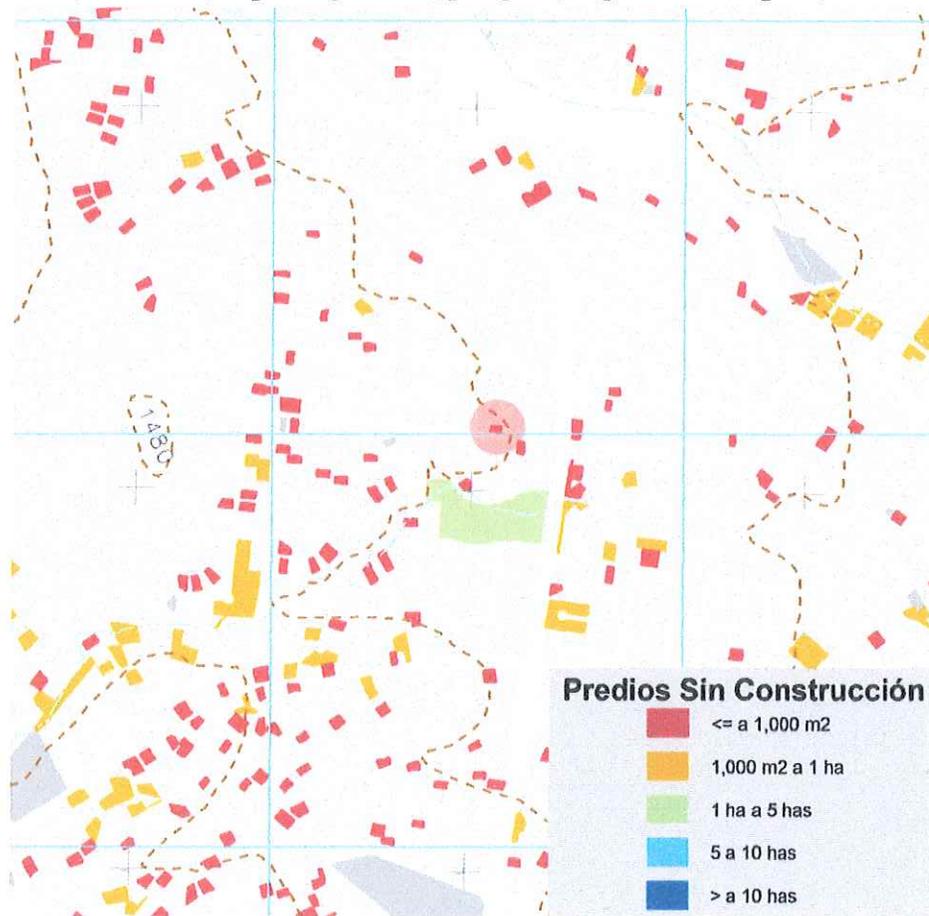
- 1. Conformación de una estructura física compacta de la ciudad.**
- 2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana.**
- 3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana.**

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

**Ocupación de vacíos urbanos y predios subutilizados dentro de la zona urbana.**

El objetivo de este lineamiento será incentivar, a través de diferentes mecanismos, la ocupación de predios libres de construcción o “baldíos”, como comúnmente se les llama, dentro del área urbana.

Este segundo lineamiento se asocia directamente con el anterior, la estructura compacta de la ciudad, y su aplicación será en general para fomentar la construcción de todos los elementos urbanos que dan forma a la ciudad: vivienda, equipamiento, comercio, servicios, espacio público, parques, lugares de empleo, etc.



*Predios sin construcción. Fuente PDU del centro de población Chihuahua Visión 2040.*

## **Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.**

### **Capítulo primero**

#### Disposiciones generales

Artículo 4. Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

LXXVII. *Modificación menor*: La acción urbana prevista por la Ley por medio de la cual se modifica el uso de suelo asignado a un predio, a otro que sea compatible, el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura *máxima de construcción permitida en los instrumentos de planificación urbana correspondientes*;

### **Capítulo Quinto**

De las normas técnicas del desarrollo urbano sostenible

#### Sección Primera

De los usos, reservas y destinos

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

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

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. *Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;*

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

#### **Sección segunda de la zonificación.**

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote

mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

### **Usos y reservas.**

La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Artículo 2. Para efectos del presente Reglamento se entenderá por:

XXVIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de desplante, a nivel de terreno natural, que debe ocupar una construcción;

XXIX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): El factor por el cual debe multiplicarse el área total de un predio para determinar la superficie máxima de construcción que se puede alojar en un predio, en el cual se cuantifican todas las áreas techadas;

LXII. *Intensidad máxima de construcción:* La superficie máxima de metros cuadrados techados que se pueden construir en un predio y que equivale al CUS;

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

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

**En conclusión, el anteproyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente en cuestión del crecimiento integral y continuo de la ciudad, así como con la ocupación de los grandes baldíos.**

**Una de las premisas fundamentales en la estructura urbana propuesta, dada la situación del predio, es lograr una integración con la zona y el sector.**

## VII. ESTRATEGIA

### **Estrategia general.**

El objetivo principal de este apartado es demostrar que el incremento de potencialidad urbana de 0.65 a 1.0, lejos de causar desequilibrios urbanos y ambientales, contribuirá al desarrollo económico y habitacional de la zona; este cambio se presenta atendiendo a la necesidad de integrar un espacio congruente con el entorno y en función de la demanda y requerimientos de la zona.

Una de las premisas fundamentales en la estructura urbana propuesta, dada la situación del predio, es lograr una integración con la zona y el sector.

La estructura urbana proyectada para el predio tiene como base de diseño los siguientes criterios de ordenación:

Crear un espacio urbano habitacional que por su escala se consolide con autonomía funcional y se reconozca como un agrupamiento social integrado por la complementariedad entre habitación, comercio, servicios y espacio público.

Graduar el uso del suelo con base en el predominio habitacional, complementado con una serie de actividades comerciales, servicios y equipamientos cercanas al predio; densificando zonas.

Esto permitirá optimizar las áreas ya habitadas y tener economías de escala en la dotación de infraestructura.

**Vivienda proyectada:** 10 departamentos

**Población estimada:** 20 habitantes (2 habitantes por vivienda)

Con relación al estacionamiento, el conjunto de departamentos se proyecta con el estacionamiento, para 20 vehículos, de acuerdo con el requerimiento mínimo establecido en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Dicho estacionamiento contara con acceso por la calle Camino al Campestre.

De igual forma, la accesibilidad al complejo de departamentos estará sujeta al proyecto ejecutivo de tal manera que no genere ninguna problemática con la vialidad de acceso, dando cumplimiento a la normatividad vigente al momento de su autorización.

## VIII. PROPUESTA

### **Infraestructura.**

Servicios de agua potable, drenaje sanitario, recolección de basura y energía eléctrica.

Se entiende por dotación el volumen de agua que considera el consumo de todos los servicios que se hacen por habitante por día. En otras palabras, la dotación es la cantidad de agua que se le asigna convencionalmente a cada habitante cada día para todos sus usos. Su unidad se expresa en (lt/hab/día).

La cantidad promedio de consumo que se obtiene en las localidades urbanas del Estado de Chihuahua es de 310 lts/hab/día, cantidad que se puede reducir si se cuida y evita el derroche y mejora la eficiencia en la operación de los Organismos que prestan el servicio.

El abasto de agua potable se realizará mediante la infraestructura hidráulica localizada en el área de estudio. Los requerimientos precisos se definirán de acuerdo al proyecto ejecutivo que autorice el organismo operador, siendo para este caso la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, mencionando que el desarrollador deberá presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario para su revisión y/o aprobación, debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M;

todo en medio impreso y digital. Así mismo, deberá suministrar e instalar el (los) medidor(es) domiciliario(s) que, en base a los requerimientos y especificaciones de este Organismo Operador, se establezcan en el contrato correspondiente y celebrar el contrato de cada lote (comercial, habitacional, etc., según sea el caso) ante la Dirección Comercial de esa dependencia.

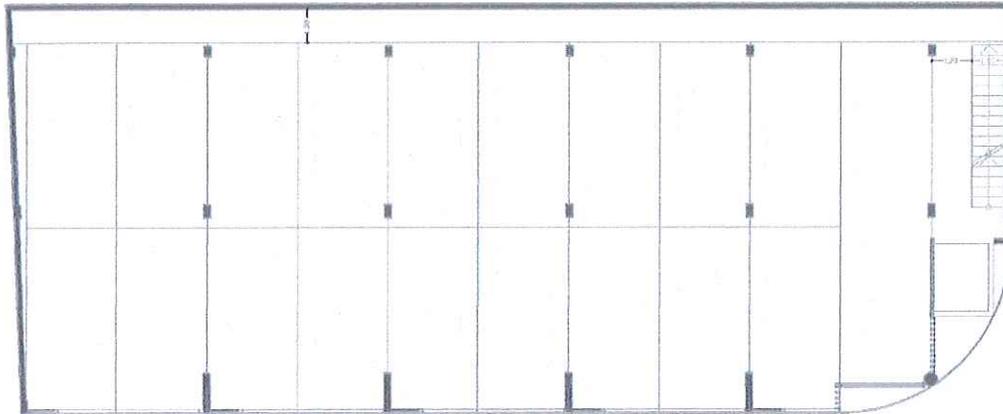
La población estimada del desarrollo del predio es de 22 habitantes considerando un promedio de densidad habitacional de 2 habitantes por vivienda en 11 departamentos contemplados, requiriendo un total de 5,580 lts/hab/día de agua potable y un gasto de drenaje sanitario de 80% aproximadamente sobre el agua potable.

## Síntesis de la Propuesta

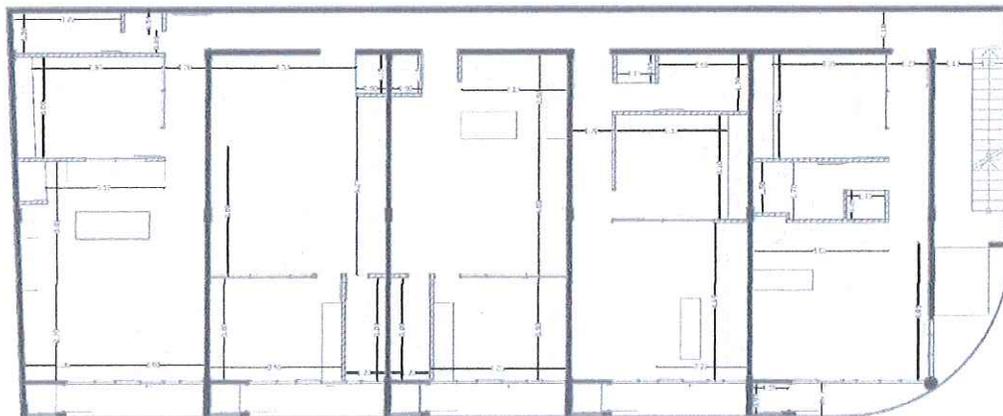
- El área de estudio presenta potencial para el desarrollo urbano considerando los usos establecidos para el predio y su entorno, se observa en forma positiva la compatibilidad y complementariedad de la propuesta realizada respecto a los usos habitacionales ya establecidos.
- Se solicita el incremento de Ocupación de Suelo (COS) de 0.65 para intensificar su valor a 1.0.
- La propuesta está condicionada a dar cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua y Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua, con respecto al aprovechamiento habitacional en alta densidad propuesto de 10 unidades departamentales y 20 cajones de estacionamiento sobre un lote de 355.64 metros cuadrados, en 3 niveles.
- No se observan pendientes significativas en el terreno y la conformación topográfica es viable para que se conduzcan los escurrimientos pluviales hacia el exterior del predio, dirigiéndolos hacia la calle San Pedro de Jesús Maldonado.
- En cuanto a accesibilidad se refiere, no se aprecian impactos significativos que pudieran ocasionar inconvenientes en la fluidez del tráfico presente en la calle Camino al Campestre; además se podría tener apoyo teniendo acceso por la calle Virginia. Es indispensable que los movimientos de acceso y salida del predio no entorpezcan la circulación vehicular presente en la vialidad previamente mencionada.
- El proyecto arquitectónico, deberá respetar las condiciones, normas y lineamientos dispuestos en el PDU 2040 y las condiciones del entorno analizado, para el uso Habitacional H60+, reguladas por parte de la dependencia autorizada para este fin, siendo esta la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- El Plan presenta una propuesta concreta de desplante de un edificio, acceso al predio y estacionamiento, en donde la estructura vial existente será suficiente para satisfacer la demanda de flujos vehiculares por el uso de suelo propuesto, considerando la accesibilidad propuesta por la calle Camino al Campestre.

## PROYECTO ARQUITECTONICO

### Plantas Arquitectónicas

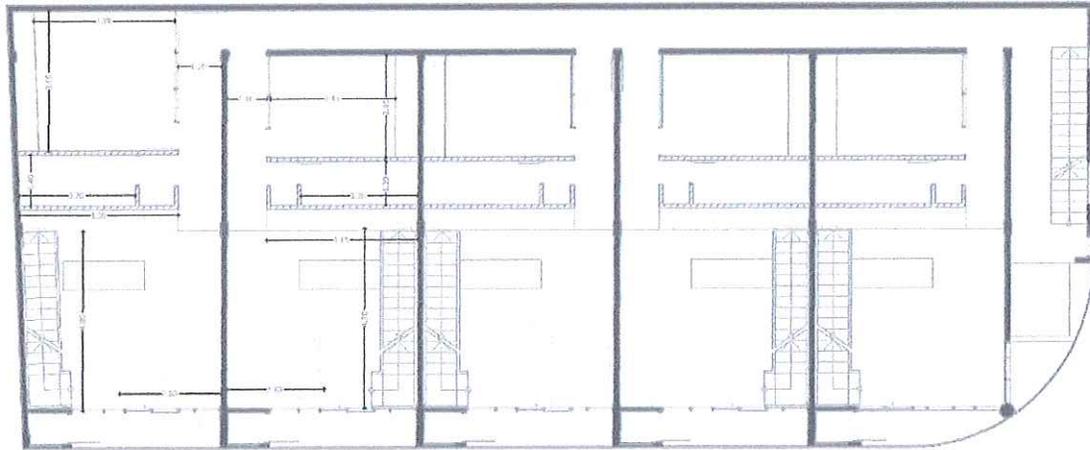


PLANTA DE ESTACIONAMIENTO

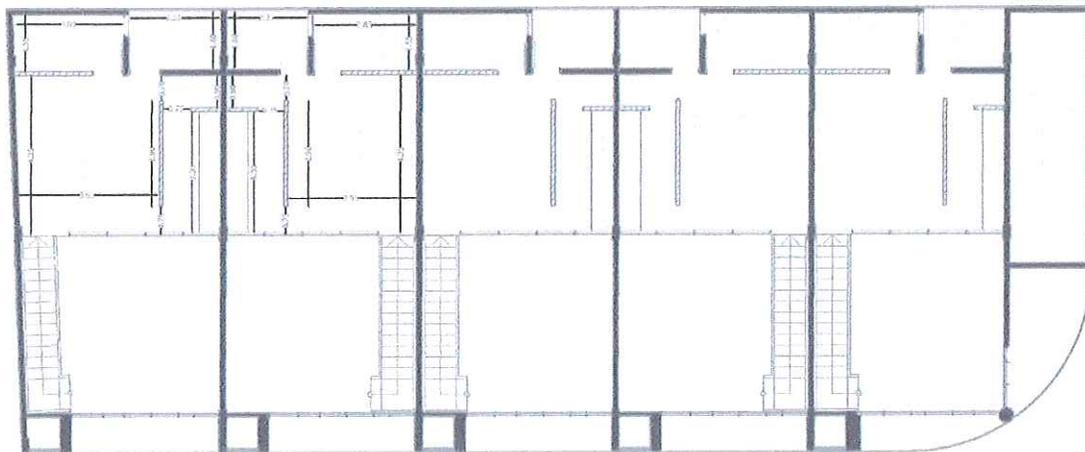


PLANTA NIVEL 1

## Plantas Arquitectónicas

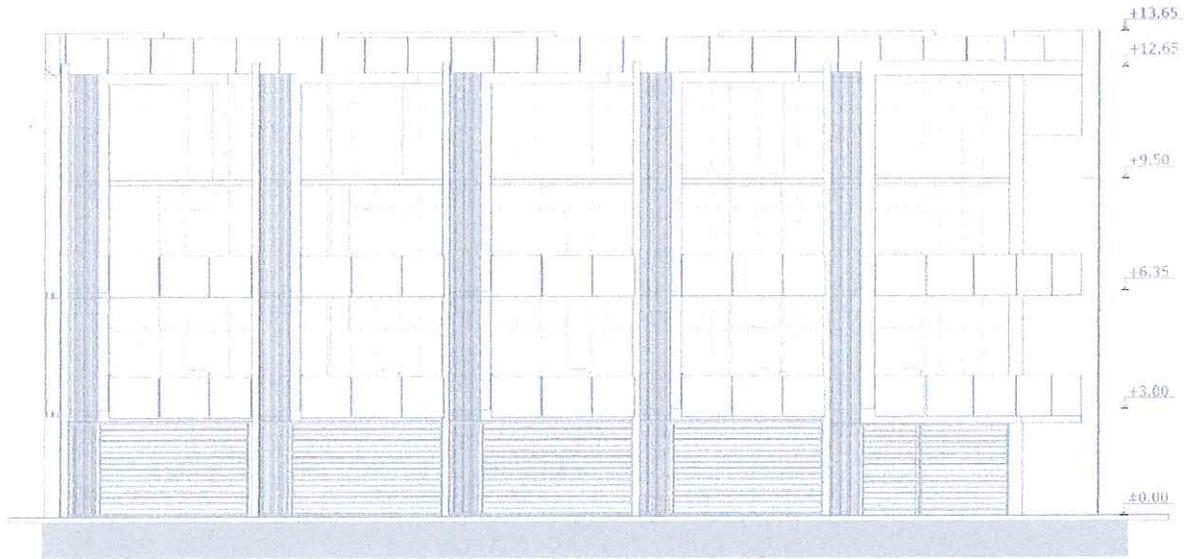


PLANTA NIVEL 2

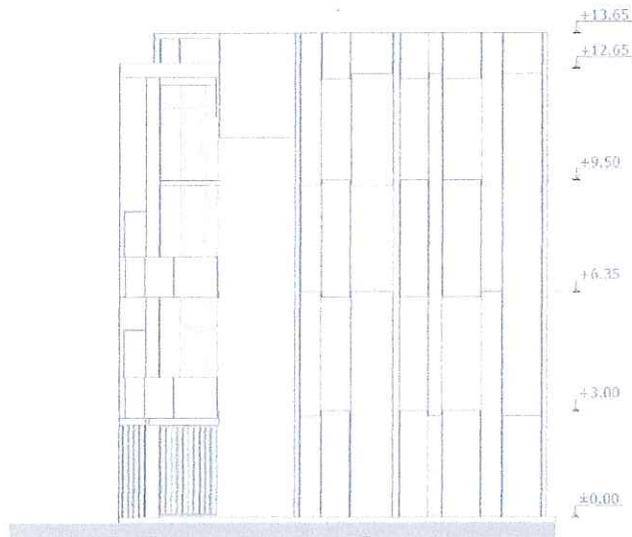


PLANTA NIVEL 3 (MEZANNINE)

# Fachadas



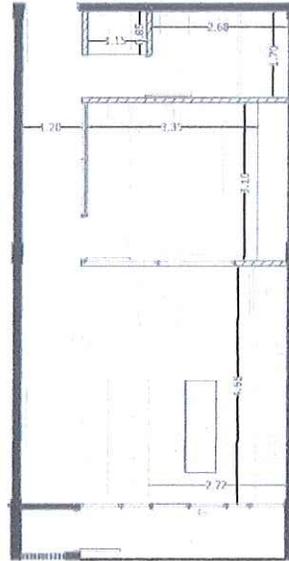
FACHADA FRONTAL



FACHADA LATERAL

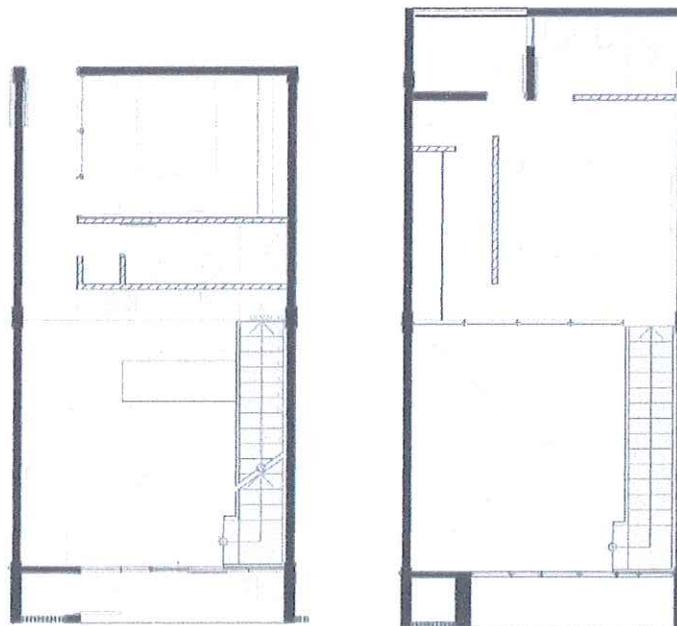
## Tipologías

### TIPOLOGIA 1



PLANTA BAJA: 61.76 M2

### TIPOLOGIA 2



PLANTA BAJA: 61.76 M2

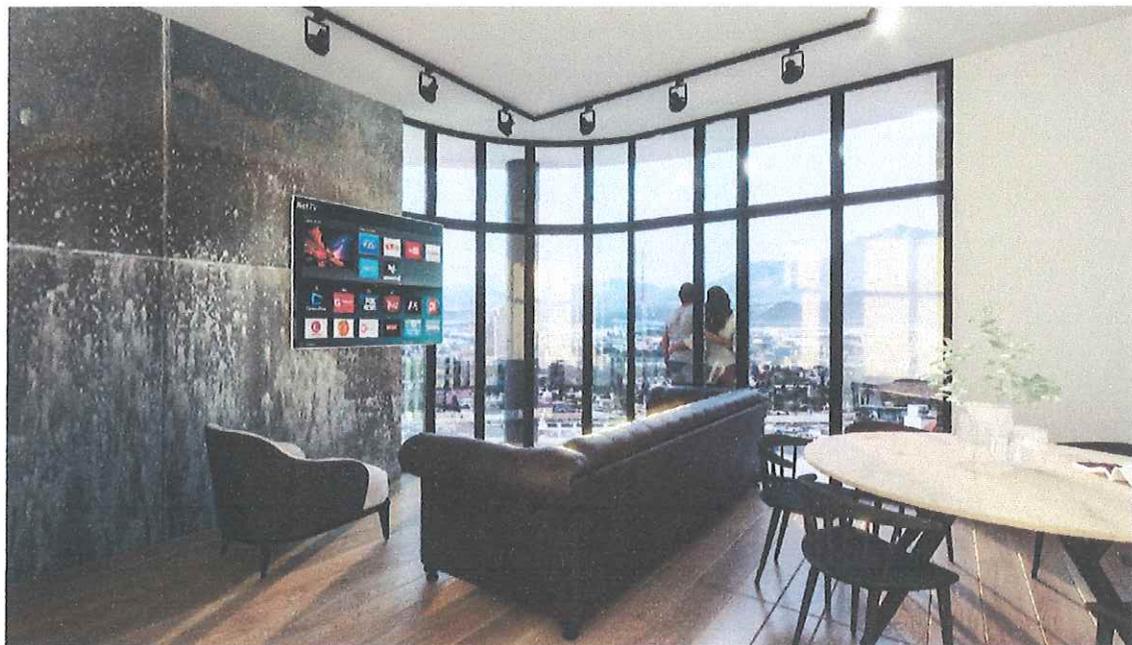
PLANTA ALTA: 32.46 M2

## Renders













## IX. BIBLIOGRAFÍA

- W.W.W. IMPLAN Chihuahua.gob.mx
- Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. 2009.
- Guía para la Re densificación Habitacional de la Ciudad Interior CONAVI.
- Atlas de Riesgos, IMPLAN 2006.
- México Compacto. Las Condiciones para la Re densificación Urbana Inteligente. Fundación IDEA.
- Actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040. Cuarta Actualización.
- Actualización del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040. Quinta Actualización
- Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021, Gobierno del Estado de Chihuahua, 2011.
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua 2013, estado de Chihuahua..
- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, 2014.
- Censo de Población y Vivienda INEGI, 2010.
- Inventario Nacional de Vivienda INEGI 2016.
- [www.implanchihuahua.gob.mx/Entorno.html#templatemo-Municipal](http://www.implanchihuahua.gob.mx/Entorno.html#templatemo-Municipal)
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

## X. CRÉDITOS



**Lic. Marco Bonilla Mendoza**  
Presidente Municipal de Chihuahua

**Arq. Adriana Diaz Negrete**  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

**Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**  
Subdirector de Programación Urbana

**Mykonos, Sociedad Anónima de Capital Variable**  
Propietario

**Ing. Ángel Portilla Gutiérrez**  
**D.R.U. 006**  
Responsable de elaboración

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**