

*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 30 de septiembre de 2023.

No. 78

Folleto Anexo

ACUERDO N° 162/2023

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
OFICINAS Y COMERCIO RAMÍREZ
CALDERÓN**

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 162/2023

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 catorce de junio del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **“Oficinas y Comercio Ramírez Calderón”**, en el predio ubicado en la calle Ramírez Calderón número 600 de la colonia San Felipe del Real de esta ciudad, con superficie de **1,148.35** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Mixto Intenso.

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 once días del mes de septiembre 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. 11/2023**

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 14 de junio del año 2023, dentro del punto número catorce 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 al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Karina Letayf Pesqueira, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Oficinas y Comercio Ramírez Calderón", en el predio ubicado en calle Ramírez Calderón número 600 de la colonia San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,148.35 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Karina Letayf Pesqueira, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Oficinas y Comercio Ramírez Calderón", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ramírez Calderón número 600 de la colonia San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,148.35 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Mixto Intenso.

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 diecinueve días del mes de junio del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/279/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 09 de mayo 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 la **C. Karina Letayf Pesqueira** en su carácter de **propietaria del predio ubicado en la calle Ramírez Calderón No.600, de la Colonia San Felipe del Real** de esta ciudad, con una superficie total de **1,148.35m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Oficinas y Comercio Ramírez Calderón"** 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 H12** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Intenso**.

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/087/2023 de fecha 03 de febrero de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Oficinas y Comercio Ramírez Calderón"**, 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. 088/2023 de fecha 15 de febrero de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Oficinas y Comercio Ramírez Calderón"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/088/2023 de fecha 03 de febrero 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/0188/2023 de fecha 13 de febrero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Oficio **No. DASDDU/130/2023 de fecha 17 de febrero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos constituido en la Colonia San Felipe I Etapa, no se recibe respuesta por parte del Comité

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/133/2023 de fecha 20 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 Chuvistar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0309/2023 de fecha 08 de marzo del 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 **“Oficinas y Comercio Ramírez Calderón”** fue presentado en la **Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **02 de mayo 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** el cambio de uso de suelo **Habitacional H12 a Mixto Intenso**.

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 la propietaria.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de la propietaria.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/087/2023 de fecha 03 de febrero de 2023, de la Dirección
5. 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.
6. Oficio No. 088/2023 de fecha 15 de febrero de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
7. Oficio No. DASDDU/088/2023 de fecha 03 de febrero 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.
8. Oficio No. DDHE/0188/2023 de fecha 13 de febrero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.

9. Oficio No. DASDDU/130/2023 de fecha 17 de febrero de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos del Fraccionamiento San Felipe I Etapa.
10. Oficio No. DASDDU/133/2023 de fecha 20 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/0309/2023 de fecha 08 de marzo 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 Quinta Sesión Ordinaria del día 02 de mayo del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple del comprobante del predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Oficinas y Comercio Ramírez Calderón".



ATENTAMENTE
Coahuila
capital de trabajo
y resultados
DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"OFICINAS Y COMERCIO RAMÍREZ CALDERÓN"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. Karina Letayf Pesqueira, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Oficinas y Comercio Ramírez Calderón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ramírez Calderón número 600 de la Colonia San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,148.35 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito del mes de enero del año 2023, signado por la C. Karina Letayf Pesqueira, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Oficinas y Comercio Ramírez Calderón**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ramírez Calderón número 600 de la Colonia San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,148.35 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Oficinas y Comercio Ramírez Calderón**", 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** de del mes de enero del año 2023, signada por la C. Karina Letayf Pesqueira, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Karina Letayf Pesqueira;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 6,405** de fecha 26 de junio del año 2020, otorgada ante el Lic. Mauricio Alfredo O'Reilly Attolini Notario Auxiliar de la Notaría Pública número 1 del Distrito Judicial Morelos en funciones de notario por separación temporal de su titular Licenciado Manuel Alberto O'Reilly Attolini, donde compareció la señora Karina Letayf Pesqueira, en su carácter de Única y Universal Heredera y Albacea de la Sucesión Testamentaria a bienes del señor Raúl Sandoval Aragonéz, con el objeto de continuar el trámite extrajudicial de la referida sucesión, incluyendo el inmueble marcado con el número 600 de la Calle Ramírez Calderón de la Colonia San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,148.35 metros cuadrados, registrado bajo la inscripción 115 del libro 6523 de la sección primera con folio real 1667509 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-45546** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 6 de enero de 2023;
5. **Oficio DASDDU/087/2023** de fecha 3 de febrero 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;
6. **Oficio 087/2023** de fecha 15 de febrero de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
7. **Oficio DASDDU/088/2023** de fecha 3 de febrero 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;
8. **Oficio DDHE/0188/2023** de fecha 13 de febrero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que, si hay comités de vecinos registrados en la zona, siendo la Presidente María del Carmen Terrazas Fernández;
9. **Oficio DASDDU/130/2023** de fecha 17 de febrero del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. María del Carmen Terrazas Fernández, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/133/2023** de fecha 20 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;
11. **Oficio SJ/0309/2023** de fecha 8 de marzo 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;

12. **Copia del Acta de la Sesión número 35 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 2 de mayo de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Juan Pablo Campos López y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;
13. **Oficio DASDDU/279/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 9 de mayo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Mixto Intenso.

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/279/2023 de fecha 9 de mayo 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 35 celebrada el día 2 de mayo 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 "Oficinas y Comercio Ramírez Calderón", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ramírez Calderón número 600 de la Colonia San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,148.35 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Mixto Intenso, 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 la C. Karina Letayf Pesqueira, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Oficinas y Comercio Ramírez Calderón", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Ramírez Calderón número 600 de la Colonia San Felipe del Real de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,148.35 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Mixto Intenso.

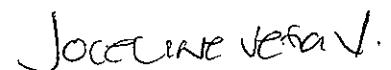
TERCERO.- Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que 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 14 días del mes de junio del año 2023.

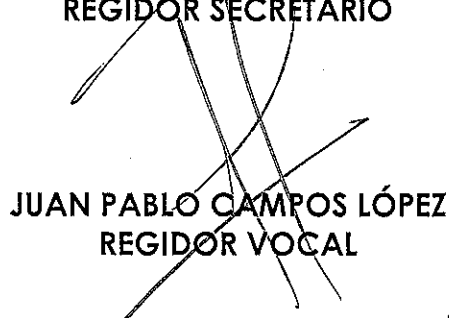
ATENTAMENTE:

LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

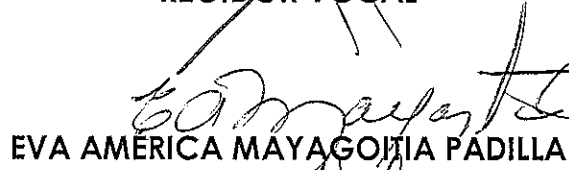

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



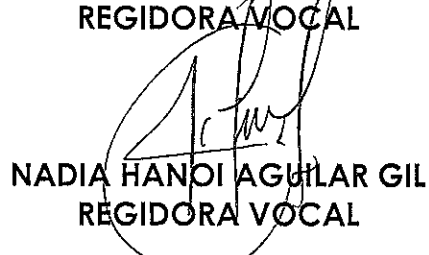
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



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 LA C. KARINA LETAYF PESQUEIRA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "OFICINAS Y COMERCIO RAMÍREZ CALDERÓN", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN CALLE RAMÍREZ CALDERÓN NÚMERO 600 DE LA COLONIA SAN FELIPE DEL REAL DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,148.35 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A MIXTO INTENSO DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN.

Estudio de Planeación
OFICINAS Y COMERCIO RAMÍREZ CALDERÓN

Documento de Planeación:
OFICINAS Y COMERCIO
RAMIREZ CALDERÓN

Propietario:
KARINA LETAYF PESQUEIRA

Responsable de Elaboración:
Arq. Alondra Ma. Martínez Ayón
614 198 6674
D.R.U. 037

Ubicación del predio:
Calle Ramírez Calderón No. 600,
esquina con Calle J. Domínguez de Mendoza, del
fraccionamiento San Felipe del Real
Chihuahua, Chih., México.

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.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO
4.g.	MEDIO NATURAL
4.h.	MEDIO FÍSICO (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.	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.e.	ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA
6.f.	ESTRATEGIA DE VIALIDAD.....
VII.	INSTRUMENTACIÓN
VIII.	BIBLIOGRAFÍA
IX.	CREDITOS

I. INTRODUCCIÓN

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 vigente, el predio que nos ocupa se sitúa dentro de una 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.

Derivado del crecimiento de población y la dispersión de la mancha urbana, es que se han creado políticas públicas con la finalidad de promover vivienda al interior de la mancha urbana, y así, aprovechar la infraestructura, equipamientos y servicios públicos existentes, mediante la creación del programa Ciudad Cercana.

En el sector se han erigido diversas edificaciones habitacionales y mixtas, asentadas en la zona centro predominando en las colonias de San Felipe y sus alrededores, cabe destacar, que la mayoría de las torres se han gestado en la zona poniente de la ciudad, creando diversidad de usos de suelo, aprovechamiento de la infraestructura existente, así como, la construcción de importantes proyectos inmobiliarios, tanto públicos como privados.

En el caso que nos ocupa, se refiere a un predio que tiene más de 5 años operando dentro del sector comercial, con domicilio en la **C. Ramírez Calderón No. 2912** dentro de la **Colonia San Felipe del Real**, contando con una **superficie de terreno de 1,148.35 m²**, localizado en una zona céntrica de la ciudad de Chihuahua, zona que se encuentra totalmente urbanizada, contando con excelente accesibilidad e infraestructura.



Imagen 1. El predio, visto desde la C. Ramírez Calderón. Fuente: Google Earth, captura diciembre 2022.

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 **H12 a Mixto Intenso** para un edificio existente donde se asientan giros de oficina y un café que da servicio a las mismas oficinas y a los vecinos del sector. Dichos giros son compatibles con el contexto, con los colindantes.

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.

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: Google Earth, captura diciembre 2022.

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 0Ramírez Calderón 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 1º, que son:

- I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar;
- III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;
- IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante 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 1º y 2º, 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 polígono que 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, conteniendo las vialidades principales como los son la Av. Pascual Orozco, Av. División del Norte, Av. Universidad, Av. Teófilo Borunda, Av. Antonio Ortiz Mena, entre otros. Dentro de área de estudio contiene las colonias San Felipe I y II, Parque de San Felipe, San Felipe Viejo, Unidad Presidentes, 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 3,177,010.306 m², delimitado físicamente de la siguiente manera:

- ✓ Al Norte se define por una línea quebrada conformada con la Av. Insurgentes y C. Medicina,
- ✓ Al Sur, se conforma con varios lindes Av. Teófilo Borunda, Prol. De Ankara, C. Simón Bolívar,
- ✓ Al Oeste colida con una línea conformada con la vialidad Av. Universidad,
- ✓ Y al Este el trazo está conformado con la Av. Antonio Ortiz 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, considerando los polígonos generados en base a los Ageb's, del INEGI.

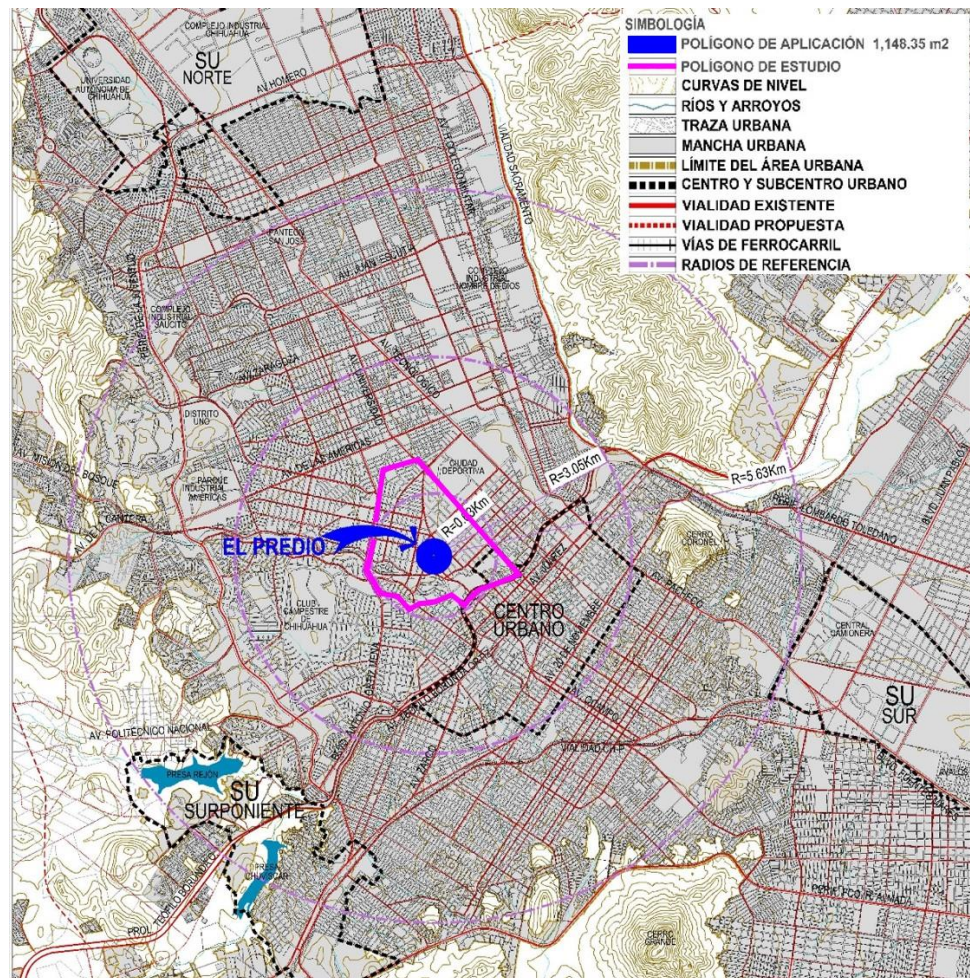


Imagen 3. Área de Aplicación y de Estudio.
Fuente: Elaboración propia.

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 compuesto por un polígono ubicados con una superficie de 1,148.35 m² situado sobre la C. Ramírez Calderón, esquina con C. J. Domínguez de Mendoza ubicado dentro de la Colonia San Felipe del Real dentro de ésta ciudad, contando con clave catastral 100-003-001, el cual, se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al noreste cuenta con una dimensión de 32.81m, colindando con la C. J. Domínguez de Mendoza,
- ✓ Al sureste linda con el Lote. No. 2 propiedad privada con una línea de 35.00 m de ancho,
- ✓ Al suroeste colinda con el Lote No. 8 de propiedad privada, con una longitud de 32.81 m,
- ✓ Al noroeste colinda con la C. Ramírez Calderón con una línea de 35.00 m.

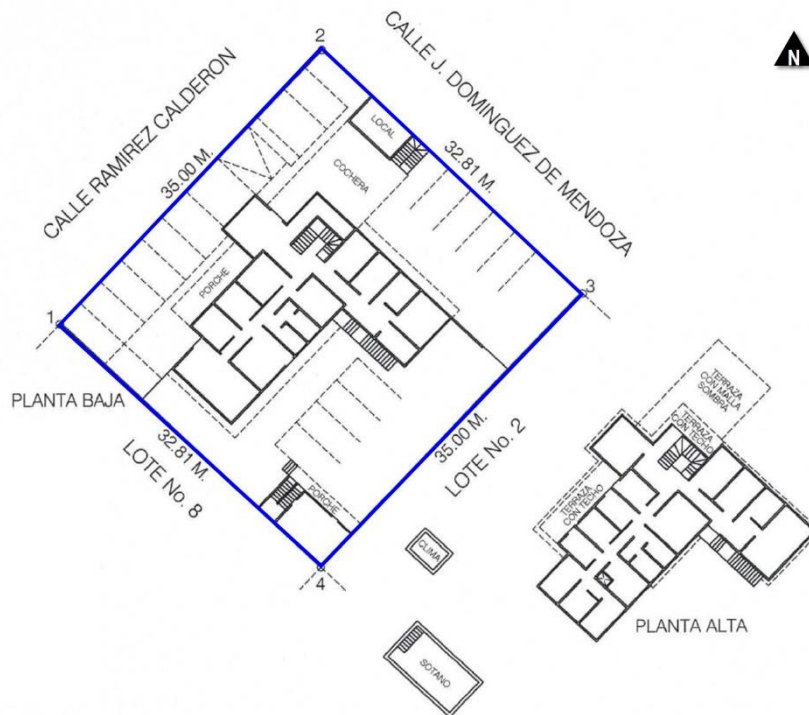


Imagen 4. El predio, trazo catastral.

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 cercano al centro urbano de la ciudad de Chihuahua.

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.

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 **H-12 viv/ha**, con acceso inmediato a la C. Ramírez Calderón y C. J. Domínguez de Mendoza, dentro de la Colonia San Felipe del Real.

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

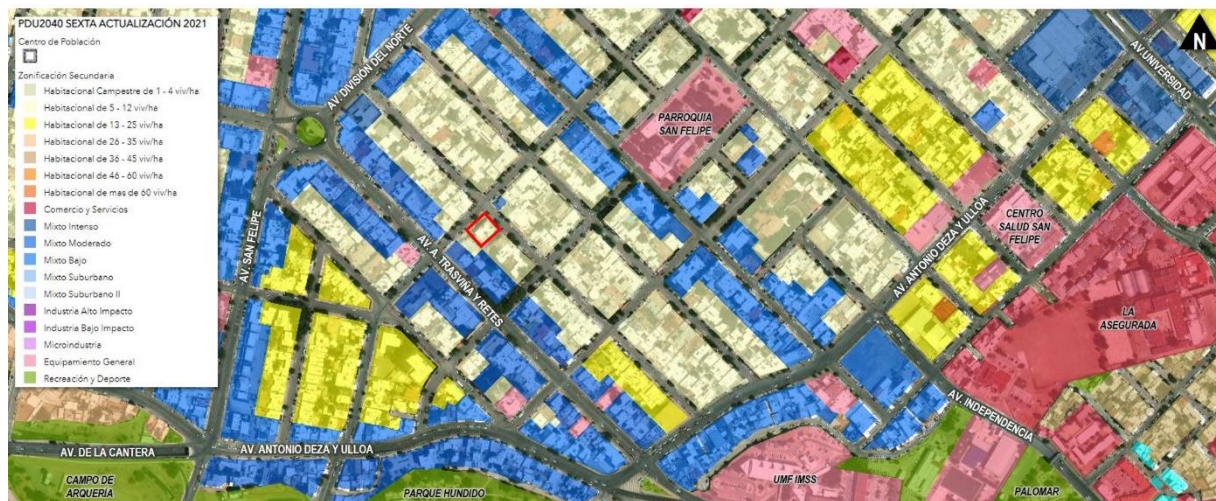


Imagen 5. El predio y su uso de suelo Comercio y Servicios, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: PDU 2040 vigente.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

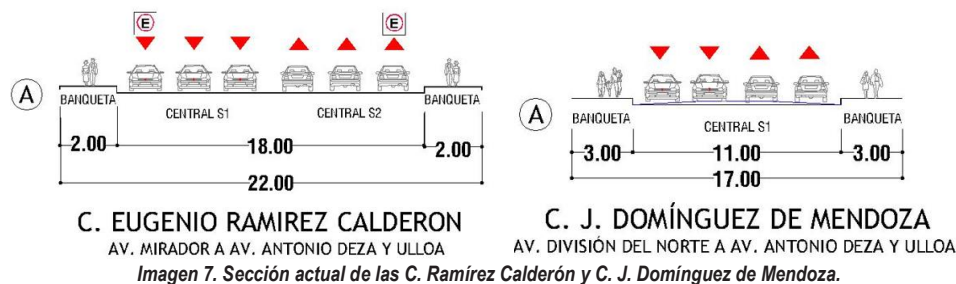
USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VENDA
	H25	35	180	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VENDA

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. Ramírez Calderón, contando con una sección vial de 22.00 m, contando con 2 carriles de circulación, más 2 de estacionamiento por sentido, conectando las calles, al nororiente con la Av. Tecnológico y al surponiente con la Av. Mirador, dicha vialidad cuenta con banquetas en ambos sentidos con dimensiones variables.

Otra de las vialidades importantes que colinda con el predio es la C. J. Domínguez de Mendoza que inicia en la Av. División del Norte y concluye en la C. José de la Luz Corral contando con una sección vial de 17.00 m de ancho con 2 carriles por sentido y banquetas en ambos extremos. Ver planos 06, 07 y 07.1.



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 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.

En el contexto regional, el Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

La ciudad tiene un importante papel en el desarrollo del norte del país. Es un lugar de paso de mercancías, enclave industrial y sitio estratégico para el desarrollo de comercio, negocios y turismo; sin dejar atrás que contiene la mayor concentración de servicios de calidad en la región, como los equipamientos de salud, recreación y educación.¹

En Chihuahua coinciden ejes carreteros y corredores de gran importancia como lo son:

- El eje internacional ciudad Juárez -Jiménez.
- Corredor al pacífico entre Ojinaga y los Mochis, Sinaloa.
- Corredor agroindustrial y de servicios entre ciudad Juárez- Delicias, estando la ciudad de Chih. dentro de estos corredores prioritarios.
- Sistemas urbanos de soporte al turismo.
- Corredor carretero internacional Juárez- Villa Ahumada- Chih.- Delicias- Camargo- Jiménez.
- Sistema de turismo de negocios: Cd. Juárez- Chihuahua- Delicias.
- Línea de ferrocarril Torreón- Cd. Juárez, que cruza diagonalmente de sureste a noreste nuestro Estado.

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), mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.

Respecto a las edades promedio, durante el 2000 era de 29 años; para 2010, de 26 años, y en 2020 es de 23 años.

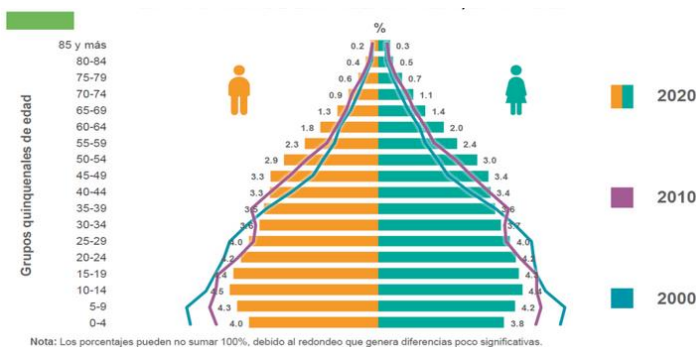


Imagen 8. Grupos quinquenales de edad Fuente: INEGI.

¹ Fuente: Plan de Desarrollo Urbano vigente, capítulo de Antecedentes.

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, lo que ha generado una cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el crecimiento natural de la población. El crecimiento demográfico en la ciudad de Chihuahua, aun y cuando ha disminuido paulatinamente la tasa de crecimiento, ésta continúa siendo positiva. Por lo tanto, la inmigración de familias de bajos recursos en búsqueda de trabajo y espacios para vivir es una demanda constante para el Estado; y por otro lado, la formación de matrimonios nuevos que implica la creación de hogares, vivienda, comercio y servicios.

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.

La tendencia de crecimiento urbano se ha dado hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una constante hasta nuestros días, el predio se encuentra ligado indirectamente al poniente por medio de las vías principales como la Av. La Cantera, ésta última conecta el Perif. de la Juventud y con el Blvd. A. Ortiz Mena. No podemos dejar de mencionar la cercaña con el Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua que contiene diversos usos comerciales, habitacionales, de equipamientos, los cuales, tienen una influencia regional.

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: DENEUE



ÁMBITO DE INFLUENCIA

El desarrollo de éste proyecto proporciona a la zona la oportunidad para el desarrollo de vivienda y actividades productivas en un entorno consolidado, el cual, en éstos últimos años se ha transformado, debido a la cercanía con la Av. Trasviña y Redes, así como la Av. División del Norte y la Av. Antonio Deza y Ulloa.

Dentro de la zona de estudio encontramos diferentes usos de suelo, entre ellos destaca principalmente el habitacional con densidades H-12, 25, H-35 y H-45 viv/ha (donde la zona que nos ocupa, se encuentran viviendas de nivel socioeconómico medio-alto), así como Mixtos Moderado e Intenso, en donde algunos predios todavía cuentan con viviendas y otros se han visto transformados en negocios, comercios y servicios.

La zona en estudio a su vez tiene entre otras ventajas concentrando algunos corredores importantes de la ciudad, destacando el Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Mirador, Av. Universidad, entre otras. La zona de San Felipe y la

zona alrededor del Palomar también se encuentran básicamente consolidados, sin embargo, todavía podemos encontrar inmersos predios baldíos los cuales están siendo especulados por sus propietarios.

Ver plano 01

4.b. TENENCIA DE LA TIERRA

El área de aplicación de esta Modificación Menor comprende un solo polígono de 1,148.35 m², según escrituras, propiedad de **KARINA LETAYF PESQUEIRA**, predio identificado con el No. 600 ubicada en la Calle Ramírez Calderón, esquina con Calle J. Domínguez de Mendoza, dentro de la Colonia San Felipe del Real, de ésta ciudad de Chihuahua.

Ver plano 02.

El predio se encuentra dentro de la escritura pública No. 6,405, dentro del Volumen 338, de la Notaría No. 1 del Distrito Judicial Morelos, del municipio y estado de Chihuahua, celebrada a los 26 días del mes de junio del año 2020, al mando del Lic. Manuel Alberto O'Reilly Attolini.

Dicho predio cuenta con clave catastral 100-003-001 y clave estándar 08-001-019-00-0001-100-003-00001-00-000.



Imagen 10. Plano Catastral y cuadro catastral.

4.c. ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

La estructura urbana de la ciudad se entiende como un sistema conformado por elementos lineales o corredores que forman entre sí un conjunto de equipamientos y zonas homogéneas en base a los cuales ocurre el funcionamiento de 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.

En el caso de la ciudad de Chihuahua la estructura urbana se compone de un centro urbano donde existe una variedad de usos de suelo que abarcan: habitacional, comercial y de servicios, administrativos, financieros, de soporte turístico, religioso y espacios públicos. Además de este centro, se han localizado 3 subcentros en la ciudad y un Centro Urbano que es el que más cercano se encuentra del predio a una distancia aproximada de 1 km y el más alejado es el subcentro norte a 6.3 km tal y como se muestra en el siguiente gráfico.

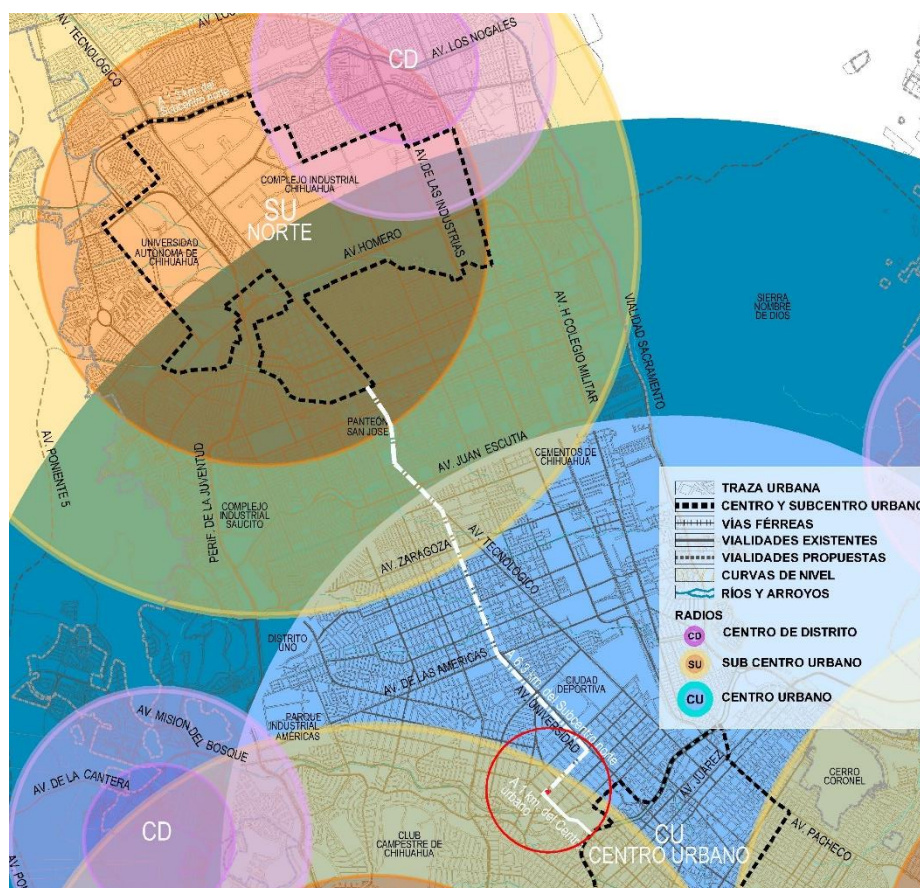


Imagen 11. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio.

Como se observó el predio se ubica muy cercano del Centro Urbano, mientras que el Subcentro Surponiente a 4.1 km de distancia y respecto al Subcentro Sur se ubica a 5.9 km de lejanía. Lo que liga a estos subcentros son los corredores urbanos, mismos que a las afueras permiten la accesibilidad regional. Las tendencias de desarrollo alrededor de éstos corredores fueron el norte, el poniente y en menor grado, pero con una relevancia significativa el oriente. Los años recientes se caracterizan por un cambio radical en las tendencias de crecimiento, de tal forma que la zona oriente y poniente donde existen zonas autorizadas para el desarrollo urbano se perfilan como las de mayor crecimiento.

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 Av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz, la Av. Antonio Deza y Ulloa y la Av. Universidad 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. Las zonas habitacionales de nivel socioeconómico alto o medio alto. En esta categoría están los fraccionamientos construidos hace varios años con densidades H12 o H25 e incluso H35 que predominan en la zona de San Felipe, donde el esquema es abierto, no se manejan cerradas ni casetas restrictivas para su acceso, excepto algunos fraccionamientos que han colocado rejas en años recientes. Las colonias predominantes son San Felipe en sus diversas etapas, Parques de San Felipe, Ampliación, principalmente.

Dentro del área en estudio se encuentran las colonias San Felipe Viejo, Unidad Presidentes, Emiliano Zapata, Vicente Guerrero, entre otras, todas son colonias abiertas sin caseta lo cual facilita su interconexión.

Ver plano 03.

Zonas Comerciales. Otra zona homogénea que predomina es la comercial y de servicios, las cuales se asientan sobre las vialidades Av. Prol. Teófilo Borunda Ortiz y Av. Universidad, entre otras, donde se encuentran los comercios de mayor escala,

así como, las vialidades Av. Antonio Trasviña y Retes, Av. División del Norte, Av. De la Cantera, entre otras, por otra parte, se encuentran usos mixtos que alguno de ellos concentra algunos comercios pequeños y medianos concentrando diversos giros.

Ver plano 05.



Imagen 12. Comercios cercanos al predio, ubicados sobre la C. Antonio Trasviña y Retes.

Zonas de Equipamiento. Las instalaciones de equipamiento educativo de la zona de estudio se encuentran la mayoría públicos como el jardín de niños, primarias y secundarias como la Primaria Gabriela Mistral, la Primaria Miguel Ángel Trias, la Secundaria Federal No. 4 Marie Curie, la Universidad Pedagógica Nacional (UPN), Preparatoria Octavio Paz, mientras que de educación privada se ubican de nivel preescolar, primaria, secundaria, media superior y profesional destacando las escuelas Esfer Salesianos. Por otra parte, se localizan algunas iglesias, casas hogar, asilos y clínicas, así como guarderías destacando la Guardería IMSS 003. En cuestión de áreas de recreación y deporte, se localizan diversos parques, canchas y jardines en el interior de las áreas habitacionales, predominando el parque lineal de la Av. De La Cantera y el Parque de Béisbol Zapata.

Ver plano 05.

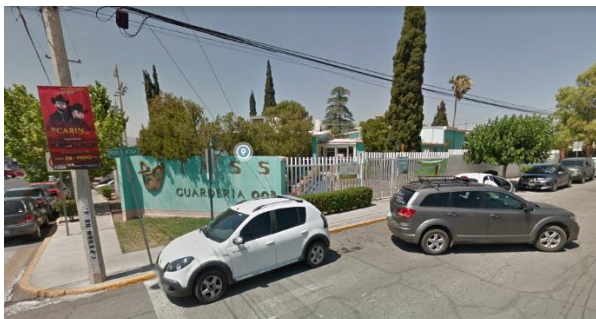


Imagen 13. Equipamientos dentro del polígono de estudio.

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.

Los elementos atractores de viajes de la zona y sus alrededores están relacionados también con el comercio y los servicios para la población que habita en este sector.

Para términos de integración social, los equipamientos existentes de la zona han encontrado satisfactores que repercuten en su calidad de vida, como son la cercanía y conectividad con el comercio, los servicios diarios, el entretenimiento y el deporte, incluso para la atención a la salud, la educación y la cultura.

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.

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 desde \$2,000.00 pesos el m², las colindancias cuentan con valores de \$510 y \$1,000, cabe mencionar, que algunos de los predios no tienen datos de valor unitario.

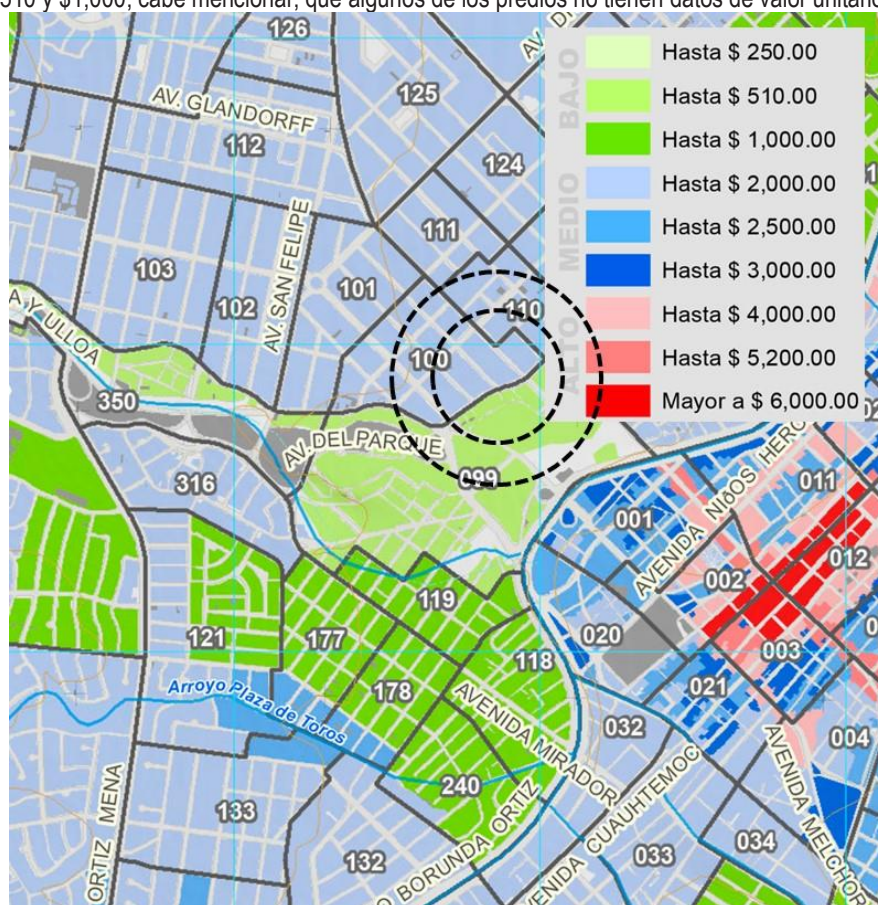


Imagen 14. Mapa de valores de suelo (2016) dentro del polígono de estudio. Fuente: Según IMPLAN.

4.f. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

Los factores socioeconómicos son de importancia fundamental en la planeación urbana, ya que definen de manera sustantiva el perfil y la problemática de la zona de estudio y permiten perfilar las estrategias enfocadas al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes en base a su composición demográfica, sexo, nivel educativo y factores económicos.

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.

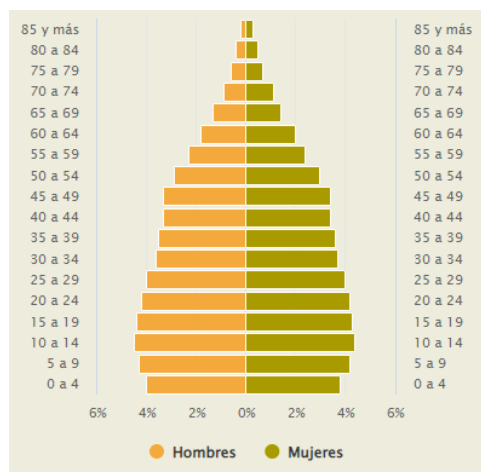
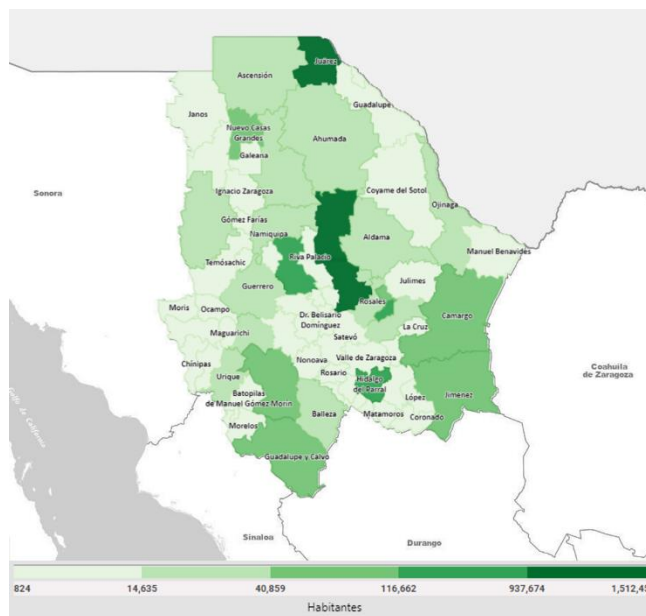


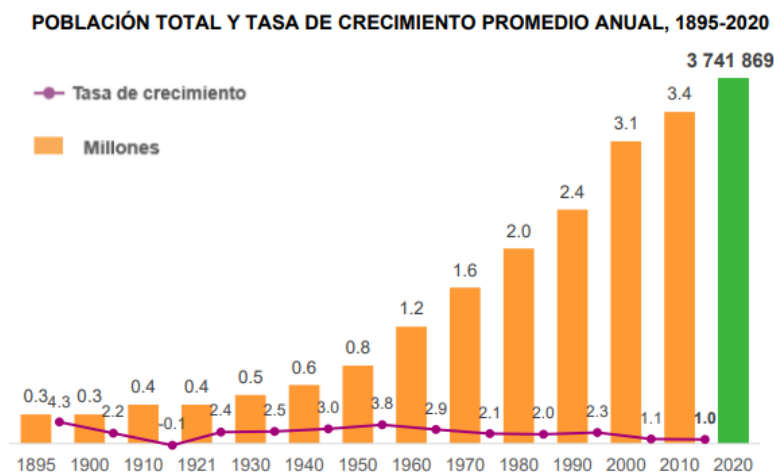
Imagen 15. Estructura por edad y sexo del estado de Chihuahua. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.



Respecto a los datos sociodemográficos, 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 16. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.



Es de suma importancia, un análisis sociodemográfico que nos cuantifique la población del área de estudio e impacto, ya que todas las acciones estratégico urbanas impactan directa e indirectamente a toda la población. El objetivo principal será siempre mejorar la calidad de vida de los derechos habitantes, buscando la satisfacción de sus necesidades físicas y metafísicas, construyendo así poco a poco una ciudad cercana y accesible.

Se diagnostican todos los factores en los que se ve involucrada la población actualmente, con el fin de atenderlas, comprendiendo a su vez las necesidades futuras, sin perjudicarlas.

NIVEL MUNICIPAL

El Municipio de Chihuahua, ocupa un área de 9,219.3 km², que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. La población rural del Municipio ocupa el 2% de la población total del Municipio, distribuido en el 98% de la superficie total del Municipio.

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 (51.2% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.8% 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, mientras que la edad promedio es de 31 años de edad. 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.

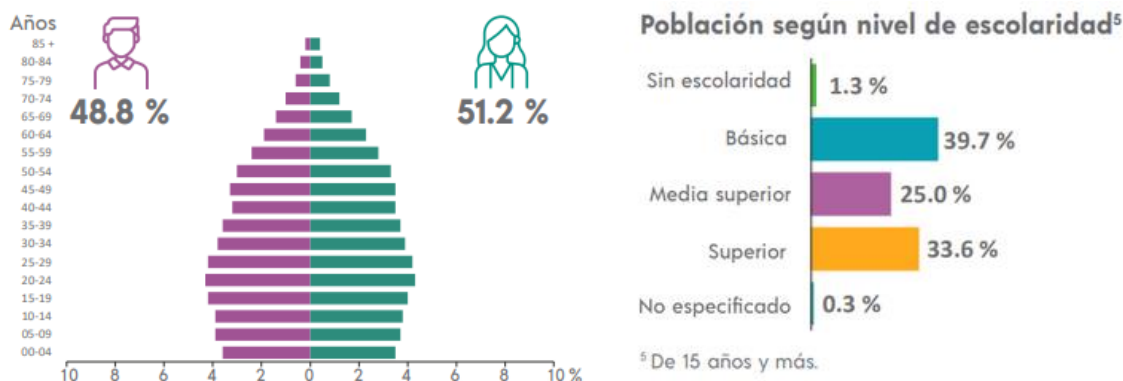


Imagen 17. Población y nivel de escolaridad. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Los indicadores en cuanto a la posición económica que ocupa Chihuahua con población económicamente activa (PEA) en la ciudad es de 483,409 habitantes, que representa el 63.7% de la población, esta es la cantidad de personas que se han incorporado al mercado de trabajo, es decir, que tienen un empleo o que lo buscan actualmente. De la población PEA masculina corresponde a 212,527 personas (56.2%), mientras que, la población PEA femenina es de 137,250 habitantes (43.8%).

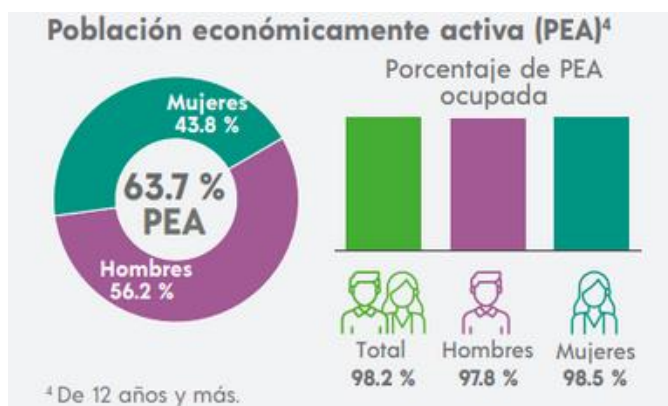


Imagen 18. Población Económicamente Activa. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

La población ocupada está compuesta por personas de 16 o más años que trabajan a cambio de una retribución (salario, jornal, Beneficio empresarial, etcétera), en la ciudad la población ocupada es de 474,416 habitantes.

La población desocupada total es de 8,993 habitantes, lo que representa un 2% del total de la población.

Respecto a los servicios de salud, la Población afiliada a derecho habitantes es de 822,502, representando un 88.8%, y 100,300 (10.8) es población sin afiliación a derechos de salud.

Población afiliada a servicios de salud en el IMSS	547,457
Población afiliada a servicios de salud en el IMSS BIENESTAR	4,243
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE	60,484
Población afiliada a servicios de salud en el ISSSTE estatal	14,047
Población afiliada a servicios de salud en el Instituto de Salud para el Bienestar	113,293
Población afiliada a servicios de salud en Pemex, Defensa o Marina	3,144
Población afiliada a servicios de salud en una institución privada	45,948
Población afiliada a servicios de salud en otra institución	60,581

Imagen 19. Derechohabientes del Sector Salud. 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 6 Áreas Geo estadísticas Básicas.

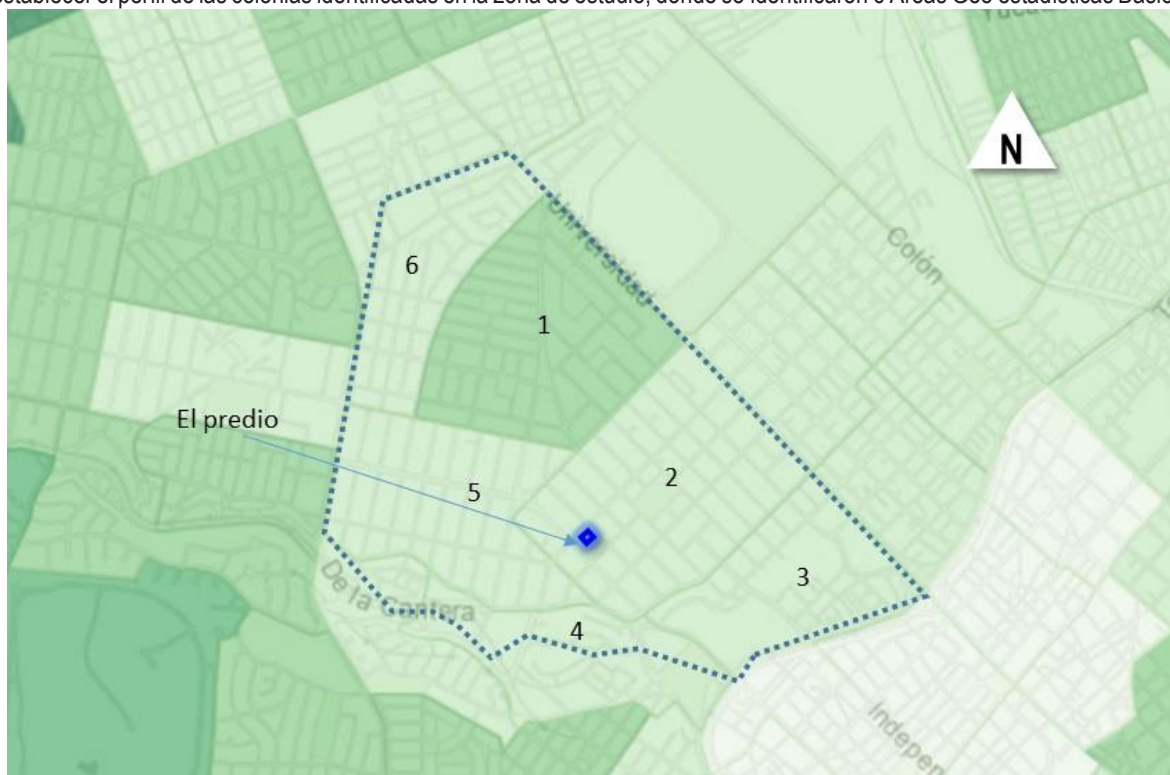


Imagen 20. Áreas geostatísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Población

La población total en el área de estudio cuantifica 6 Agebs en el conteo del año 2020, donde se estimaron 8,909 personas donde predomina la población femenina ocupando un 54.18% de la población total en el área de estudio, mientras que la población masculina ocupa un 45.83 %. Concluyendo que es una zona equilibrada en cuanto a población.

	NO AGEBS	POBLACIÓN TOTAL	POB. FEM. %	POB. MASC. %
1	13183	1,653	52.9	47.2
2	11134	1,162	55.7	44.3
3	13254	1,697	53.2	46.8
4	13249	1,462	54.8	45.2
5	13179	1,282	52.1	47.9
6	13111	1,653	56.4	43.6
		8,909	54.18	45.83

Imagen 21. 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 3,764 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 2.36 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

13183	688	660	95.93
11134	450	410	91.11
13254	623	565	90.69
13249	594	560	94.28
13179	604	553	91.56
13111	805	668	82.98
	3,764	569.33	91.09

Imagen 22. Viviendas habitadas y deshabitadas. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Sector económico. Contamos con el 54.63 % en promedio de la población total económicamente activa, donde el 95.73% de población se encuentra ocupada y el 1.52% 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

1	13183	54.2	82	1.51
2	11134	56.3	98.9	1.1
3	13254	59.1	98.1	1.9
4	13249	45.3	98.5	1.5
5	13179	58.7	99.4	0.6
6	13111	54.2	97.5	2.5
		54.63	95.73	1.52

Imagen 23. PEA. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Sector salud. De la población afiliada se detectan 7,612 habitantes, representando el 85.44% de la población total del área de estudio, donde la población afiliada al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 50%, respecto a la población sin afiliación 1,297 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 15%.

NO AGEBS TOTAL POBLACIÓN POB. AFILIADA POB. SIN AFILIACIÓN

13183	1,653	1374	279
11134	1,162	1009	153
13254	1,697	1311	386
13249	1,462	1100	362

13179	1,282	1279	3
13111	1,653	1539	114
	8,909	7,612	1,297

Imagen 24. 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 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y 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 25. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.



La temporada más seca dura 9.1 meses, del 22 de septiembre al 26 de junio. El mes con menos días mojados es marzo, con un promedio de 1.0 días con por lo menos 1 milímetro de precipitación.

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.

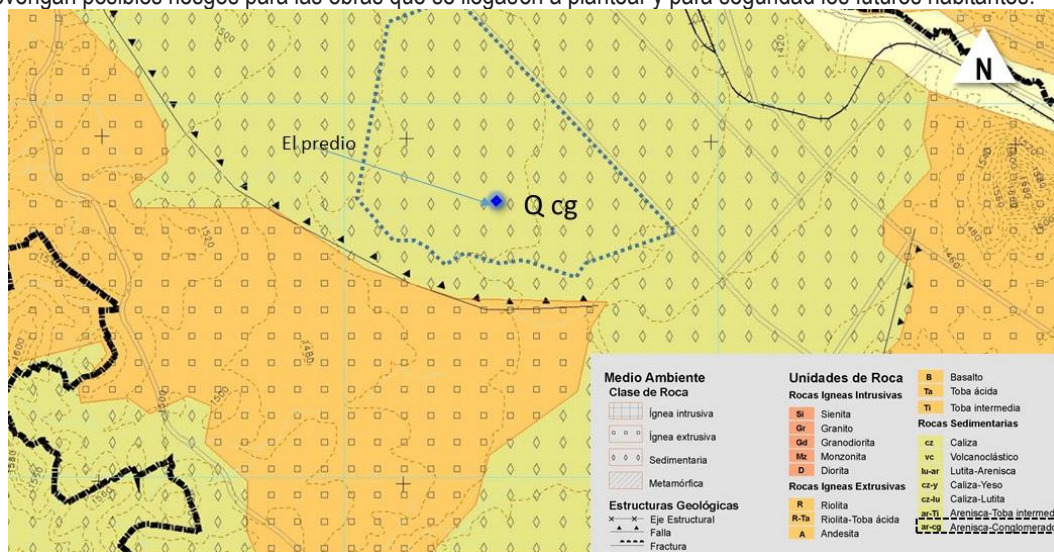


Imagen 26. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

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 Hálico, 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).

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

El suelo que predomina es la xero gravosa, de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI).

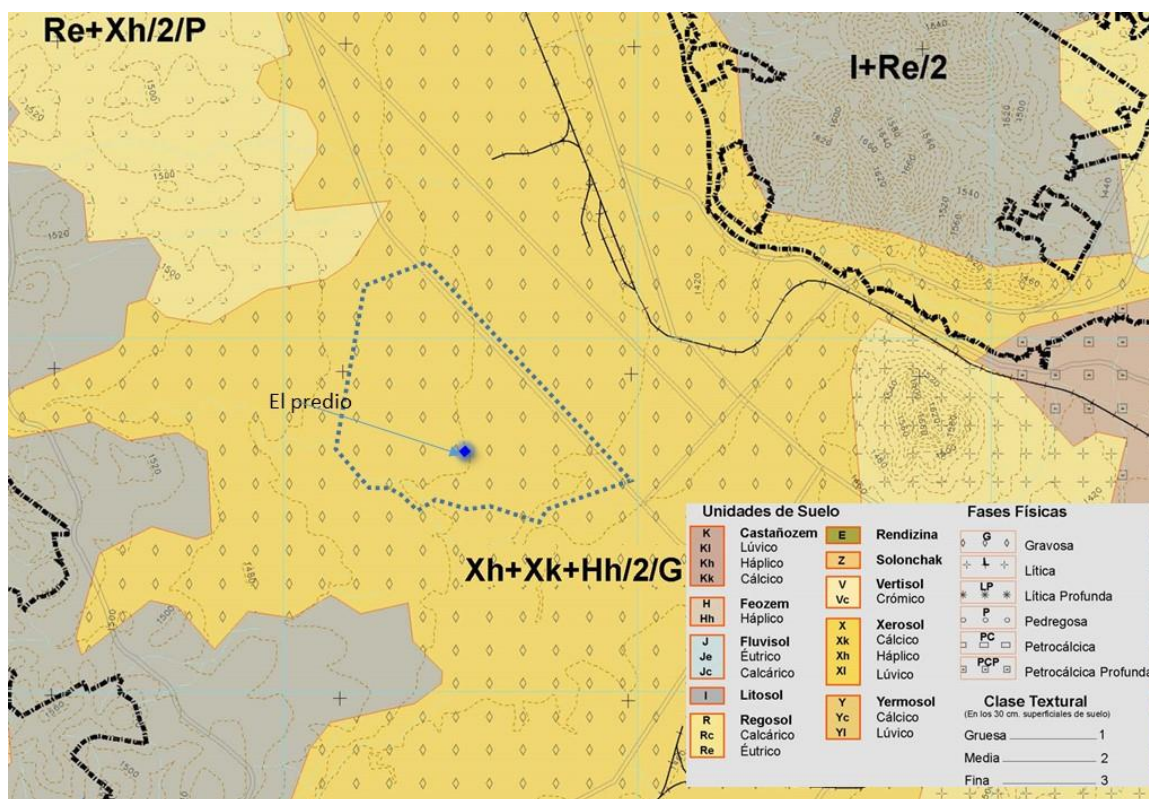


Imagen 27. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

PENDIENTES TOPOGRÁFICAS

La conformación topográfica es apta para el desarrollo urbano. La topografía específica del territorio donde se ubica el predio en estudio, es bastante plana, con ligeras ondulaciones, sin embargo, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste hacia el arroyo La Cantera y posteriormente hacia el río Chuvíscar, la topografía fluctúa entre el 2 y 5%.

En general los rangos de pendientes que se identificaron en la zona de estudio es del 0 a 2 %.- Estas elevaciones son aptas para el desarrollo, es conveniente tener especial cuidado en la nivelación del terreno y obras hidráulicas para el drenaje el correcto drenaje pluvial. El drenaje pluvial drena en dirección sur, cruzando la calle hacia el arroyo La Cantera con bajo riesgo de inundación.

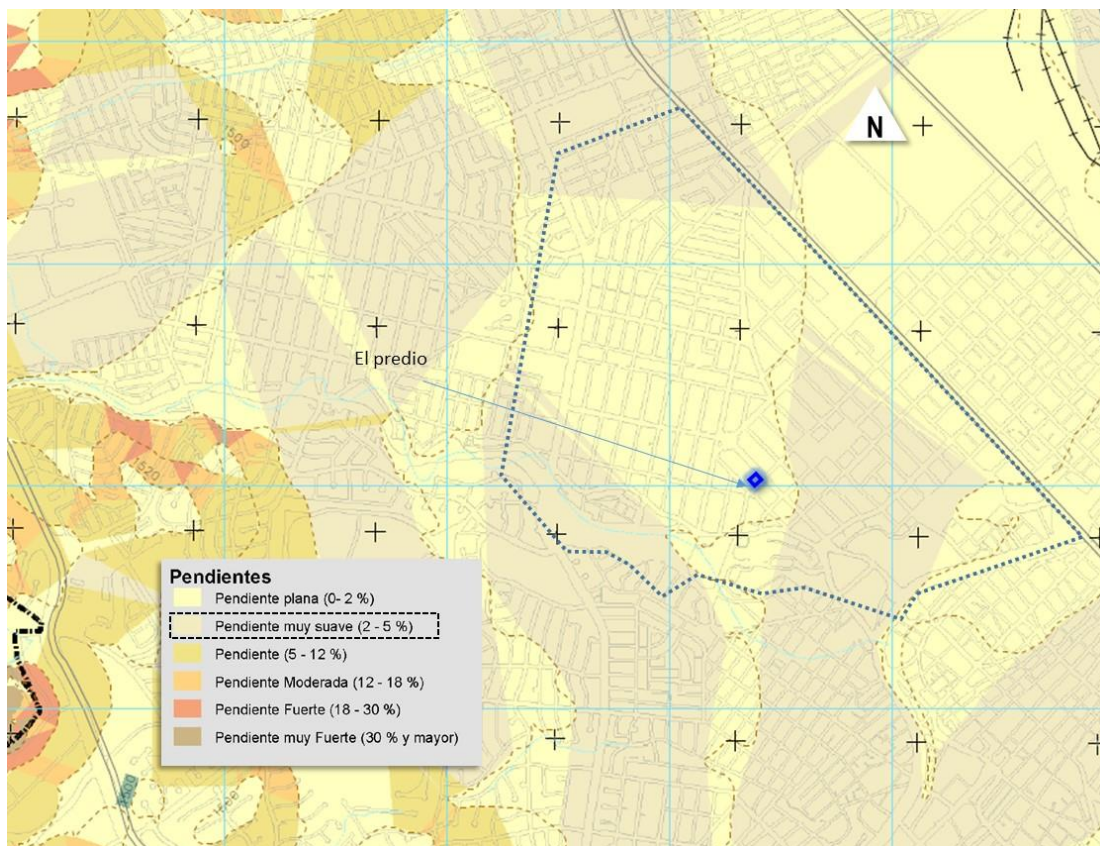


Imagen 28. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, diciembre 2022.

De acuerdo a los perfiles de elevación del Google Earth, el predio cuenta con un 2.7 % de pendiente, ya que cuenta con una diferencia de 1 metro entre los 1442 y 1441 metros sobre el nivel del mar. Por ser un recinto ya construido, el proyecto ya fue intervenido y cumple con las pendientes para el drenaje pluvial.



Imagen 29. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, diciembre 2022.

VEGETACIÓN

En lo que respecta a área destinada a vegetación dentro de la zona, se encuentra una gran superficie permeable, ya que en la zona se ubica el parque lineal que acompaña el arroyo La Cantera, así como el parque El Palomar y las zonas verdes aledañas, encontrándose algunos espacios permeables en la zona.

Por otra parte, las viviendas antiguas de las colonias San Felipe adoptan vegetación concentrando macizos vegetales que incluyen grandes árboles de edades avanzadas, así como la Parroquia San Felipe, la glorieta San Felipe, entre otras zonas.



Imagen 30. Vegetación en la zona. Fuente: SIGMUN.

Gracias a que la ubicación del predio se encuentra cercano a suelos de recreación y deporte como el parque "El Palomar", la vegetación de gran altura por tratarse de árboles robustos pino como eldarica, aleppo, encinos siempre verdes, además de huaje blanco y rosales., lo que permite que un porcentaje del ruido emitido por la actividad del ser humano en avenidas principales, se disminuya. e incluso provee como imagen urbana un poco más sustentable y limpia. En los camellones, principalmente del Boulevard Ortiz Mena, Avenida Mirador y Universidad se tupen de 3 tipos de vegetación: Yucca grandiflora, palmeras y árbol Álamo.



Imagen 31. Vegetación dentro de la zona de estudio.

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 4.788 km² y una longitud de cauce de 2,966.0 m, contando con una pendiente de 0.00472% con dirección hacia el suroriente del predio (a una distancia aproximada de 780 m) hacia el río Chuvíscar, el cual, aguas más abajo, junta sus aguas con el río Sacramento.



Imagen 32. Río Chuvíscar (canal).

El área de aplicación, no se ve afectada directamente por algún escurrimiento, cabe mencionar, que el río Chuvíscar (proveniente de tres presas situadas al poniente de la ciudad, afluente que es donde tributan las aguas del sector cuenta con una longitud total de 34.168 Km, donde el estado del río se encuentra en diversos estados, uno de los tramos se encuentran en su estado natural representando 26.246 de tramo, mientras que 1.609 km de cauce de tierra, el canal trapezoidal de tierra corresponde a 1.069 km se encuentra en estado subterráneo, mientras que uno de los tramos es de canal trapezoidal revestido de 5.114 km. De acuerdo al Plan Sectorial de Agua Pluvial, el

arroyo La Cantera cuenta con capacidad de desalojo de agua, por lo tanto no presenta riesgos para la población dentro de la zona urbana.

Ver plano 09.

Tramo desde el poniente del Periférico de la Juventud hasta la calle Washington

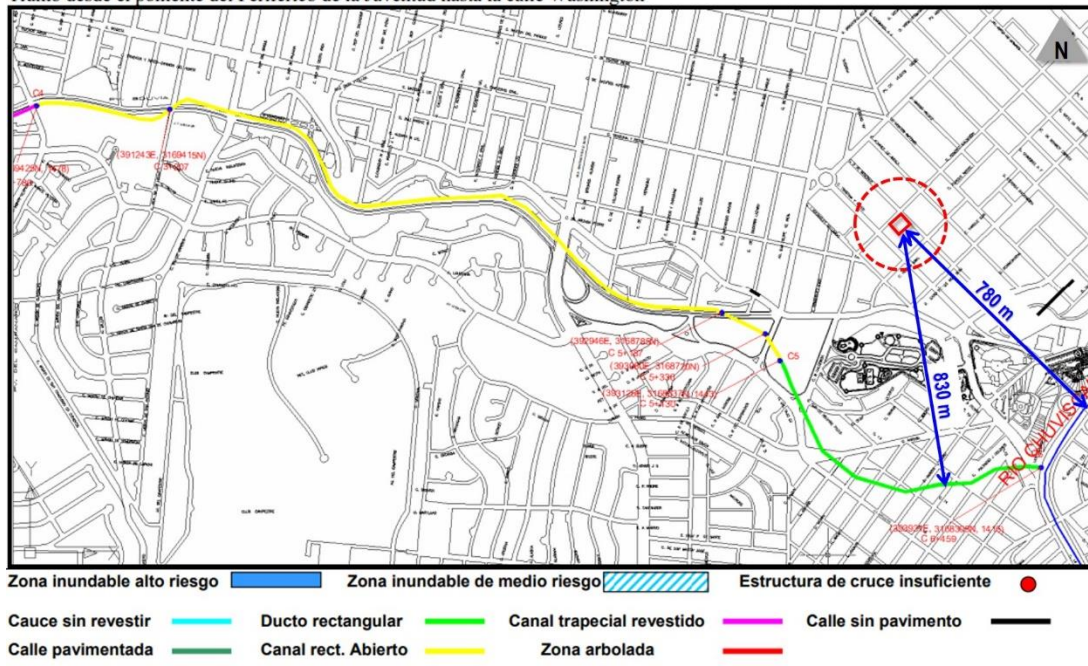


Imagen 33. El predio, Río Chuvíscar y Arroyo La Cantera. PSMAF.

El predio se localiza dentro de la subcuenca del Río Chuvíscar V, que como ya se mencionó el predio se localiza a 780 metros de éste arroyo que va canalizado y su zona federal está cubierta con lo calle que lleva por nombre Av. Teófilo Borunda por lo tanto no existe riesgo de inundación.

² Dato proveniente del Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua.



Imagen 34. subcuencas hidrológicas en el predio.

AGUAS SUBTERRÁNEAS

La permeabilidad del terreno es uno de los factores determinantes en el porcentaje de escurrimiento. El comportamiento del agua subterránea se define por medio de la constitución de unidades geohidrológicas; éstas unidades se han definido considerando las posibilidades de las rocas de contener agua, según las características físicas, litológicas y estructurales, y la influencia del comportamiento hidrológico dentro de cada unidad.

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. El predio se localiza en una zona de material no consolidado con posibilidades altas de absorción del suelo.

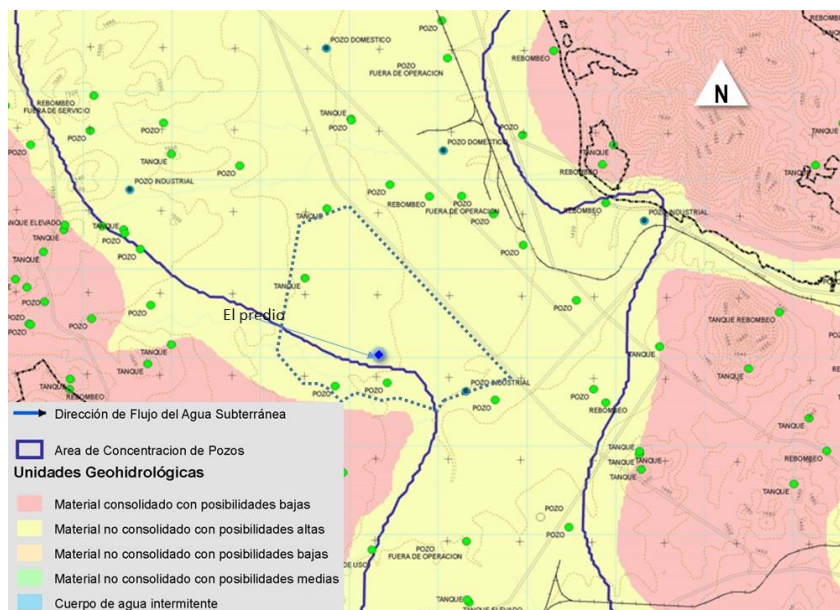


Imagen 35. Plano de Aguas Subterráneas. Fuente: PDU2040.

UBICACIÓN	FOTOGRAFIA DE VIVIENDA TIPO	DESCRIPCIÓN
Calle. Rep. de el Salvador #321 Col. Panamericana		Vivienda en buenas condiciones estilo contemporáneo 2 niveles. Aprox. 320 mts2
Calle Gral. Retana #805 Col. San Felipe I Etapa		Vivienda de un solo nivel estilo mediterraneo, que es usada como comercio al interior. Aprox. 250 mts2

Calle Gral. Retana #805 Col. San Felipe I Etapa		Vivienda de un solo nivel estilo mediterráneo, que es usada como comercio al interior. Aprox. 250 mts2
Calle Bernal Díaz del Castillo #307 Col. San Felipe IV Etapa		Vivienda de 2 niveles estilo contemporáneo en buenas condiciones. Aprox. 280 mts2
Calle García Valdez #2100 Col. San Felipe I Etapa		Viviendas de varios años de antigüedad en venta de un solo nivel, se encuentran en estado de abandono

Imagen 37. Viviendas existentes en la zona, dentro de la colonia San Felipe II etapa cercanas al predio

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda dentro del polígono de estudio donde se contabilizaron datos ligeramente mayores a los obtenidos anteriormente por Ageb, donde se localizan en un radio de 800 metros 5,634 personas, se determinan 2,457 viviendas, destinadas mayoritariamente a uso habitacional sin embargo en tendencia a mixto, donde se estima, que las viviendas cuentan con todos los servicios básicos, 88.1% de las viviendas se encuentran habitadas y 11.9 % deshabitadas.

Total de viviendas	2457
Total de viviendas particulares	2434
Viviendas particulares habitadas	2166
Viviendas particulares no habitadas	196
Fecha de actualización:	2020
Características de las viviendas particulares habitadas	
Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
Con piso de material diferente de tierra	2154
Con energía eléctrica	2161
Con servicio sanitario	2160
Con drenaje	2161

Imagen 38. Viviendas dentro de un radio de 800 metros. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

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, según el DENUE en un radio de 1km se localizan 521 unidades económicas, entre los cuales podemos encontrar; abarrotes, almacenes, bodegas, supermercados, locales comerciales, importadoras, farmacias, restaurantes, importadoras, entre otros.

Ver plano 05.

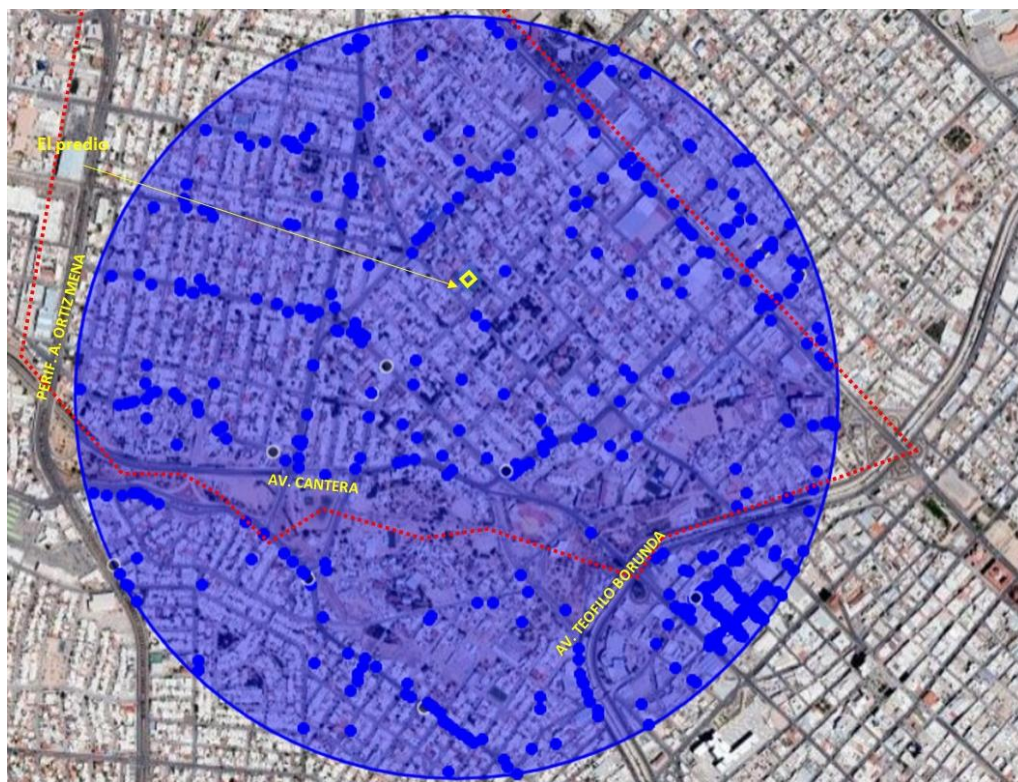


Imagen 39. Comercios en la zona según DENUE. INEGI.

De acuerdo a los datos del SIGMUN, los corredores principales como lo es el Perif. A. Ortiz Mena, Av. Teofilo Borunda, Av. San Felipe y Av. Antonio de Montes son las que cuentan con la concentración de los comercios y servicios, el resto del comercio se distribuye a lo largo de las vialidades secundarias con usos mixtos moderados que se han consolidado como importantes corredores urbanos para el servicio de la población de la zona. tal y como se muestra a continuación.

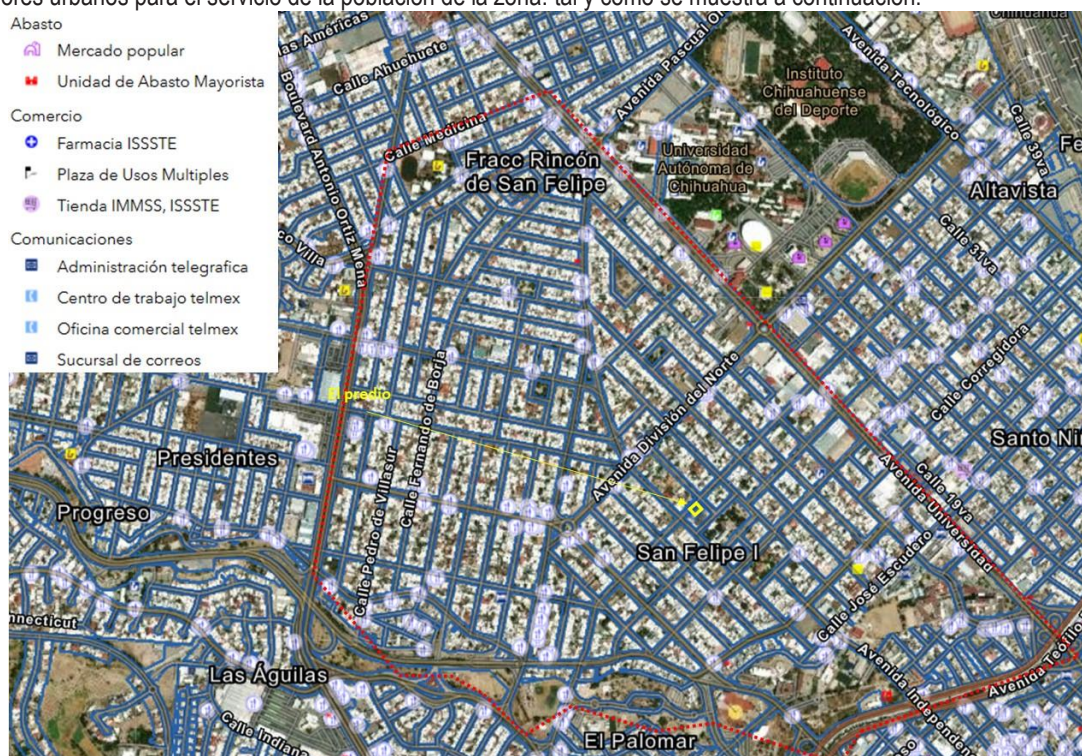


Imagen 40. Unidades económicas en relación con el predio. fuente: SIGMUN.

Esto nos dice que a diferencia de otras partes de la ciudad, la zona ha sido potencial para estos giros ya que cuentan con accesibilidad y centralidad. Estos giros suelen ser compatibles con el contexto de la vivienda en que están inmersos ya que no afectan la imagen urbana, no contaminan, ni generan ruidos, sin embargo la problemática más común es la falta de estacionamientos.

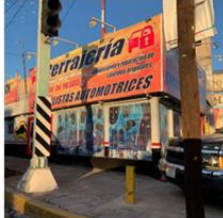
COMERCIO 	UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN MINERALIA C. Álvarez de Arcila 2308, San Felipe I Etapa, 31203 Chihuahua, Chih. Comerio dedicado a la joyería, buenas condiciones, cuenta con todos los servicios.
	CERRAJERIA MIRADOR Avenida Antonio de Deza Y Ulloa Colonia San Felipe, San Felipe II Etapa, 31203 Chihuahua
	Distintos locales comerciales ubicados en Av. San Felipe 1008, San Felipe II Etapa, 31203 Chihuahua, Chih.

Imagen 41. Comercio encontrado cercano al predio

En conclusión, los usos comerciales y de servicios se encuentran complementados en la zona, sin embargo por la localización estratégica de la zona se observa que la tendencia sigue dando pie a que se desarrollen más giros como éstos complementarios a la vivienda y a la ciudad.

EQUIPAMIENTO

El predio se ubica en el centro de un contexto de equipamientos relevantes y consolidados: educativos en sus diferentes niveles, recreativos, de salud, etc. 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.

Ver plano 04.

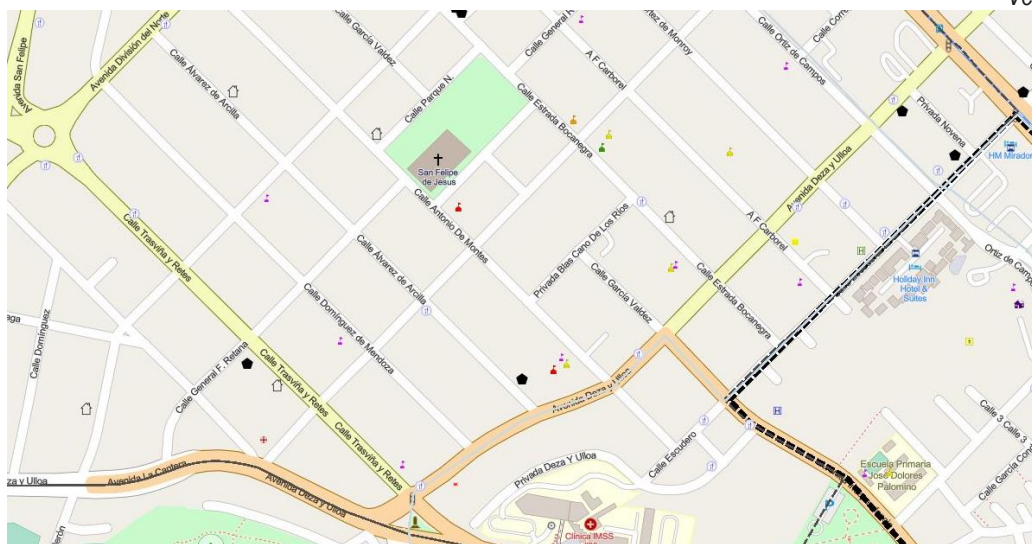


Imagen 42. Equipamientos cercanos a la zona. Fuente Sigmun.

Según el DENUE en un radio de 1km se cuenta con 303 unidades de equipamiento urbano, entre los que podemos encontrar servicios de salud, educativos, de asistencia social, de esparcimiento y culturales.

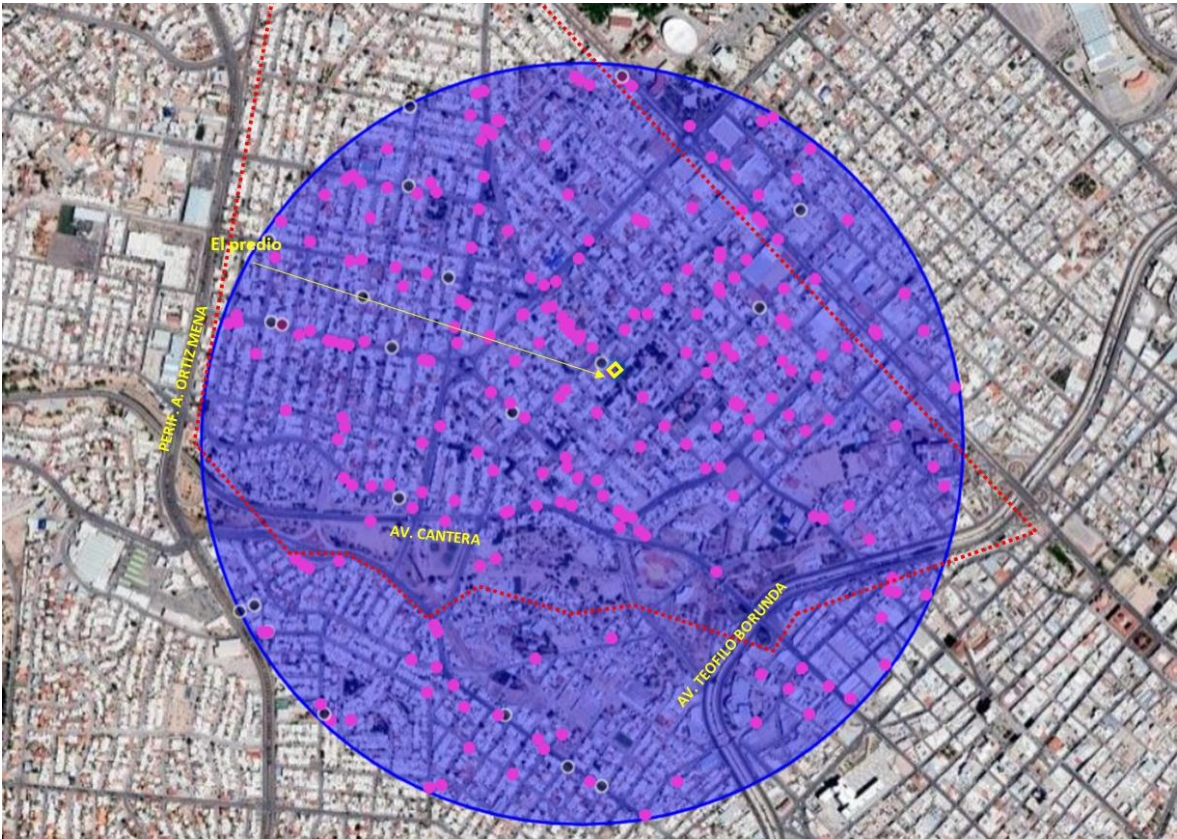


Imagen 43. Equipamientos educativos. Fuente Google Earth 2021.

Dentro del área de estudio encontramos también guarderías como la de la Iglesia san Felipe, del IMSS 033 y otras privadas. Los equipamientos públicos son escasos en ésta zona sin embargo logramos encontrar la Coordinación Estatal Escolarizada, la DGTI subdirección de enlace, Recaudación de Rentas en las instalaciones de Soriana Mirador, Oficinas educativas de nivel Primaria y el FSTSE delegación Chihuahua.

EQUIPAMIENTO	COBERTURA	DESCRIPCIÓN
	Para toda la ciudad.	El parque está dividido en dos partes, se encuentra en buenas condiciones.
	Para toda la ciudad.	El parque está en malas condiciones, el equipamiento está en abandono.

 Iglesia Católica San Felipe.	Solo para la zona.	Se encuentra en el parque San Felipe, da servicio a los habitantes de la zona, se encuentra en buenas condiciones.
---	--------------------	--

Imagen 44. Equipamientos urbanos de la zona. Fuente elaboración propia.

En cuestión de usos de Recreación y deporte encontramos de nivel privado el parque de entrenamiento de béisbol y el deportivo LINCE, para acceso público encontramos los parques de barrio con cobertura local inmersos en las colonias, donde su mantenimiento y calidad de la vegetación es buena, todos con su sistema de riego con agua tratada.

Los parques de cobertura regional que cuentan con instalaciones más nuevas son los localizados linealmente en la Av. la Cantera como lo son el parque Extremo, Aventura y el Piñatero.

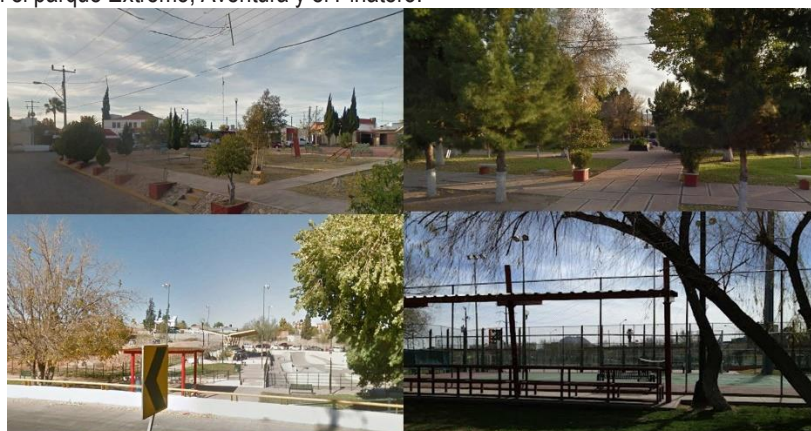


Imagen 45. Equipamientos recreativos. Fuente Google Earth 2021.

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:

Iglesias	2	Preescolar	8
Guarderías	1	Primarias	4
Asilo	2	Secundarias	3
Casa Hogar	1	Preparatorias	1
Grupos vulnerables	4	Profesional	4
Centro de Salud	2	Módulo deportivo	2
Gasolinera	1	Parques	9
Gobierno	2	Unidad recreativa	3

Tabla 1. Equipamientos dentro la zona de estudio. Fuente Google Earth 2021.

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 **C. Antonio Trasviña y Retes** con una sección vial de **24.00 metros**, asimismo, el **Blvd. Antonio Ortiz Mena** con una sección de 39.50 metros de sección con 2 carriles centrales por sentido y 2 carriles laterales, por otra parte, se ubica la **Av. Universidad** con una sección de 26.00 m, por otra parte se detecta un gran corredor que conecta la ciudad en sentido oriente-poniente y viceversa con jerarquía de primer orden denominada **Av. Teófilo Borunda Ortiz** contando con una sección variable de 65-85.00 metros, se visualiza la vialidad primaria **Av. De la Cantera** que circula también en un sentido hacia el poniente a oriente (y viceversa) con una dimensión de 29.00 metros, con dos carriles por sentido acompañado del cauce que acompaña el arroyo La Cantera, misma que circula en un sentido hacia el poniente de manera paralela a la denominada **Av. Mirador** cuenta con una sección variable de 22.00 a 46.00 m de ancho con tres carriles por sentido.

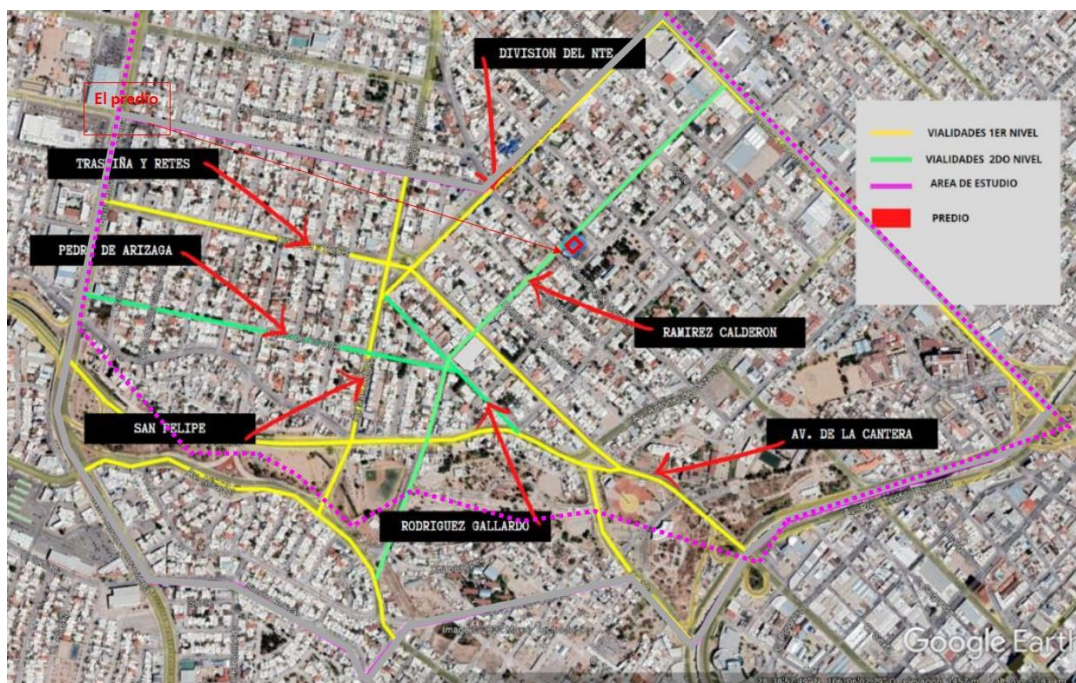


Imagen 46. Estructura vial dentro de la zona de estudio. Fuente: elaboración propia

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, como se puede observar en la siguiente imagen del Inventario Nacional de Vivienda.



Imagen 47. Disponibilidad de recubrimiento en calles y vialidades dentro de la zona de estudio. Fuente: INEGI.

C. Antonio Trasviña y Retes.

La Av. Trasviña y Retes de jerarquía primaria, corre desde el Boulevard A. Ortiz Mena hasta La Av. División del Norte con una longitud medible de: 760.13 m, cuenta con 3 carriles por sentido, con banquetas de 3.00 metros a cada lado y una sección total de 24.00 metros.

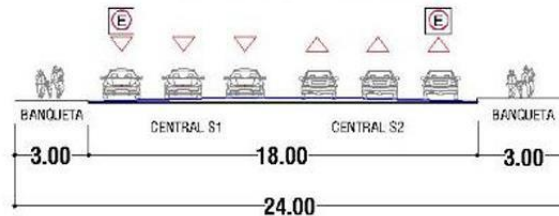


Imagen 48. Sección de tramo vial 342. Fuente: Anexo de Secciones Viales del PDU 2040.

Bldv. Antonio Ortiz Mena. Es una vialidad primaria que conecta de manera perpendicular desde la Av. De la Cantera y la Av. Mirador, dicha vialidad cuenta con 4 cuerpos vehiculares, dos cuerpos centrales albergando dos carriles de circulación por sentido, los otros dos cuerpos corresponden a los carriles de baja velocidad con dos carriles de circulación cada uno. La vía cuenta con vista agradable por contar con camellones que separan los cuerpos de circulación, arborizados en todo su trayecto.

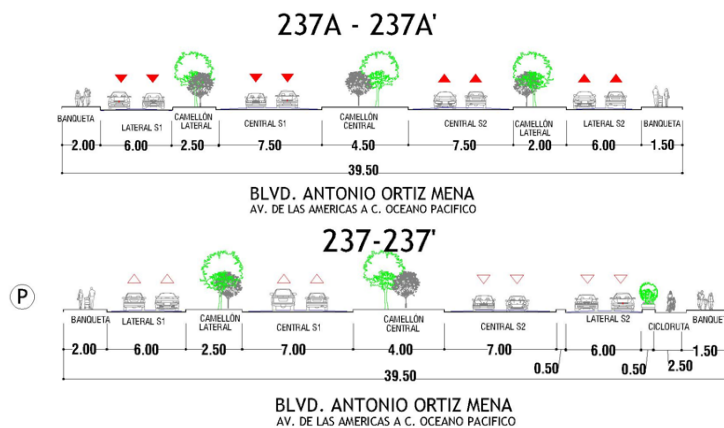


Imagen 49. Vialidad Blvd. Antonio Ortiz Mena y sus secciones viales actual y propuesta por el PDU. Fuente PDU 2040 vigente.

Av. Universidad.

Vía primaria que contiene la ruta rápida de transporte público, localizada a noreste del predio, cuenta con 2 carriles vehiculares por sentido y 2 carriles centrales exclusivos de transporte público.

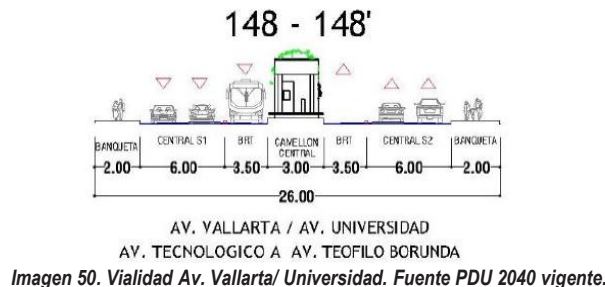
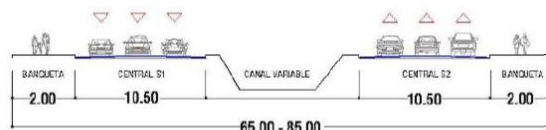


Imagen 50. Vialidad Av. Vallarta/ Universidad. Fuente PDU 2040 vigente.

Av. Teófilo Borunda Ortiz.

Es un corredor establecido por el PDU, con jerarquía de Primer Orden, con un canal central de medidas variables, el cual lleva el Río más importante de la Ciudad, el Río Chuviscar. Contiene varios puentes sin semaforización que facilitan el traslado por ésta vía. Es el eje vial con mayor conexión entre el Este y Oeste de la ciudad.

107B - 107B'



AV. TEOFILO BORUNDA
PERIF. DE LA JUVENTUD A C. GUADALUPE

Imagen 51. Sección vial actual de la Av. Teófilo Borunda.

Av. De la Cantera. Vialidad primaria que cuenta con sección de 29.00 metros en lo que comprende al predio, es parte de un eje vehicular que conecta libremente la zona poniente con el centro de la ciudad; y por otro lado lleva consigo un canal de 7.00 metros con el arroyo que lleva el mismo nombre. La vía cuenta con 2 carriles por sentido, con un camellón central.

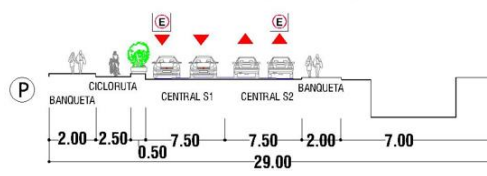


245A - 245A'



AV. LA CANTERA
C. REPUBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE DE REAL

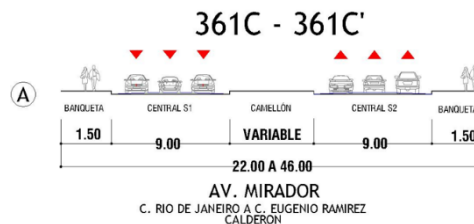
245 - 245'



AV. LA CANTERA
C. REPUBLICA DE URUGUAY A AV. SAN FELIPE DE REAL

Imagen 52. Sección vial actual e imagen de la C. A.F. Carbonel. Fuente PDU 2040.

Av. Mirador. Se trata de una vialidad primaria que circula de manera paralela con la Av. De la Cantera, dicha calle alberga 3 carriles de circulación en ambos sentidos y sus movimientos direccionales se controlan por medio de semaforización. Los usos de suelo que se presentan son de comercio y habitacionales. Cuenta con sección variable de 22.00 a 46.00 m con tres carriles por sentido y un camellón al centro y banquetas en ambos sentidos.



AV. MIRADOR
C. RIO DE JANEIRO A C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON

Imagen 53. Vialidad Av. Mirador y sus secciones viales actual y propuesta por PDU. Fuente PDU 2040.

C. Ramírez Calderón

Calle Eugenio Ramírez Calderón es que corre entre Av. Deza y Ulloa y Av. Universidad con una longitud total de 1,167.04 m con una sección total de 20.00 m.

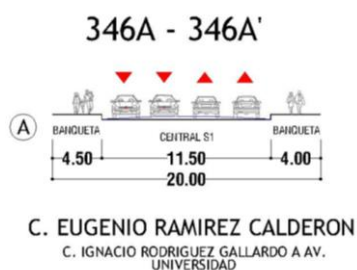


Imagen 54. Calle Ramírez Calderón. Fuente PDU 2040 y toma propia.

C. J. Domínguez de Mendoza

Vialidad terciaria o local que cuenta con 18.00 metros de ancho, con dos sentidos y estacionamiento permitido en ambos lados.



Imagen 55. Calle J. Domínguez de Mendoza. Fuente PDU 2040 y toma propia.

Ver planos 06, 07 y 07.1.

TRANSPORTE PÚBLICO

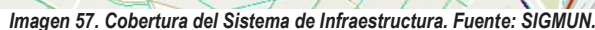
En la actualidad existe el transporte público, donde la ruta troncal comienza en la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud; donde existe un 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 que se ubica a 780 m de distancia situada sobre la Av. Universidad.

El sitio en estudio cuenta con la ventaja del sistema de transporte que circula sobre las vialidades secundarias cercanas a el predio.

Las rutas alimentadoras identificadas son las siguientes:



La zona la Colonia San Felipe del Real cuenta con todos los servicios básicos como lo son el teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje. Debido a que los predios están consolidados desde hace algunos años, es que ya cuenta con los servicios. descritos a continuación:



El predio se encuentra ubicado en una zona que queda inmersa en la mancha urbana, el agua potable se distribuye en la ciudad por medio de tuberías de diferentes diámetros y llega a la toma de agua del predio para abastecer favorablemente del

vital líquido, todo esto a cargo de la JMAS, quedando cubierta esta necesidad para los habitantes y usuarios de la zona. La cobertura del servicio de agua potable es de 93.5%, frente al predio para una línea de 12 " y por ser una situación de hecho ya se cuenta con este servicio por medio de contrato 15241.

Drenaje sanitario

El sistema de alcantarillado sanitario funciona de manera correcta por lo que el servicio abastece la zona urbanizada en la que se ubica nuestro predio. La cobertura estatal de alcantarillado sanitario es del orden de 87.8%. al noreste del predio pasa el colector general.

Aqua Tratada

Las líneas más cercanas se localizan en el parque lineal la Cantera y va a los costados del arroyo que lleva el mismo nombre.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público

La zona cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella. El predio también cuenta con el servicio que otorga la Comisión Federal de Electricidad CFE.

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 08.



CHIHUAHUA
MUNICIPIO

RECIBO DE PAGO



JMAS



073 CIS
CASA DE AGUAS

Contrato: 015241

Fecha Servicio: Septiembre

Nombre: CASAS DE CUIDADO DIARIO INFANTILES A.C.

Direccion: RAMIREZ CALDERON 600 SAN FELIPE

Sector: 08 Ruta: 0804 Secuencia: 136 Num Contrato: 080206300004

08 Loc. Anterior: 7.05 Loc. Actual: 7.10 Medidor: 299195

Clave:

Clase Usuario: Casa habitación

Total a Pagar: \$1,914.00

Agua potable, doméstico D 1850.03

Reserva Federal de Extracción 18.00

Dreñaje, doméstico D 18.00

IVA 2.99

Cargos del mes 1913.00

Anticipo aplicado 0.24

Anticipo 0.24

Total del mes 1914.00

Anticipo Total 1914.00

Importe enviado para cobro a su Banco BBVA Bancomer

CONSUMOS:

06/17(21) 07/17(21) 08/17(21) 09/17(21) 10/17(21) 11/17(21) 12/17(21) 01/18(21) 02/18(21) 03/18(21) 04/18(21) 05/18(21) 06/18(21) 07/18(21) 08/18(21) 09/18(21) 10/18(21) 11/18(21) 12/18(21) 01/19(21) 02/19(21) 03/19(21) 04/19(21) 05/19(21) 06/19(21) 07/19(21) 08/19(21) 09/19(21) 10/19(21) 11/19(21) 12/19(21) 01/20(21) 02/20(21) 03/20(21) 04/20(21) 05/20(21) 06/20(21) 07/20(21) 08/20(21) 09/20(21) 10/20(21) 11/20(21) 12/20(21) 01/21(21) 02/21(21) 03/21(21) 04/21(21) 05/21(21) 06/21(21) 07/21(21) 08/21(21) 09/21(21) 10/21(21) 11/21(21) 12/21(21) 01/22(21) 02/22(21) 03/22(21) 04/22(21) 05/22(21) 06/22(21) 07/22(21) 08/22(21) 09/22(21) 10/22(21) 11/22(21) 12/22(21) 01/23(21) 02/23(21) 03/23(21) 04/23(21) 05/23(21) 06/23(21) 07/23(21) 08/23(21) 09/23(21) 10/23(21) 11/23(21) 12/23(21) 01/24(21) 02/24(21) 03/24(21) 04/24(21) 05/24(21) 06/24(21) 07/24(21) 08/24(21) 09/24(21) 10/24(21) 11/24(21) 12/24(21) 01/25(21) 02/25(21) 03/25(21) 04/25(21) 05/25(21) 06/25(21) 07/25(21) 08/25(21) 09/25(21) 10/25(21) 11/25(21) 12/25(21) 01/26(21) 02/26(21) 03/26(21) 04/26(21) 05/26(21) 06/26(21) 07/26(21) 08/26(21) 09/26(21) 10/26(21) 11/26(21) 12/26(21) 01/27(21) 02/27(21) 03/27(21) 04/27(21) 05/27(21) 06/27(21) 07/27(21) 08/27(21) 09/27(21) 10/27(21) 11/27(21) 12/27(21) 01/28(21) 02/28(21) 03/28(21) 04/28(21) 05/28(21) 06/28(21) 07/28(21) 08/28(21) 09/28(21) 10/28(21) 11/28(21) 12/28(21) 01/29(21) 02/29(21) 03/29(21) 04/29(21) 05/29(21) 06/29(21) 07/29(21) 08/29(21) 09/29(21) 10/29(21) 11/29(21) 12/29(21) 01/30(21) 02/30(21) 03/30(21) 04/30(21) 05/30(21) 06/30(21) 07/30(21) 08/30(21) 09/30(21) 10/30(21) 11/30(21) 12/30(21) 01/31(21) 02/31(21) 03/31(21) 04/31(21) 05/31(21) 06/31(21) 07/31(21) 08/31(21) 09/31(21) 10/31(21) 11/31(21) 12/31(21) 01/32(21) 02/32(21) 03/32(21) 04/32(21) 05/32(21) 06/32(21) 07/32(21) 08/32(21) 09/32(21) 10/32(21) 11/32(21) 12/32(21) 01/33(21) 02/33(21) 03/33(21) 04/33(21) 05/33(21) 06/33(21) 07/33(21) 08/33(21) 09/33(21) 10/33(21) 11/33(21) 12/33(21) 01/34(21) 02/34(21) 03/34(21) 04/34(21) 05/34(21) 06/34(21) 07/34(21) 08/34(21) 09/34(21) 10/34(21) 11/34(21) 12/34(21) 01/35(21) 02/35(21) 03/35(21) 04/35(21) 05/35(21) 06/35(21) 07/35(21) 08/35(21) 09/35(21) 10/35(21) 11/35(21) 12/35(21) 01/36(21) 02/36(21) 03/36(21) 04/36(21) 05/36(21) 06/36(21) 07/36(21) 08/36(21) 09/36(21) 10/36(21) 11/36(21) 12/36(21) 01/37(21) 02/37(21) 03/37(21) 04/37(21) 05/37(21) 06/37(21) 07/37(21) 08/37(21) 09/37(21) 10/37(21) 11/37(21) 12/37(21) 01/38(21) 02/38(21) 03/38(21) 04/38(21) 05/38(21) 06/38(21) 07/38(21) 08/38(21) 09/38(21) 10/38(21) 11/38(21) 12/38(21) 01/39(21) 02/39(21) 03/39(21) 04/39(21) 05/39(21) 06/39(21) 07/39(21) 08/39(21) 09/39(21) 10/39(21) 11/39(21) 12/39(21) 01/40(21) 02/40(21) 03/40(21) 04/40(21) 05/40(21) 06/40(21) 07/40(21) 08/40(21) 09/40(21) 10/40(21) 11/40(21) 12/40(21) 01/41(21) 02/41(21) 03/41(21) 04/41(21) 05/41(21) 06/41(21) 07/41(21) 08/41(21) 09/41(21) 10/41(21) 11/41(21) 12/41(21) 01/42(21) 02/42(21) 03/42(21) 04/42(21) 05/42(21) 06/42(21) 07/42(21) 08/42(21) 09/42(21) 10/42(21) 11/42(21) 12/42(21) 01/43(21) 02/43(21) 03/43(21) 04/43(21) 05/43(21) 06/43(21) 07/43(21) 08/43(21) 09/43(21) 10/43(21) 11/43(21) 12/43(21) 01/44(21) 02/44(21) 03/44(21) 04/44(21) 05/44(21) 06/44(21) 07/44(21) 08/44(21) 09/44(21) 10/44(21) 11/44(21) 12/44(21) 01/45(21)

Tabla 2. 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, donde se determina que, al sur de la Av. Mirador, circula una falla denominada La Haciendita y al oeste del predio la falla Santa Elena situada a 350 m aproximadamente, que por la lejanía la zona se encuentra libre de peligro, ya que por su área de influencia no repercute en el terreno. Tampoco se observan zonas con riesgo de deslizamientos.

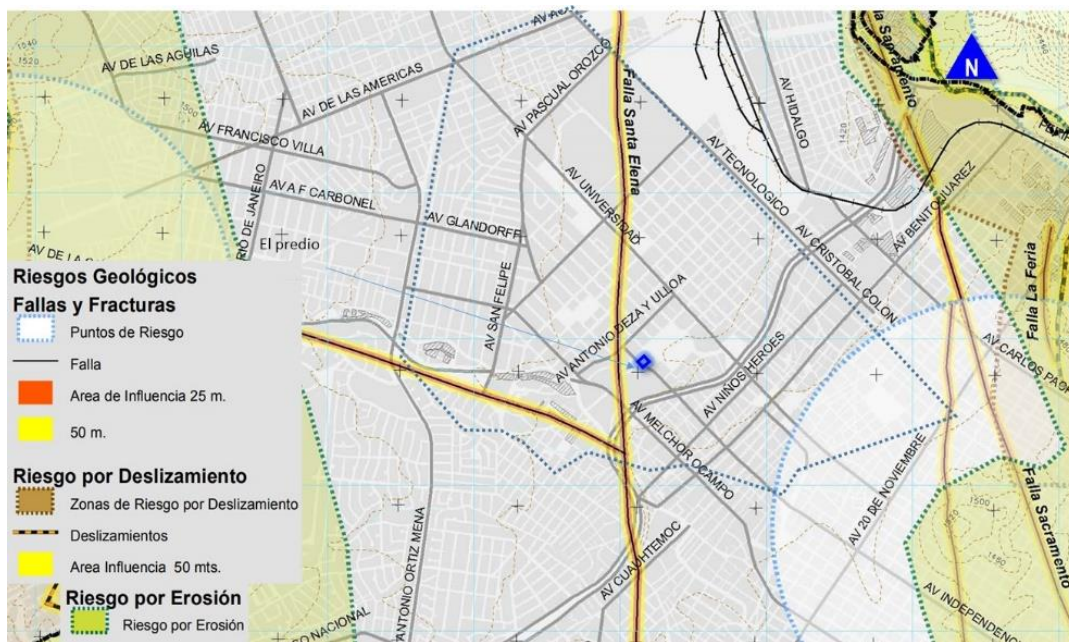


Imagen 58. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

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 y al Sureste el Río Chuvistar, ambos canalizados y lejanos al predio tal y como se muestra en el siguiente gráfico..

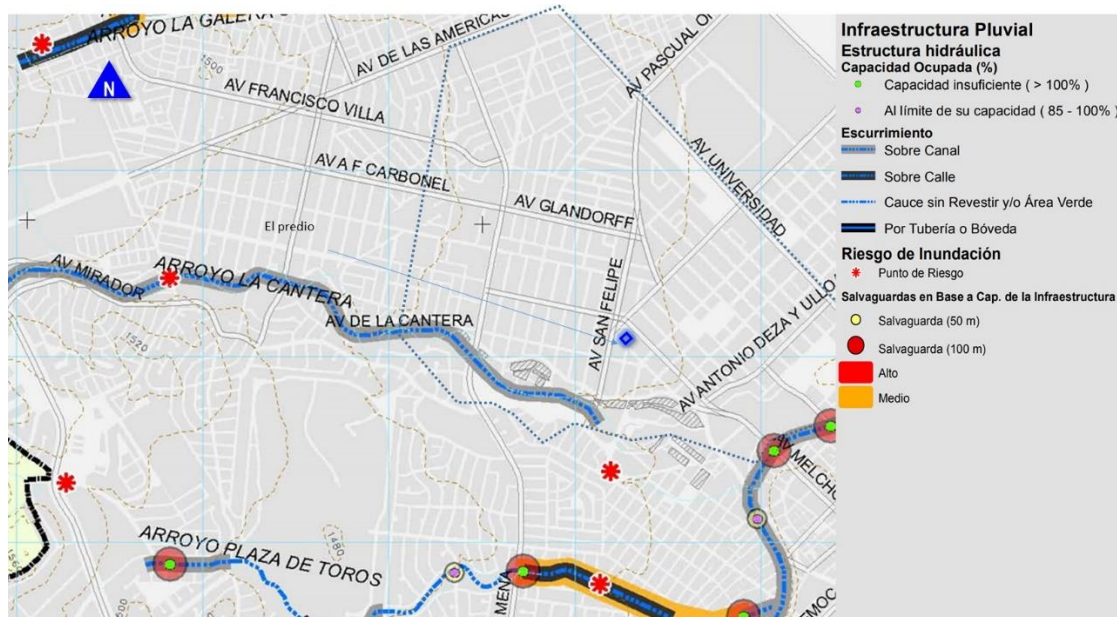


Imagen 59. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

Riesgos Antropogénicos

No se encontraron riesgos cercanos al predio, el único podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular de la Av. San Felipe y Av. Traviña y Retes. Sin embargo, se localizan a una distancia considerable del predio.

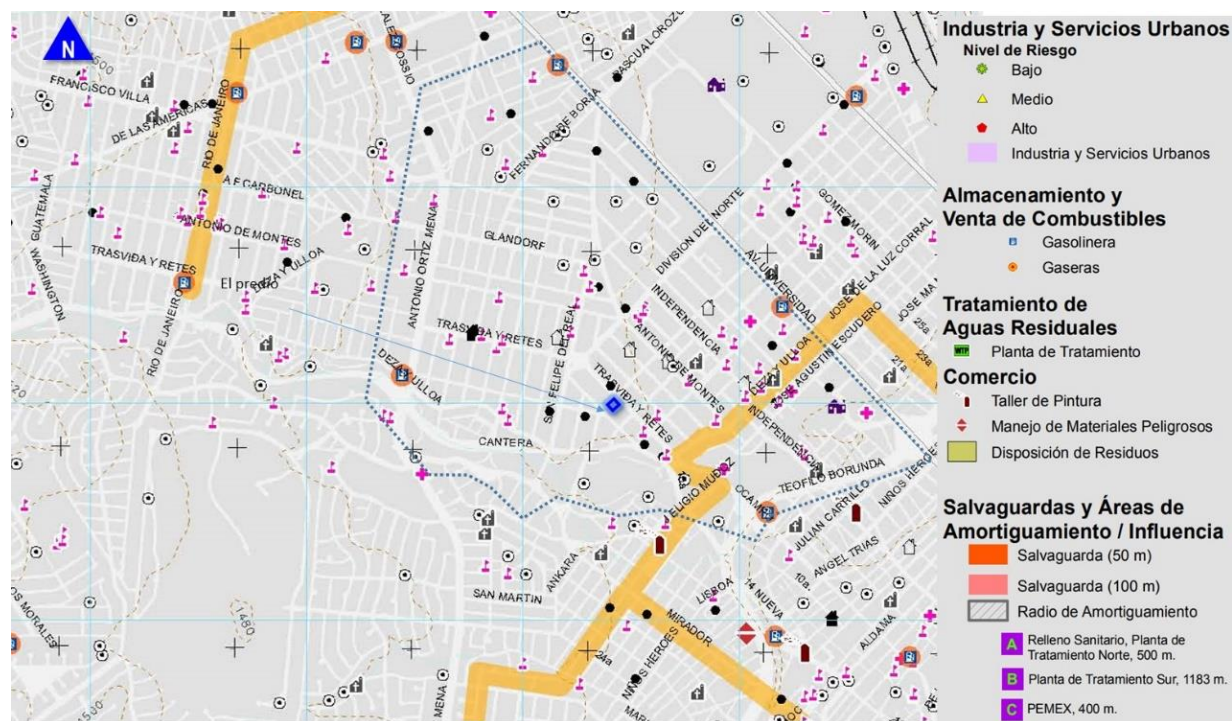


Imagen 60. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040

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 Calle Ramírez Calderón, esquina con Calle J. Domínguez de Mendoza, dentro de la Colonia San Felipe del Real, dentro de ésta ciudad, el predio cuenta con clave catastral 100-003-001.
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-12 viv/ha**, con acceso inmediato a la C. Ramírez Calderón.
4. **El contexto inmediato cuenta con usos de suelo Equipamiento General, Mixto Moderado** y sobre todo los usos **Habitacionales predominando H-12, H-25 viv/ha**.
5. **El predio tiene acceso** principalmente por la vialidad local denominada C. Ramírez Calderón, que corre entre Av. Deza y Ulloa y Av. Universidad con una longitud total de 1,167.04 m con una sección total de 20.00 m.
6. El predio se encuentra a una manzana de los predios susceptibles a políticas de Ciudad Cercana.
7. El desarrollo de éste proyecto proporciona a la zona la oportunidad para el desarrollo de vivienda y actividades productivas en un entorno consolidado, el cual, en éstos últimos años se ha transformado, debido a la cercanía con el Av. Traviña y Retes, **franja que envuelve el programa de Ciudad Cercana dentro del cual, el predio se puede beneficiar**.
8. El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de 1,148.35 m². Es propiedad de **KARINA LETAYF PESQUEIRA**, identificado con el No. 600 ubicada en la Calle Ramírez Calderón, esquina con Calle J. Domínguez de Mendoza, dentro de la Colonia San Felipe del Real, de ésta ciudad de Chihuahua
9. El predio se ubica muy cercano del Centro Urbano, mientras que el Subcentro Surponiente a 4.1 km de distancia y respecto al Subcentro Sur se ubica a 5.9 km de lejanía
10. 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 \$250.00 pesos el m²**, las colindancias cuentan con valores de \$1,000 hasta \$2,000, en la parte sur el polígono de estudio, cabe mencionar, que algunos de los predios no tienen datos de valor unitario.
11. 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 8,909 personas**, que equivale a un 47% a la población masculina, mientras que el 53% a la población femenina.
12. Respecto a la geología, al no existir ningún grado de llamamiento, 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**.
13. 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.
14. 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 1442 MSNM, mientras que lo más bajo cuenta con una elevación de 1441 MSNM.

15. En lo que respecta a área destinada a vegetación dentro de la zona, se encuentra una gran superficie permeable, ya que en la zona se ubica el parque lineal que acompaña el arroyo La Cantera, así como el parque El Palomar y las zonas verdes aledañas, encontrándose algunos espacios permeables en la zona.
16. Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la **subcuenca hidrológica de Chuvíscar** que cuenta con un área de 4.788 km² y una longitud de cauce de 2,966.0 m, contando con una pendiente de 0.00472% con dirección hacia el suroriente del predio (a una distancia aproximada de 780 m) hacia el río Chuvíscar, el cual, aguas más abajo, junta sus aguas con el río Sacramento.
17. 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, las tipologías de viviendas son diferentes, al igual que, predios de diversas dimensiones, algunas de las vialidades no se encuentran pavimentadas.
18. 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**, otro de los corredores es la **Av. Trasviña y Redes** situada a 22 m de distancia del predio el dónde también puede encontrarse diversidad de comercios y servicios de rango mediano y grande.
19. 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.
20. 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 C. Antonio Trasviña y Redes con una sección vial de 24.00 metros, asimismo, el Blvd. Antonio Ortiz Mena con una sección de 39.50 metros de sección con 2 carriles centrales por sentido y 2 carriles laterales, por otra parte, se ubica la Av. Universidad con una sección de 26.00 m, por otra parte se detecta un gran corredor que conecta la ciudad en sentido oriente-poniente y viceversa con jerarquía de primer orden denominada Av. Teófilo Borunda Ortiz contando con una sección variable de 65-85.00 metros, se visualiza la vialidad primaria Av. De la Cantera que circula también en un sentido hacia el poniente a oriente (y viceversa) con una dimensión de 29.00 metros, con dos carriles por sentido acompañado del cauce que acompaña el arroyo La Cantera, misma que circula en un sentido hacia el poniente de manera paralela a la denominada Av. Mirador cuenta con una sección variable de 22.00 a 46.00 m de ancho con tres carriles por sentido.
21. Dentro de este estudio se verificaron los **riesgos geológicos** en cuestión de **riesgos hidrometeorológicos** 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 y el Río Chuvíscar ya canalizados y lejanos al predio.

³ Dato proveniente del Plan Sectorial de Agua Pluvial para la ciudad de Chihuahua.

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

Capital Humano y empleo

La emergencia en salud por parte del COVID-19 provocó que se agudizara la situación económica con el cierre forzoso de empresas y comercios por varios meses, de las cuales muchas tuvieron que recortar gastos, principalmente despidiendo personal. La generación de empleos, la calidad del empleo y el nivel de empleo formal e informal están determinados por la dinámica del mercado laboral.

Por lo anterior este proyecto contribuye a aumentar el empleo en una zona céntrica de la ciudad.

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. LXVII/EXLEY/1048/2021 XIII P.E, con fecha del 01 de marzo del 2021, la cual nos marca en su artículo 120°, 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 **Mixto Intenso**, 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", "B" 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.

B. Oficinas:

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

C. Comercio:

- a) Almacenamiento y Abasto:
 - i. Para productos perecederos;
 - ii. De acopio y transferencias;
 - iii. De semillas, huevo, lácteos y abarrotos, y
 - iv. Rastros, frigoríficos y obradores;
- b) Tiendas de básicos:
 - i. Vivienda con abarrotos que ocupe 30 metros² de área construida;
 - ii. Alimentos, abarrotos, 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	Número mínimo de cajones
Oficinas	1 por cada 30 m ² construidos
Cafés y fondas, salones de banquetes, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas	por 15 m ² construidos

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

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

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;
- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- 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: $A = \text{hs}/200$.

5.e. 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.

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

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de H12 según lo indica el PDU; por el cual, donde la normatividad aplicable al predio es el tipo M3 para Mixto Intenso, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO	
								ALTURA	PISOS					
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120 M2	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	M5	MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

Tabla 3. Normatividad para el uso de suelo Mixto Intenso. Fuente: PDU visión 2040.

Mixto Intenso (M3). Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro Urbano, Subcentros, Corredores Estratégicos y Centros Distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo a condicionado a Estudio de Impacto Urbano ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

VI. ESTRATEGIA

6.a. ESTRATEGIA GENERAL

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 realizar un PAC de la zona San Felipe, que últimamente se ha ido desarrollando con mixtura provocada por su centralidad y accesibilidad.



El polígono de San Felipe cuenta con una superficie de 2,441,963.917m², es un instrumento que plantea el reordenamiento y la intervención del polígono de "San Felipe", así como su entorno inmediato.

En estos PAC la tendencia es la vivienda de alta densidad bajo esquemas que complementen con usos mixtos.

Propone el reordenamiento e integración al desarrollo urbano, zona con potencial de desarrollo, proyecto piloto de densificación y usos mixtos, complementación de usos del contexto. Predomina en el programa, el uso de suelo Habitacional ocupando aproximadamente el 60.23% del Total de superficie, con 87.41Has, en segundo lugar se encuentra el Uso Mixto Bajo con un 15.45% de la superficie de la zona la cual corresponde a 22.42Has.

La propuesta de ocupación del suelo, sujeto a éste estudio, atiende en buena parte los elementos antes descritos. Fundamentalmente porque se trata de la regularización de un Comercio y Café existentes, localizado dentro de la mancha urbana, cercano al centro de la ciudad, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios. El predio cuenta con terreno con la suficiente aptitud física para su consolidación.

Bajo este modelo propuesto, la propuesta de regularización 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 así como lo establecido en el PAC San Felipe.

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica la **C. Ramírez Calderón No. 2912** dentro de la **Colonia San Felipe del Real**, contando con una **superficie de terreno de 1,148.35 m²**, localizado en una zona céntrica de la ciudad de Chihuahua,



Vista Calle J. Domínguez de Mendoza



Vista esquina Calle J. Domínguez de M. Ramírez Calderón



Vista Calle Ramírez Calderón

Imagen 61. El pedio y sus colindancias.

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 habitacionales, mixtos y comerciales, sobre todo la excelente accesibilidad con la que cuenta el predio. Se pretende regularizar una situación de hecho que tiene más de 5 años de operación de uso habitacional H12 a uso Mixto Intenso.

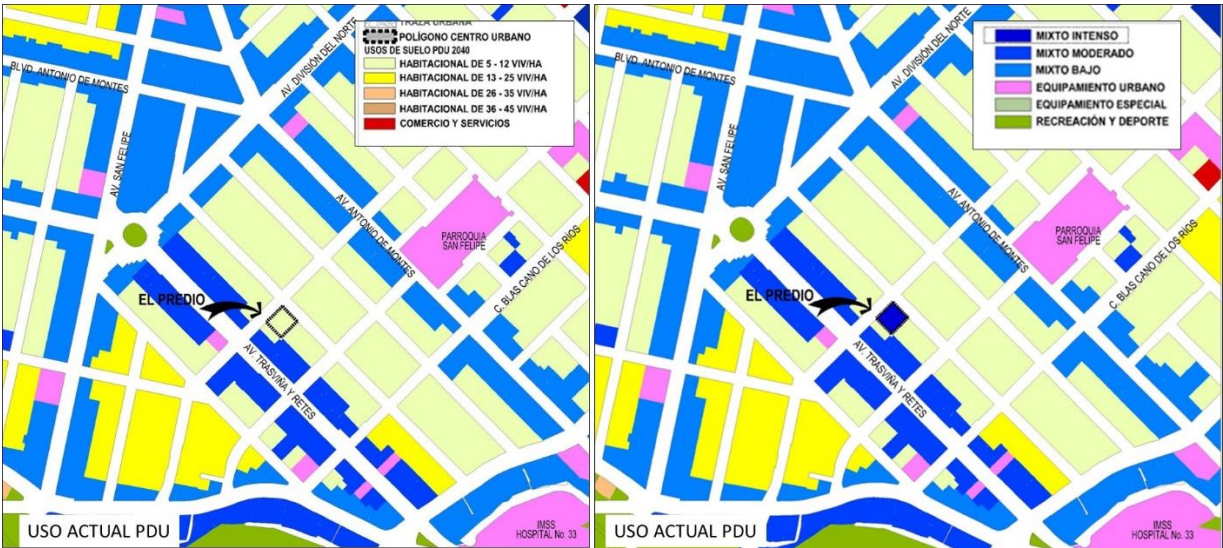


Imagen 62. Uso de suelo actual (H12) y Propuesta cambio de Uso de Suelo (Mixto Intenso). Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

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 Mixto Intenso ya que es una zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda. Lo anterior es congruente con lo pretendido, donde el proyecto respeta el COS de 0.80, no supera el CUS de 3.00 y supera el frente mínimo de 10.00m en este caso cuenta con 35.00m.

La tabla normativa se muestra a continuación:

NORMATIVIDAD ACTUAL										
USO CLAVE/ TIPO	LOTE MÍNIMO	COS	CUS	% permeable superficie	ALTURA MÁXIMA		MÍNIMO (M)		RESTRICCIÓN FRONTAL / FONDO LATERAL)	CAJONES ESTACIONAM
					METROS	NIVELES	FRENTE	FONDO		
MIXTO INTENSO	120.00	0.80	3	SP	SP	SP	10	SP	SR	SP

Tabla 4. Normatividad para el uso de suelo. Fuente: PDU 2040 vigente.

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

De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso Mixto Intenso (M3) puede contener diversos giros que se enlistan a continuación:

COMPATIBILIDAD DE USOS	
DESCRIPCIÓN	COMPATIBILIDAD
HABITACIONAL	
Unifamiliar	P
Plurifamiliar	P
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P
Oficinas hasta 50 m2	P
Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	P
Farmacias	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	P
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	

Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P
Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P
Cafés, fondas y restaurantes	P
Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	P
Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P
Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13
Estacionamiento de vehículos	2
Sitios de taxi	P
Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13
Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13
Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	13
Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13
Lavado de vehículos	P
Expendios de licor o cerveza	P
Baños públicos, sauna, salones de masaje	P
Club social y salones de fiestas infantiles	P
COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	
Oficinas de más de 300 m2	6
Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	5, 6, 13
Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas	2
Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	P
Terminales de sistema de transporte colectivo	X
Estaciones de radio y TV	P
Agencia automotriz	6
Venta de vehículos y maquinaria	6

Normas de evaluación para usos condicionados

- 1 ASEGURAR LA PROTECCIÓN DE LOS USUARIOS EN RELACIÓN A USOS IMPACTANTES COLINDANTES.
- 2 ESTUDIO DE IMPACTO VIAL QUE SOLUCIONE EL TRÁFICO VEHICULAR Y PEATONAL QUE GENERAN Y ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA, ESTABLECIENDO LA CORRESPONSABILIDAD PÚBLICA Y/O PRIVADA RESPECTO A LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS NECESARIAS.
- 3 CONDICIONADOS A QUE NO ALTEREN LA TRANQUILIDAD DE LA ZONA HABITACIONAL NI CONGESTIONEN LAS VIALIDADES.
- 4 DESARROLLAR INSTRUMENTO DE PLANEACIÓN QUE GARANTICE EL DESARROLLO INTEGRAL. NO SE AUTORIZAN USOS DE MANERA AISLADA. VER APARTADO DE SUBCENTROS PDU.
- 5 CONDICIONADOS AL ESTABLECIMIENTO DEL NIVEL DE RIESGO Y DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD ADECUADAS Y DE CONTROL DEL DESARROLLO.
- 6 SUJETOS A UN ESTUDIO DE IMPACTO URBANO Y AMBIENTAL. RESOLVER SUS SERVICIOS DE MANERA ADECUADA Y AUTÓNOMA.
- 7 REQUERIR ESTUDIO TÉCNICO DE AERONÁUTICA, PROTECCIÓN AUDITIVA Y DE SEGURIDAD PARA LAS ZONAS HABITADAS.
- 8 ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA.
- 9 EN FUNCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE AGUA Y RECURSOS HIDRÁULICOS.
- 10 CONDICIONADA SU LOCALIZACIÓN EN VIALIDADES COLECTORAS O DE MAYOR JERARQUÍA VIAL (NO SE PERMITE EN VIALIDADES LOCALES).
- 11 SUJETO A PLAN MAESTRO DE URBANIZACIÓN.
- 12 LAS ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN EN ÁREA VERDE NO DEBERÁN SOBREPASAR EL 10% DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO.
- 13 CONDICIONADO A EVALUACIÓN Y MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.
- 14 PROPUESTA ESPECÍFICA DE TRATAMIENTO DE PAISAJE Y DE ESPECIES VEGETALES ADECUADAS AL USO PROPUESTO Y A LA REGIÓN.

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 PROHIBIDO
C CONDICIONADO

Imagen 63. Tabla de Compatibilidad Mixto Intenso. Fuente: PDU visión 2040.

El proyecto cuenta con 287.85 m2 de oficinas en planta baja, con 242.70 m2 de oficinas en planta alta, cuenta con un local de café de 17.00 m2, cuenta con terrazas, porches y con estacionamiento. Lo anterior emplazado en un terreno de 1,148.35 m2, tal y como se desglosa en el siguiente cuadro.

SUP. CONST. OFICINAS PB	287.85 M2
SUP. CONST. OFICINAS PA	242.70 M2
SUP. COCHERA	61.43 M2
SUP. TERRAZA TECHADA	27.08 M2
SUP. TERRAZA MALLA SOMBRA	60.12 M2
SUP. PORCHES	31.81 M2
SUP. CUARTO DE CLIMA	10.22 M2
SUP. VOLADOS	46.49 M2
SUP. LOCAL	17.00 M2
SUP. ESTACIONAMIENTO	272.59 M2

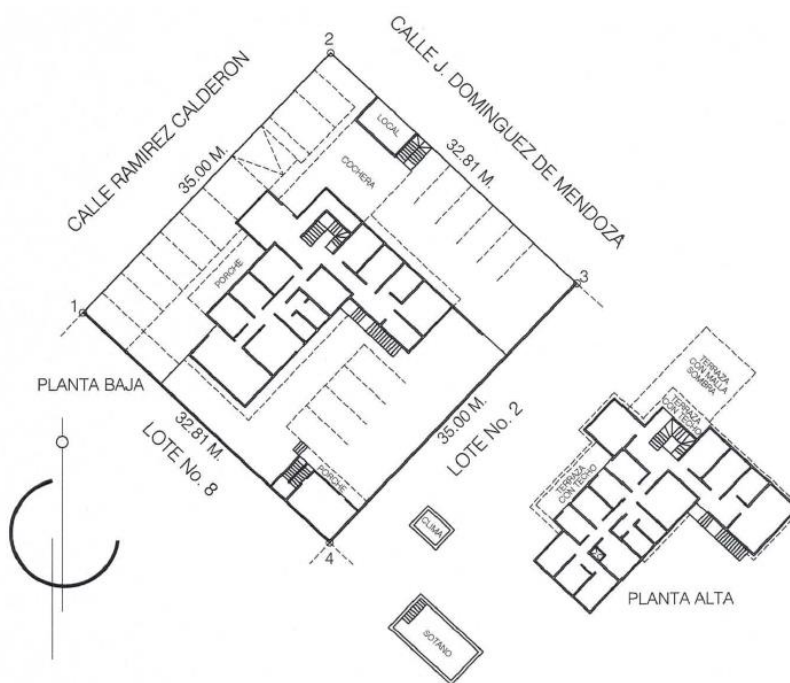


Imagen 64. Planta arquitectónica actual (situación de hecho).

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 la regularización de un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso (Comercio y Oficinas).

6.e. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

El predio cuenta con los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario por parte de la JMAS. Respecto a la infraestructura al interior del predio, el abastecimiento del agua potable, es por medio de la red general 16" que circula por la Av. Bahía de San Quintín, línea proveniente del tanque de rebombeo llamado Bahías propiedad de JMAS.

AGUA POTABLE Y DRENAJE

El predio cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, como se mencionó en el apartado de diagnóstico, por medio del contrato 15241.

Los escurrimientos pluviales respetarán su topografía y drenarán hacia las vialidades.

Las colonias existentes en la zona tienen sus redes de alcantarillado conectadas a un sistema troncal de colectores sanitarios que desembocan al sureste del área de estudio que a su vez dirige sus aguas negras a la PTAR sur. La conexión directa de terreno se da por medio del subcolector, ubicado al este del predio.

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, en este caso el predio ya cuenta con el servicio para el giro que opera actualmente.

6.f. ESTRATEGIA DE VIALIDAD

Se puede apreciar que con este proyecto no se modifican los niveles de servicio debido a que ya se encuentra operando desde hace 5 años, solamente se incrementaron vehículos de manera temporal o esporádica por ser un giro de oficinas y comercio.

Se propone mantener el **acceso indirecto** que se genera desde la **C. Antonio Trasviña y Retes** de jerarquía primaria cuenta con 3 carriles por sentido, con banquetas de 3.00 metros a cada lado y una sección total de 24.00 metros, la cual permite la conectividad del predio al noroeste con el **Perif. Ortiz Mena** (vialidad primaria) y con el sureste, hasta conectar con la **Av. Teófilo Borunda Ortiz** (vialidad de primer orden).



Imagen 65. Accesibilidad al proyecto.

El **acceso directo al predio** se da desde la **C. Ramírez Calderón** que corre entre Av. Deza y Ulloa y Av. Universidad con una longitud total de 1,167.04 m con una sección total de 20.00 m. Cuenta con una sección de 20.00 metros y es de jerarquía vial primaria según el PDU aunque no cumple con el ancho mínimo para la misma.

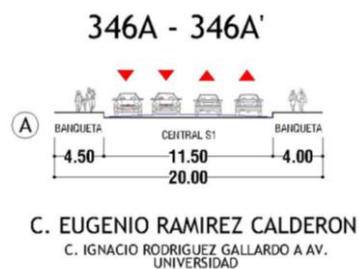


Imagen 66. Calle Ramírez Calderón. Fuente PDU 2040 y toma propia.

Otro **acceso directo** se genera con la **C. J. Domínguez de Mendoza**, que en este caso es una vialidad terciaria o local es bastante amplia, cuenta con 18.00 metros de ancho, con dos sentidos y estacionamiento permitido en ambos lados.

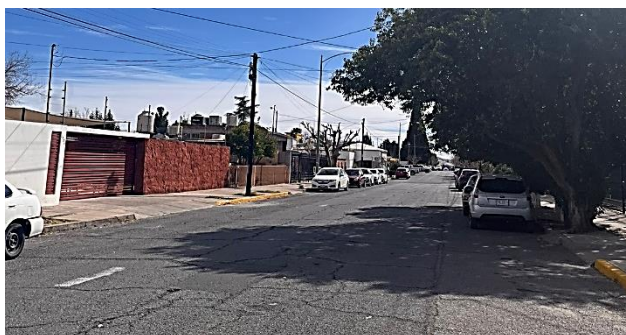


Imagen 67. Calle J. Domínguez de Mendoza. Fuente PDU 2040 y toma propia.

ESTACIONAMIENTO

Respecto a la normatividad de los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Art. 64 y 65, el recinto requiere 1 cajón por cada 30 m² construidos para oficinas más el 10% para empleados. El proyecto cuenta con 19 cajones actualmente y la norma le requiere en total 20 cajones, por lo que se considera que prácticamente cumple.

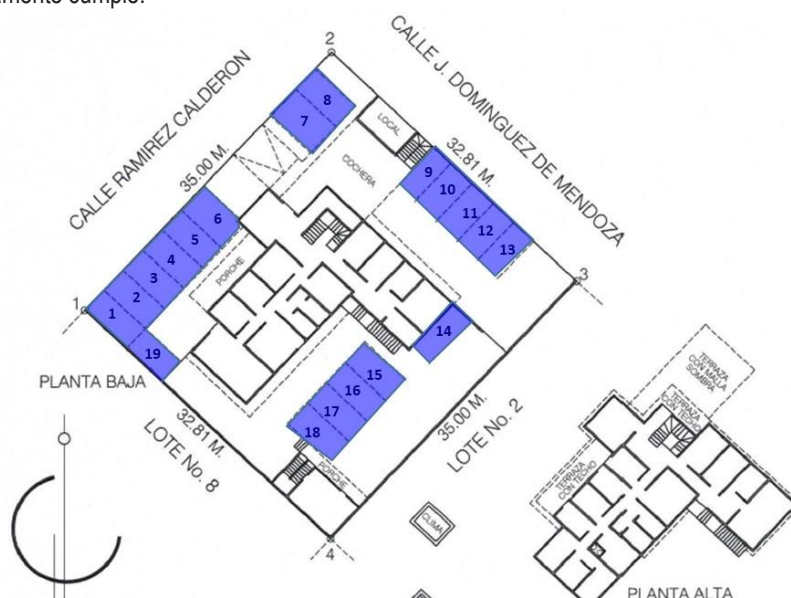


Imagen 68. Cajones de estacionamientos en el proyecto

Cabe mencionar que el predio se localiza a una manzana de las políticas de ciudad cercana, donde prácticamente está cubierto del servicio de transporte público en un buffer de 400 metros, por lo que la política de requerimiento de cajones podría ser reducida.



Imagen 69. Políticas de ciudad cercana.

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, en este caso por ser una situación de hecho se cree que los plazos serían menores.

PERIODO 1-2 AÑO 2023-2024	PERIODO 2-3 AÑOS 2023-2026
Corto plazo	Mediano plazo

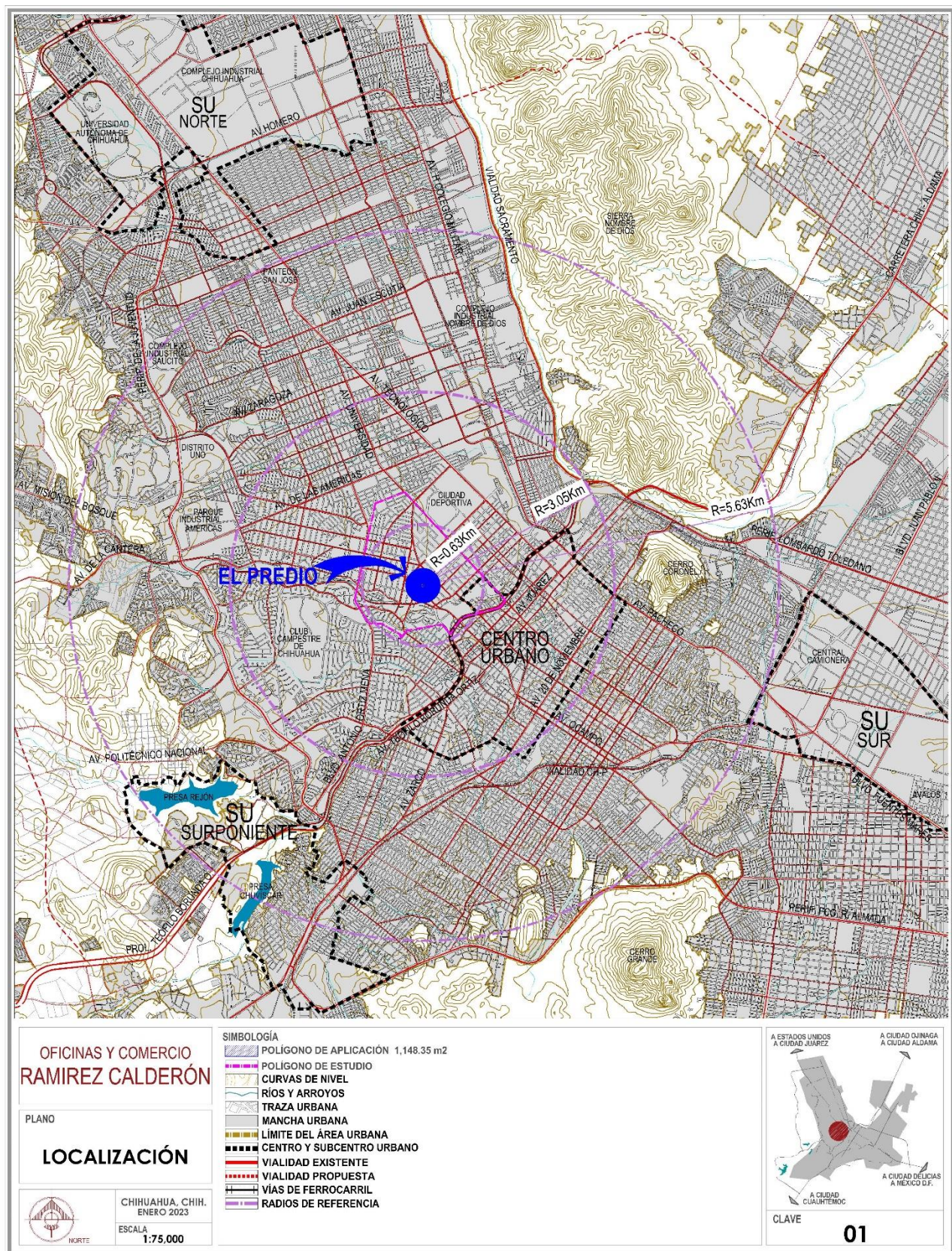
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios adicionales para regularizar el proyecto	CP			X
4. Aprobación de los estudios	CP-MP		X	
6. Autorización de proyectos de infraestructura	MP		X	
7. Ajustes al contrato de JMAS	MP			X
8. Ajustes al contrato de CFE	MP		X	

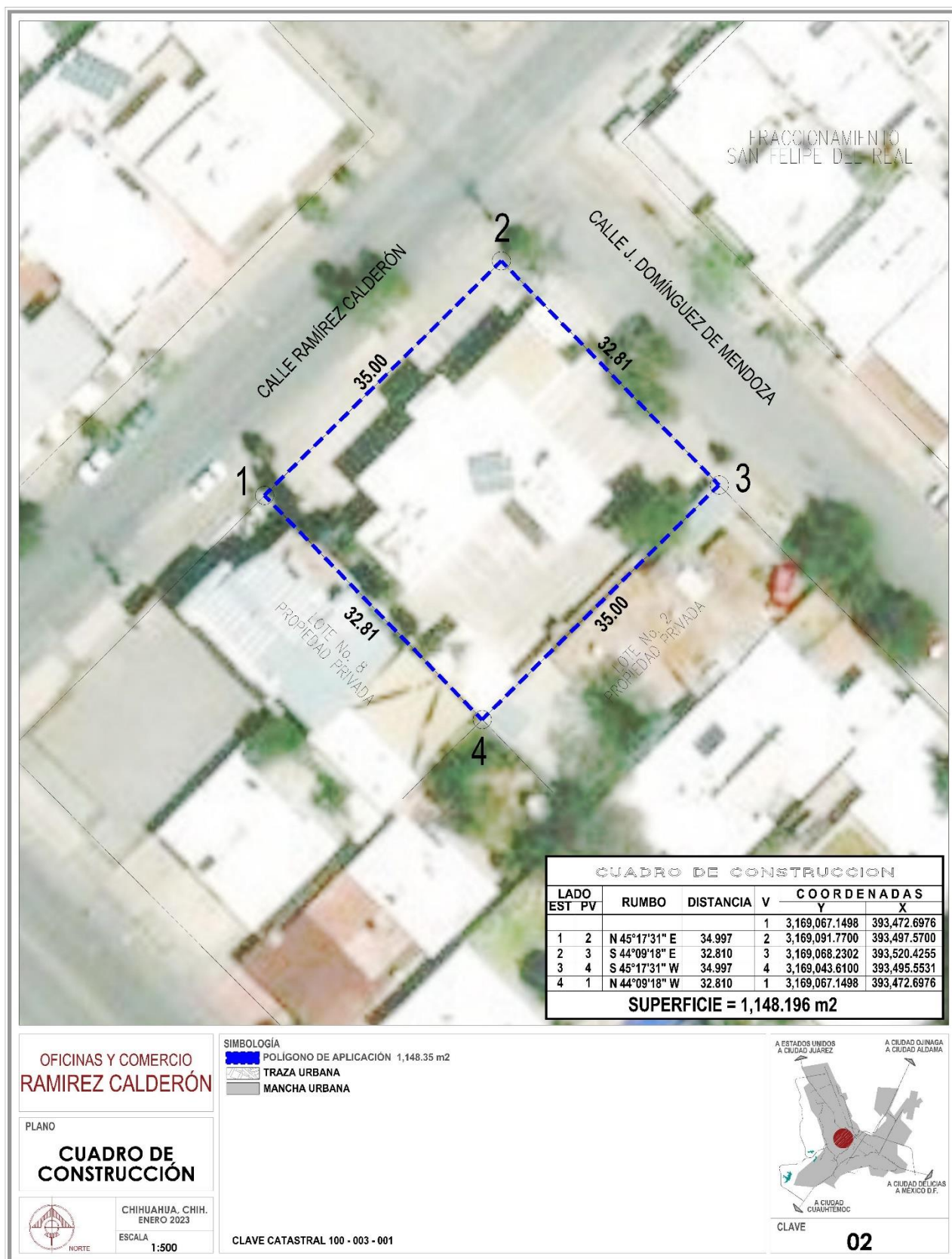
Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

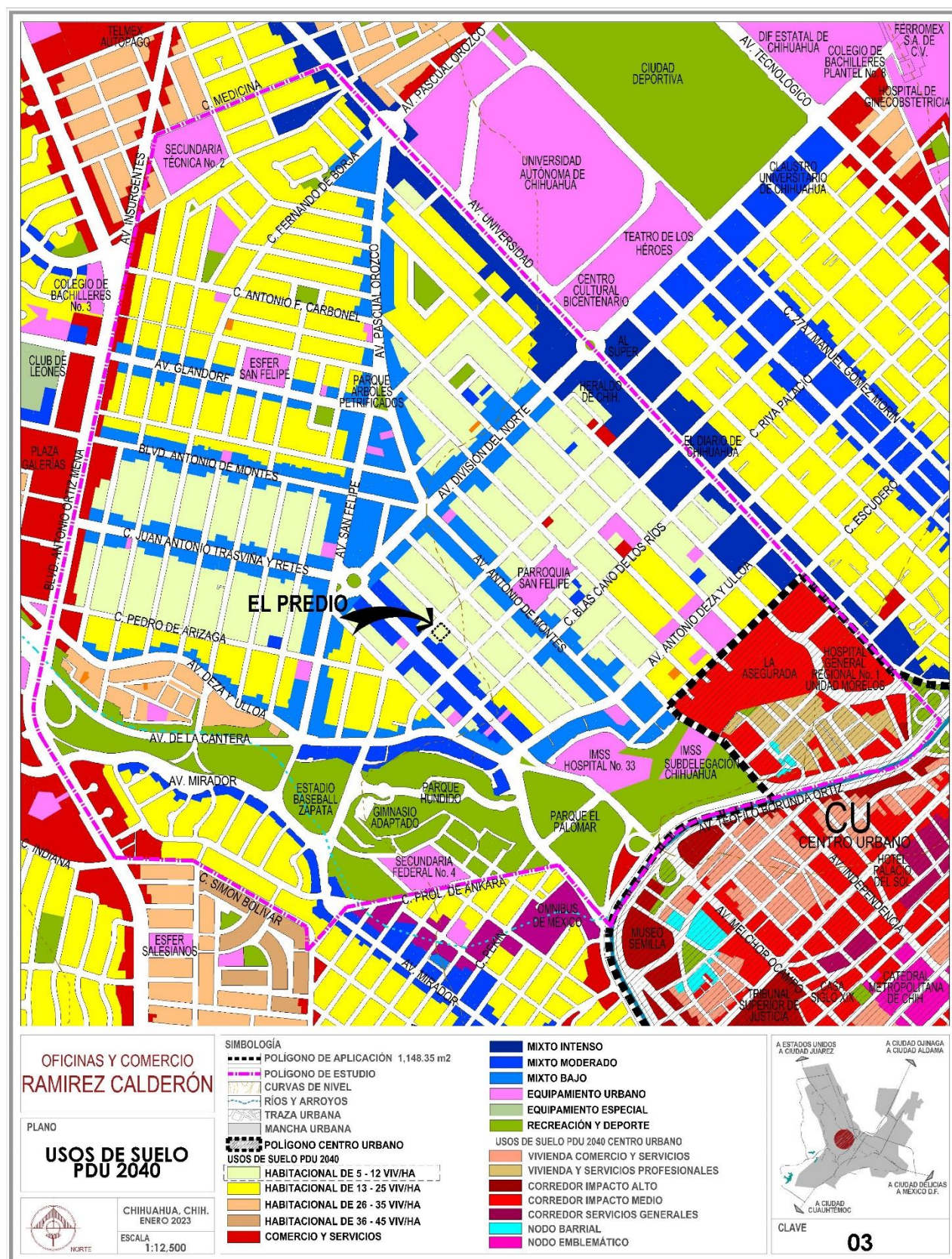
Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación, 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.

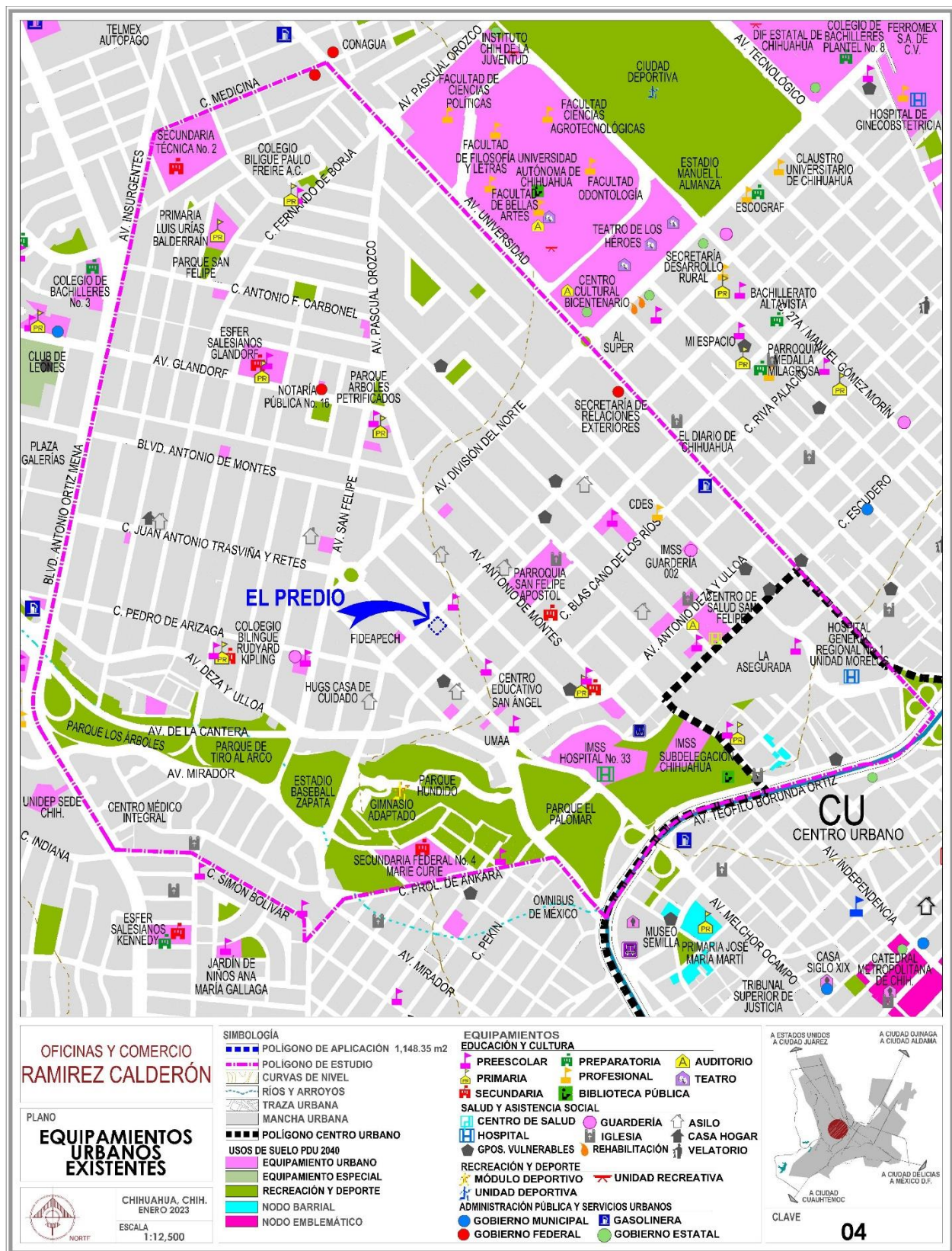
Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 2 y 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

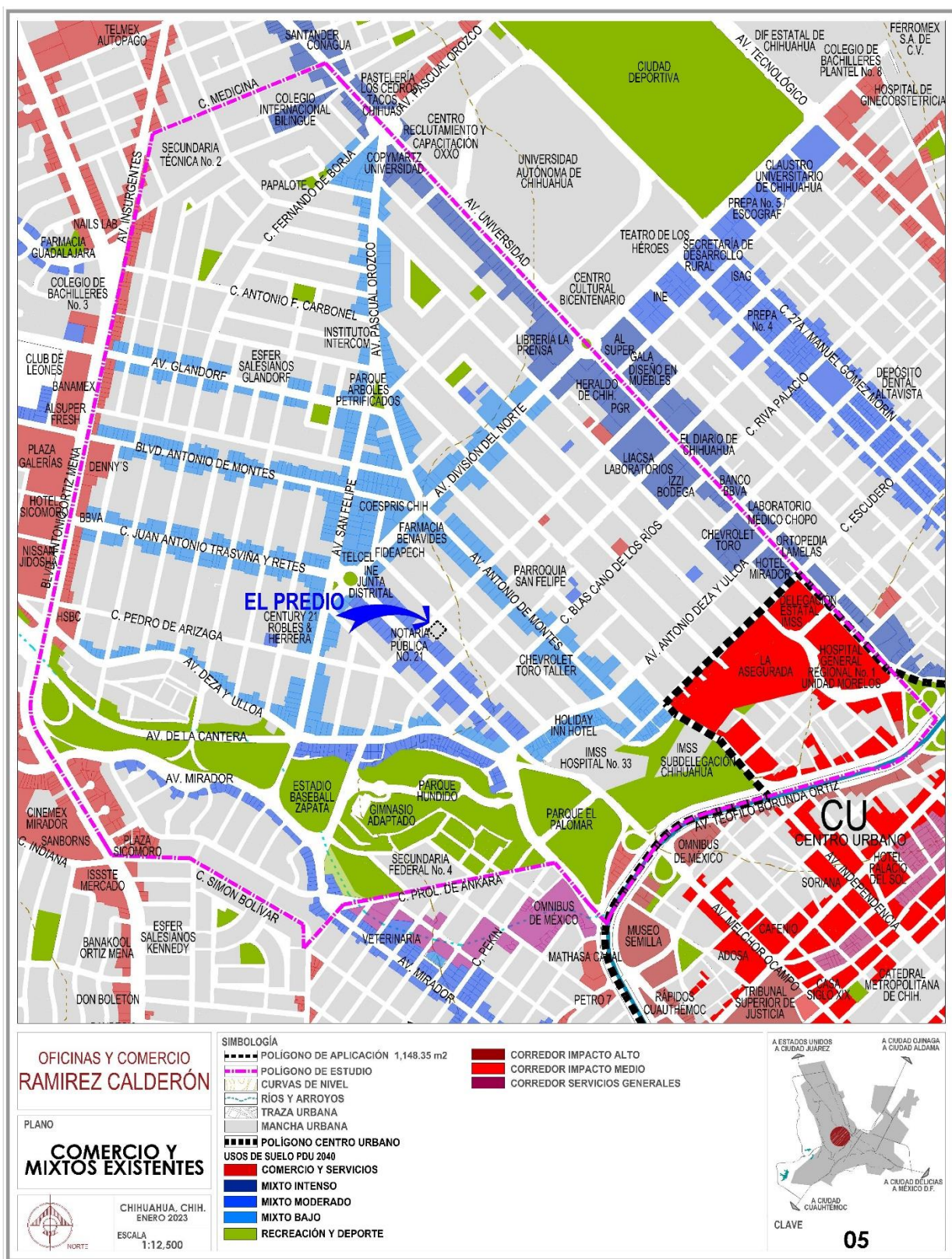
ANEXO
: **CARTOGRÁFICO**



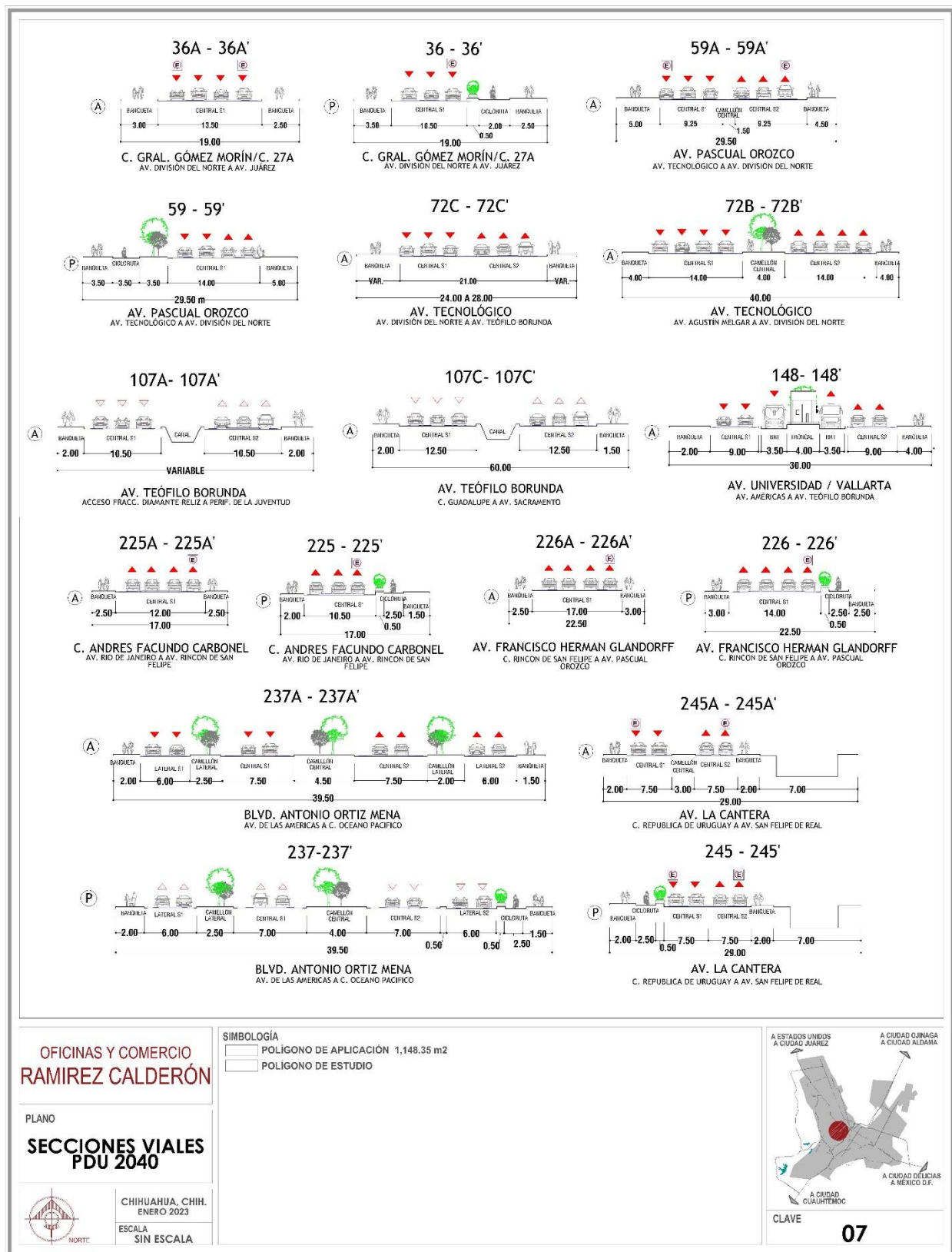


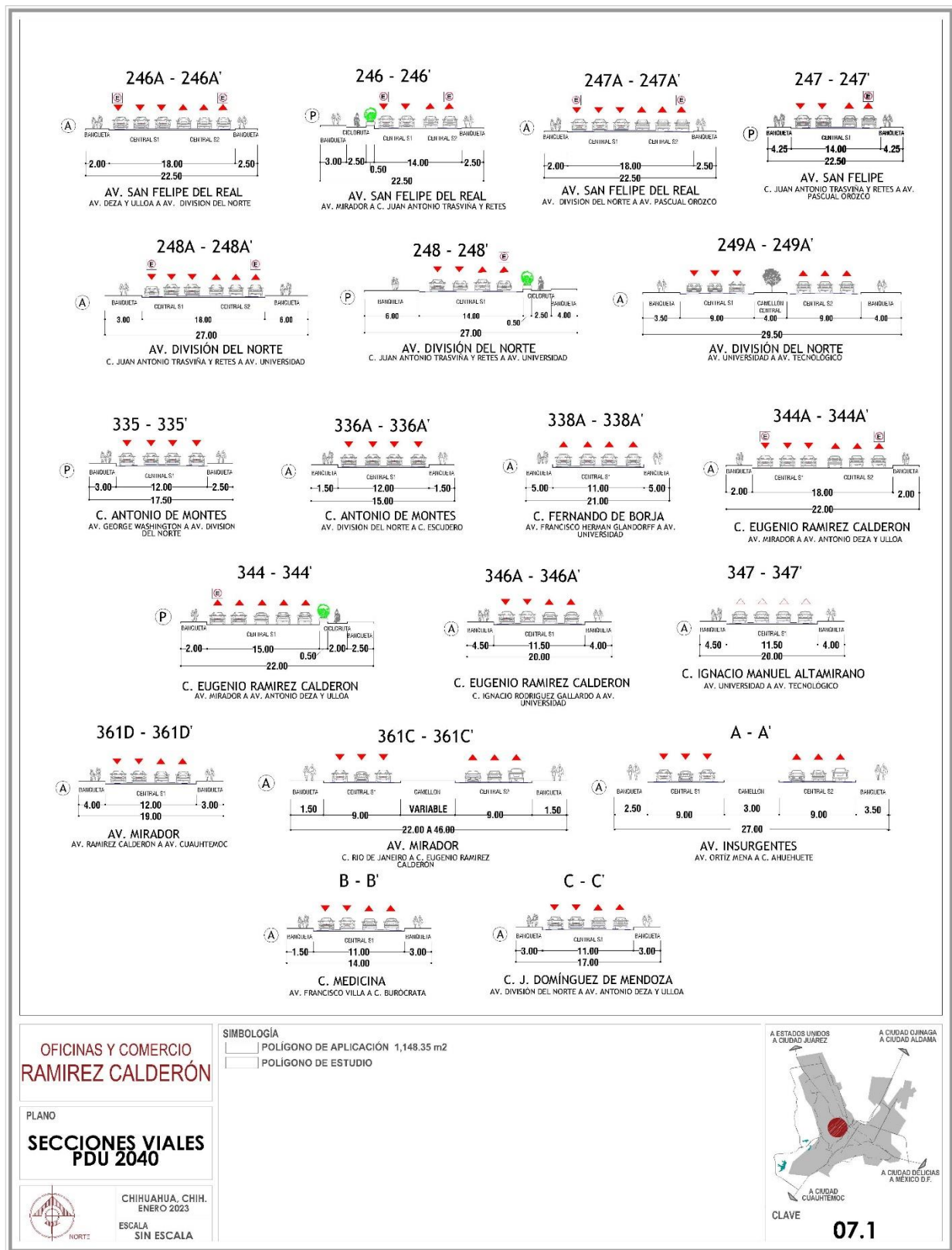






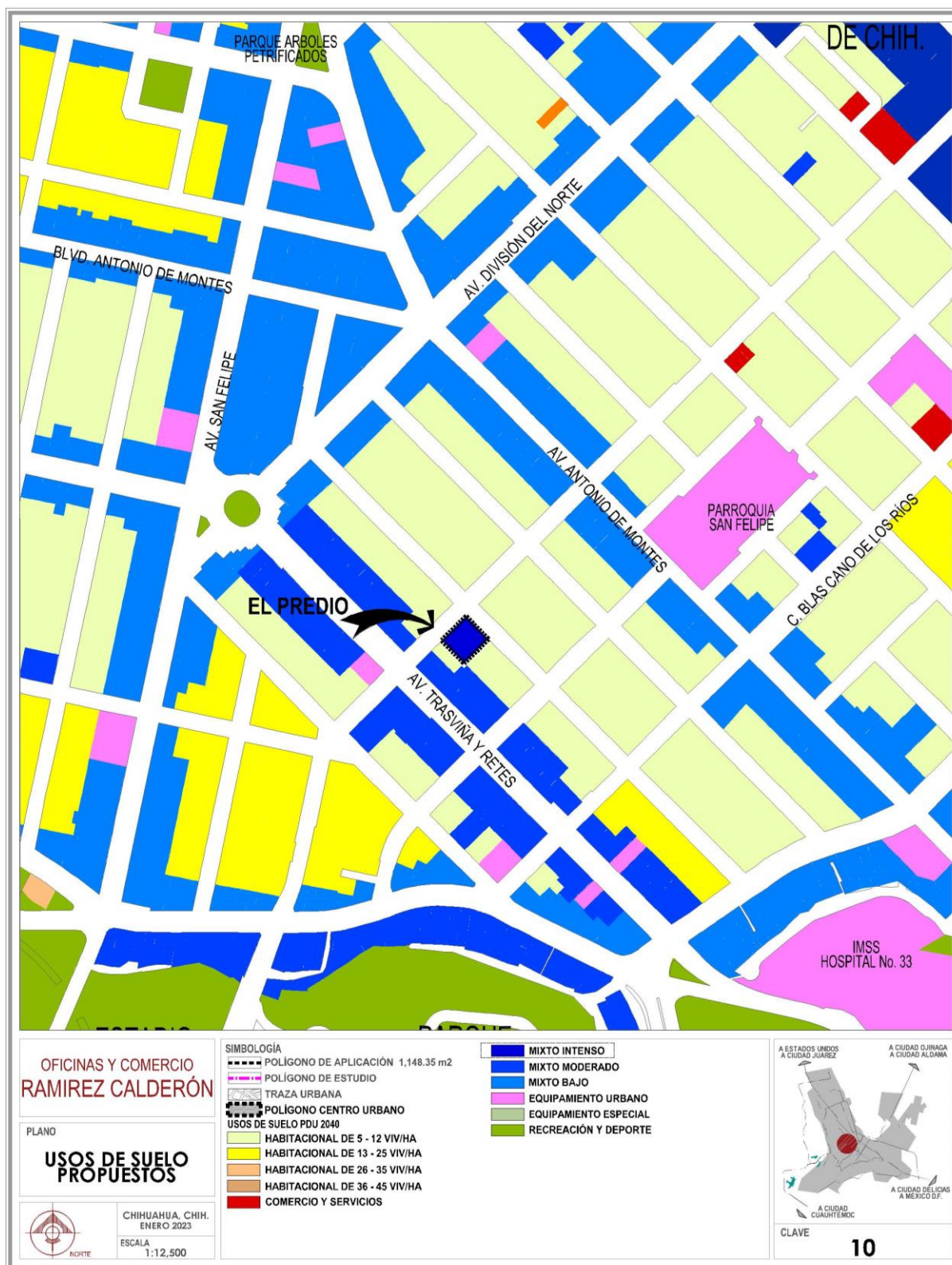












VIII. BIBLIOGRAFÍA

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.

Inventario Nacional de Vivienda.

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) 198-6674

SIN TEXTO

SIN TEXTO