

*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 14 septiembre de 2024.

No. 74

Folleto Anexo

ACUERDO N° 131/2024

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE LA SALLE

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 131/2024

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintidós de mayo del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle La Salle**", en el predio identificado como lote 8, Manzana 4, ubicado en calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de esta ciudad, con superficie de **300.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60+plurifamiliar**.

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 un días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro.

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. 10/2024**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 22 de mayo del año 2024, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Cristina Margarita Uranga Miramontes, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle La Salle", en el predio identificado como lote 8, Manzana 4, ubicado en calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60+ plurifamiliar... 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. Cristina Margarita Uranga Miramontes, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle La Salle**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, Manzana 4, ubicado en calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60+ plurifamiliar.**

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 veintinueve días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE LA SALLE"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Cristina Margarita Uranga Miramontes**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle La Salle**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, Manzana 4, ubicado en calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H1 Habitacional H60+ plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el C. Cristina Margarita Uranga Miramontes, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle La Salle**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, Manzana 4, ubicado en calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60+ plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle La Salle**", 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 fecha 20 de diciembre del 2023 signada por la C. Cristina Margarita Uranga Miramontes, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Cristina Margarita Uranga Miramontes;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 2,069** de fecha 27 de diciembre de 1989, otorgada ante el Lic. Luis Raúl Hernández B., Notario Público número 6 para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual comparecieron los señores Jesús Joaquín Sotelo Mesta y Arturo Amparán Soto, en su carácter de representantes de Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, División Fiduciaria, por una segunda parte el señor Ing. Carlos Uribe Zúñiga, en representación de Inmobiliaria Mercantil Gloria, S.A. de C.V., como la parte Vendedora y por otra parte la señora Cristina M. Uranga de Bencomo, como la parte Compradora, para hacer constar un contrato de compraventa sobre el lote de terreno marcado con el número 8 de la manzana 4 del fraccionamiento Lomas La Salle de esta ciudad con superficie de 300.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 5094 a folios 139 del Libro 2193 de la Sección Primera, con folio real 1245762 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del predial 2023-21852** expedido por Tesorería Municipal de fecha 04 de enero del 2023;
5. **Oficio DASDDU/024/2024** de fecha 11 de enero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 062/2024** de fecha 25 de enero del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
7. **Oficio DASDDU/028/2024** de fecha 11 de enero del 2024, 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/0058/2024** de fecha 17 de enero del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/0117/2024** 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;
10. **Oficio SJ/DRPA/0126/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
11. **Copia del Acta de la Sesión número 56 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 22 de abril del 2024, encontrándose los Regidores Liliana Armendáriz Granados, Issac Díaz Gurrola y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

12. **Oficio DASDDU/344/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 07 de mayo de 2024, en el cual se dictaminó PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60+ plurifamiliar;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/344/2024 de fecha 07 de mayo de 2024, 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 56 celebrada el día 22 de abril del 2024, 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 "**Calle La Salle**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, Manzana 4, ubicado en calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60+ plurifamiliar**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Cristina Margarita Uranga Miramontes, 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 "**Calle La Salle**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 8, Manzana 4, ubicado en calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 300.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60+ plurifamiliar.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 22 días del mes de mayo del año 2024.

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



**LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS
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 PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. CRISTINA MARGARITA URANGA MIRAMONTES, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE LA SALLE", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 8, MANZANA 4, UBICADO EN CALLE LA SALLE DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS LA SALLE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 300.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A HABITACIONAL H60+ PLURIFAMILIAR.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/344/2024

Chihuahua, Chih., 07 de mayo de 2024

MTR. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Cristina Margarita Uranga Miramontes** en su carácter de propietario del predio identificado como lote 8, Manzana 4, ubicado en la Calle La Salle, del Fraccionamiento Lomas La Salle, con una superficie de **300.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Calle La Salle**" 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 **Habitacional H12** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización a uso de suelo **Habitacional H60+ plurifamiliar**.

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/024/2024 de fecha 11 de enero de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Calle La Salle**" 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. 062/202 de fecha 25 de enero 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Calle La Salle**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/028/2024 de fecha 11 de enero de 2024** 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/0058/2024 de fecha 17 de enero del 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/0117/2024 de fecha 08 de febrero de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio No. **SJ/DRPA/0126/2024** de fecha **13 de febrero de 2024** 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 **"Calle La Salle"** fue presentado en la **Quincuagésima Sexta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **22 de abril del 2024** 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 Habitacional H60+ Plurifamiliar**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/024/2024 de fecha 11 de enero del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 062/2024 de fecha 25 de enero de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/028/2024 de fecha 11 de enero de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0058/2024 de fecha 17 de enero del 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la no existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/0117/2024 de fecha 08 de febrero de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0126/2024 de fecha 13 de febrero de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Quincuagésima Sexta Sesión Extraordinaria del día 22 de abril del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle La Salle".

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA


DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA
SUBDIRECCION PROGRAMACION URBANA
ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

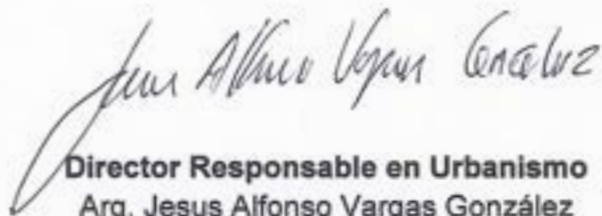
**Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua,
denominado**

“CALLE LA SALLE”

**Incremento de densidad habitacional de H12 a H+60 Plurifamiliar
en el Lote 8, Manzana 4, de la calle La Salle,
del Fraccionamiento Lomas La Salle, de la ciudad de Chihuahua**

Promotor

C. Cristina Margarita Uranga Miramontes



Director Responsable en Urbanismo

Arq. Jesus Alfonso Vargas González

D.R.U 033

Diciembre de 2023

Incremento de Densidad Habitacional a H+60 plurifamiliar "Calle La Salle"

INDICE

- Introducción
- I. Fundamentación jurídica**
- II. Antecedentes**
 - Definición del área de estudio
 - Estructura urbana
 - Régimen de la tenencia de la tierra
- III. Diagnóstico**
 - Análisis demográfico
 - Medio natural
 - Medio construido
 - Usos de suelo
 - Equipamiento urbano
 - Movilidad
 - Infraestructura
 - Riesgos y vulnerabilidad
 - Imagen urbana
 - Análisis demográfico y vivienda
 - Síntesis del diagnóstico
- IV. Normatividad**
- V. Estrategia**
 - Propuesta de desarrollo
 - Políticas de desarrollo urbano
 - Estrategia general
 - Estrategia de usos de suelo
 - Estrategia de infraestructura
 - Estructura vial
 - Estrategia de infraestructura de telefonía
 - Conclusiones y recomendaciones
- VI. Programación e Instrumentación**
- Anexos**
 - Bibliografía
 - Créditos
 - Pianos,
 - Anexo: Escrituras, Predial, Identificación del promotor

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, (PDU visión 2040 vigente), y consiste en el incremento de densidad de Habitacional H12 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como Lote 8, Manzana 4, ubicado en la calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m2.

El predio se orienta al aprovechamiento compatible con los usos habitacionales existentes en la zona, sustentado en la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 vigente, para el predio con uso habitacional H12, propuesto para incremento de densidad habitacional plurifamiliar del suelo.

Es por ello que el presente estudio aporta elementos técnicos y normativos que sustentan la solicitud de incremento de densidad habitacional de suelo propuesta, y obtener la autorización respectiva, para el predio en función del uso habitacional con mayor densidad.

Esta acción pretende contribuir a la densificación de predios con uso habitacional cercanos a vialidades primarias de la zona, y que están provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana considera al predio identificado como Lote 8, Manzana 4, ubicado en la calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m², se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de incremento de densidad habitacional del predio de aplicación del plan.

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización¹ se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, en lo siguiente:

ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ²

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Artículo 73. El Congreso tiene facultad: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; 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 los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

¹ Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 10-06-2011.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano³**Atribuciones de los Municipios**

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

- I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

³ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 28-11-2016.

ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Chihuahua ⁴

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

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁵

Artículo 1. Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer:

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

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación del desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

Artículo 7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

- II. A Nivel Municipal:
 - a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

⁴ Constitución Política del Estado de Chihuahua. Última reforma aplicada Decreto 209-02 II P.E. 2002.11.27/No.95

⁵ Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 1 del 4 de enero de 1985. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.

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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua⁶

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
- XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.

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:

- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

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.

⁶ Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano

Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

Zonificación Primaria

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Criterios de Zonificación Secundaria

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
 - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
 - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
 - d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁷

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, re lotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

Artículo 24. El Ayuntamiento podrá aprobar Modificaciones Menores a los Planes o Programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

⁷ Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de modificación menor al PDU visión 2040, sexta actualización para el incremento de densidad Habitacional H12 a **Habitacional H+60 plurifamiliar** se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece 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.

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 fondo 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.
- X. 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.

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

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, 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.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Difusión

Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

Es obligación de los municipios remitir a la Secretaría los planes municipales a que se refiere el párrafo anterior, en los formatos impresos y digitales, debidamente georreferenciados, para su integración en el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano a que se refiere esta Ley.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua ⁸

Este Código contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

Artículo 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, las siguientes:

- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

⁸ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para incremento de densidad habitacional H12 a habitacional H+60 plurifamiliar.

El predio colinda al norte con la calle La Salle, considerada como vialidad local, y que se vinculan con vialidades primarias como la av. Instituto Politécnico Nacional, y el Blvd. José Ortíz Mena, y otras de tipo regional como el Perif. De la Juventud.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Lomas campestre, Quintas del sol, Lomas del santuario, Campesina, Lomas La Salle i, II, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H12, H25, y H35, así como H+60, localizada de manera dispersa en la zona de estudio, como la densidad habitacional que se solicita para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de estudio y usos colindantes.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe, bing mapas 2022, y PDU visión 2040, 2023.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio de aplicación del plan cuenta con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 2069, volumen 53, ante la Fe del Licenciado Luis Raúl Hernández B., Notario Público número 6 para el Distrito Judicial Morelos, del Estado de Chihuahua, comparece por una parte el Licenciado Jesús Joaquín Sotero Mesta y C.P. Arturo Amparán Sotp en sus caracteres de representantes del Banco Nacional de México, S. N. C., y por una segunda parte el señor Ingeniero Carlos Ubibe Zúñiga en representación de inmobiliaria Mercantil Gloria SA de CV y por una tercera parte la señora Cristina Margarita Uranga de Bencomo, con el objeto de hacer constar por medio de esta escritura un Contrato de Compraventa, respecto del lote de terreno urbano marcado como lote 8 de la manzana 4 del fraccionamiento La Salle de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m²

. Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Vista del predio propuesto para incremento de densidad.

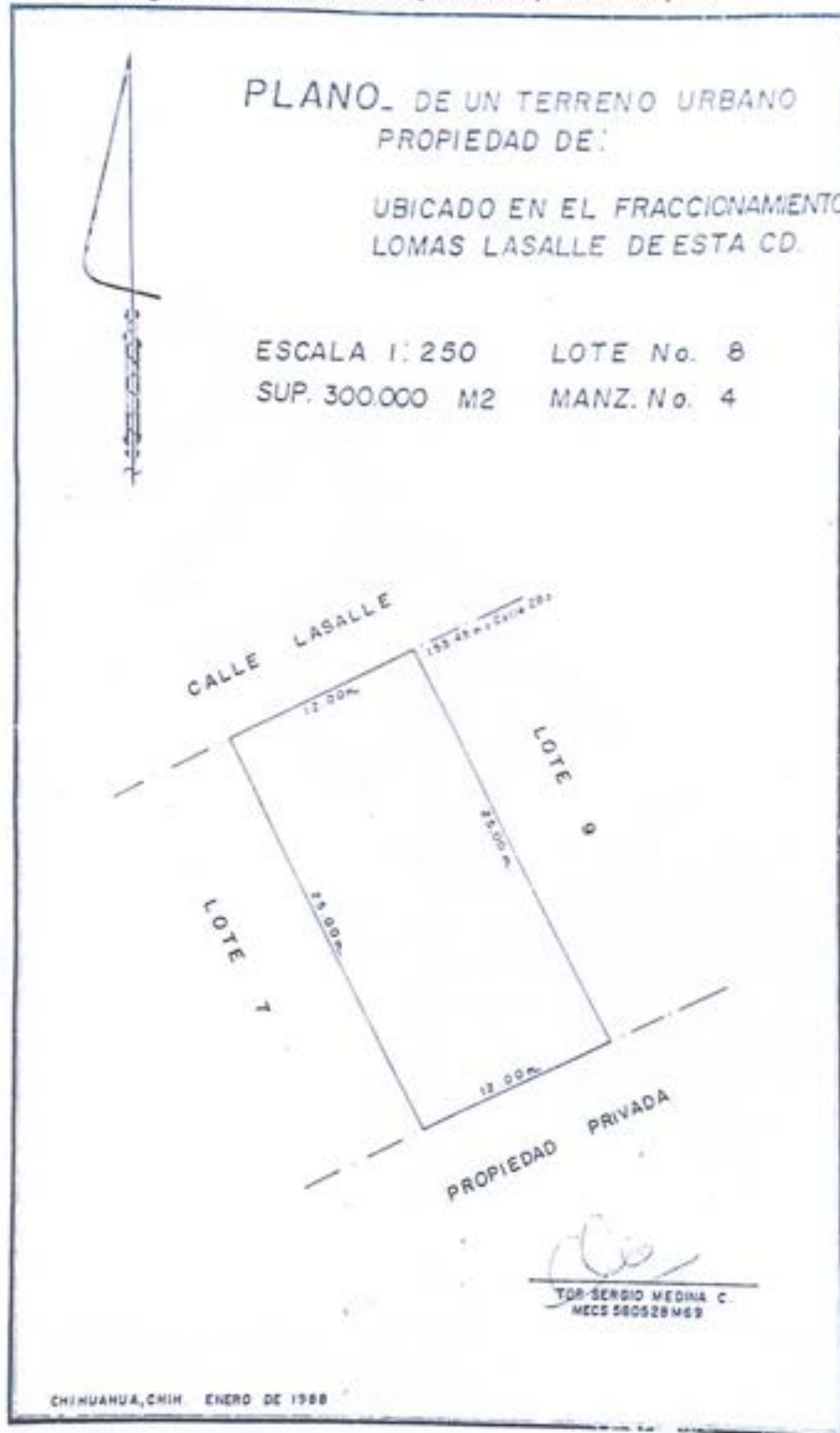


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Imagen 4. Vista de la calle La Salle colindante al predio de estudio.



Imagen 5. Plano catastral del predio de aplicación de plan.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Diciembre 2023.

Estructura urbana.

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, y comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como los Sub Centros urbanos, o el Centro urbano, y los Corredores urbanos estratégicos como la av. Instituto Politécnico Nacional, entre otras.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en una zona consolidada, compuesta por uso de suelo habitacional, caracterizado por vivienda de densidad baja, integrada en colonias y fraccionamientos, con una estructura urbana abierta a la estructura vial.

Existen áreas de comercio y servicios caracterizados por establecimientos ubicados en vialidades primarias como la av. Instituto Politécnico Nacional , y la calle Juan Bernardo, cercana al predio, así como otros establecimientos de tipo barrial al interior de las colonias.

La mezcla con diferentes usos comerciales, de servicios, consultorios, oficinas, estéticas, al interior de las áreas habitacionales de la zona, son compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio de Habitacional H12 a Habitacional H+60 plurifamiliar, y que resulta similar a otros usos existentes en la zona, los cuales se han surgido en los últimos años en predios con uso Habitacional, al interior del polígono de estudio.

Esta condición de compatibilidad entre los servicios y la vivienda, contribuye al aprovechamiento del predio, que, con el incremento de densidad habitacional del suelo propuesto para la edificación de departamentos de renta, se cumple con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas de servicios e infraestructura.

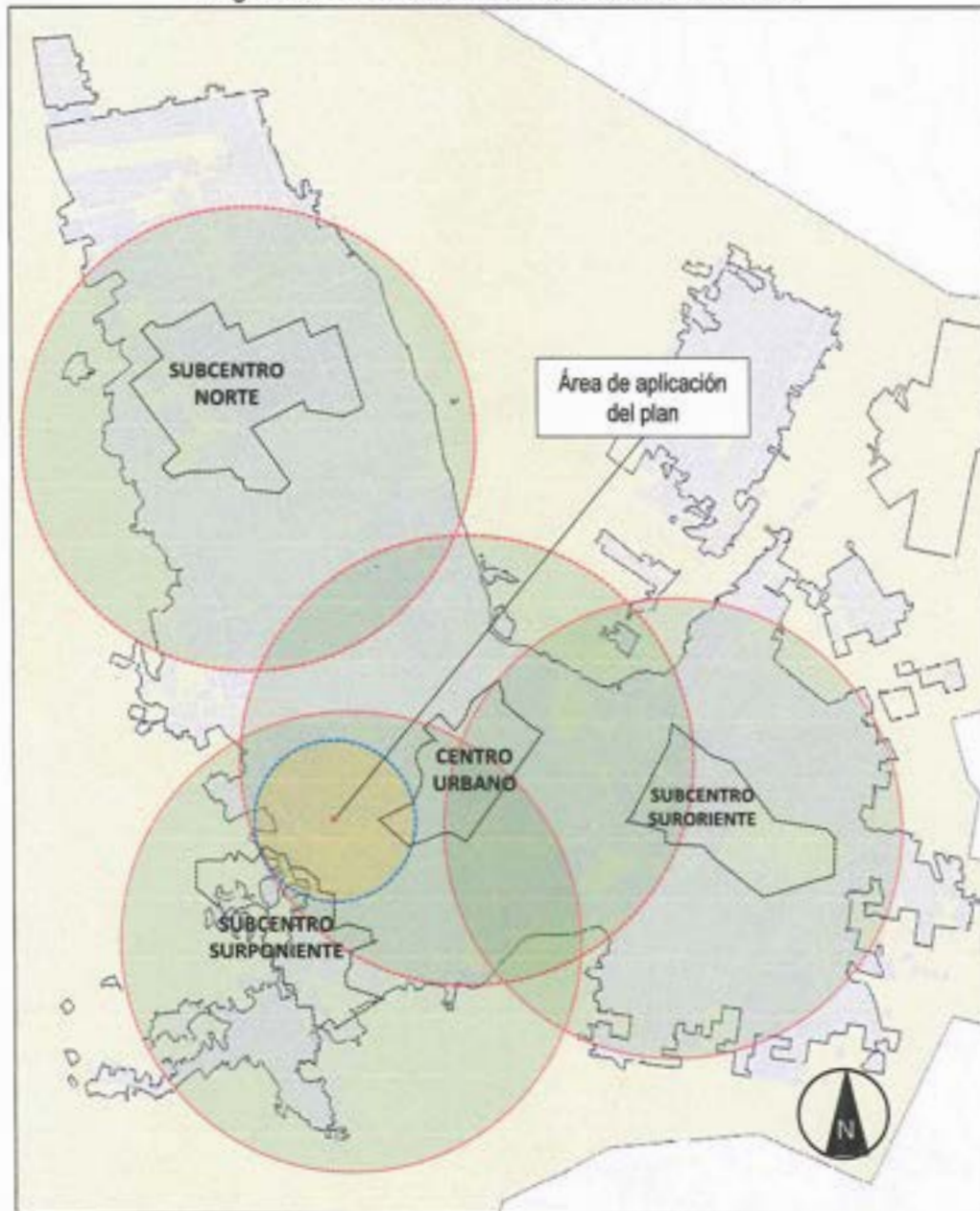
El esquema de accesos del predio de aplicación del plan por medio de la calle La Salle, entre la calle 24a, y la calle Juan Bernardo, no genera conflictos a los usos existentes.

La conexión del predio de aplicación del plan al interior del polígono de estudio, se realiza a través de la calle La Salle y la calle Juan Bernardo, comunicándolo a vialidades como la av. Instituto Politécnico Nacional, Blvd. José Ortiz Mena y el Perif. De la Juventud, hacia diversos puntos al norte, al sur y al poniente de la ciudad.

El predio se encuentra dotado con infraestructura y servicios públicos que permite la edificación de departamentos bajo el esquema de vivienda plurifamiliar como otros casos de vivienda de mayor densidad existentes en el polígono de análisis, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio baldío y que se encuentra en una zona consolidada que cuenta con infraestructura y servicios, promoviendo de este modo, la densificación de esta zona de la ciudad

Esta acción urbana promoverá la densificación habitacional de este predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, posibilitando el incremento de densidad de suelo de habitacional H12 a habitacional H+60 plurifamiliar. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Vivienda

La zona tiene vivienda integrada en fraccionamientos abiertos a la estructura vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas particulares habitadas en el polígono es de 11,544. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.57 habitantes por vivienda.

Servicios en la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la construcción continua de desarrollos habitacionales en décadas anteriores, y que favorecen la consolidación de la zona, en la cual se localiza el predio de aplicación del plan. Se cuenta con cobertura de servicios de agua entubada, luz eléctrica y drenaje, en viviendas y en comercio, y los servicios del polígono. La disposición de servicios existentes en la zona favorece al predio de aplicación del plan, ya que cuenta con los servicios.

Del total de las 11,544 viviendas existentes en la zona de estudio, 11,533 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 99.9%. Así mismo, 11,514 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 99.74%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 11,505, representando el 99.66%.

Aspecto económico.

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, se aprecia que la Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua, muestra que cerca del 43.56% cuenta con empleo; de la cual, el 18.60% corresponde a la población femenina, y el 24.61% corresponde a la población masculina. Para el mismo periodo, se observa que la población ocupada que mostró un ingreso de representa el 69.80%, así como, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo, y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

Unidades económicas

De acuerdo a datos del DENUE, en un rango de 500 m. entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 206 establecimientos comerciales y de servicios, según datos del DENUE⁹, de los cuales, 86 establecimientos cuentan con uso de suelo Comercio y Servicios, 17 establecimientos con uso Comercio y servicios, los 103 establecimientos restantes, se localizan en predios con usos de suelo Habitacional H25 y H35 sobre calles locales. Ver imagen 9.

En torno al predio de aplicación del plan, se observan varios establecimientos con diversos giros como: venta de alimentos, oficinas, comercios diversos como en el caso del predio de aplicación del plan.

⁹ Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI, 2021.

Medio Natural

Clima.

De acuerdo a la carta de climas de la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA), el área de estudio se localiza en la región climática identificada "Semiárida", identificada como (BS1KW), correspondiente a los datos de temperatura y precipitación total mensual y anual. El clima de esta región, se caracteriza por ser de tipo seco templado, con verano cálido, presentando una temperatura media anual entre 12° y 18°C, su mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C. Presenta un régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5% y 10.2 % con respecto al total presentada en el año.

Temperatura

La temperatura media anual identificada para la zona es de 16.8°C, monitoreada por la "Estación Cd. Deportiva". Durante los meses de mayo, junio, julio y agosto se presentan las temperaturas más altas, con rangos de 22.1°, 25.1°, 24°, y 23°C respectivamente. Por su parte, las temperaturas más bajas se presentan durante los meses de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 1.

Tabla 1. Temperatura media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	8.2	11	13.6	17.5	22.1	25.1	24	23	20.9	17	12.7	8.9	16.8
P. El Rejón	8.7	10.8	13.9	17.6	21.7	25.2	24	22.8	20.9	17	12.4	9.2	17.1

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP.

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad, de acuerdo a los datos consignados en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) es de 418.5 mm, con una tendencia a disminuir su promedio, según los registros de los últimos 10 años. Ver tabla 2.

Tabla 2. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio total	9.1	5.9	4.5	10.2	18.7	40.1	102.7	108	83.9	26	7.7	11	427.2

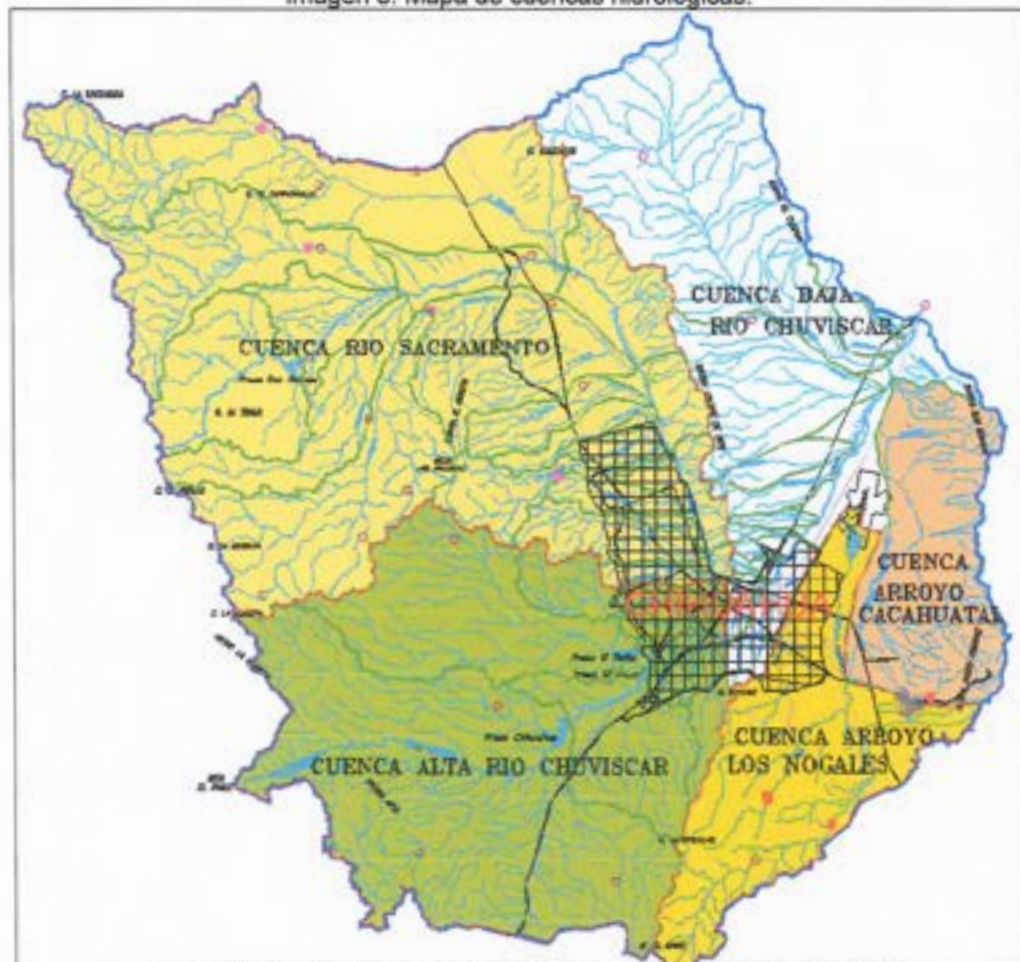
Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2019.

Hidrología.

Se observa que el polígono de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Alta Río Chuviscar.

La cuenca hidrológica contiene las micro cuencas Plaza a de Toros, y El Barro. El predio de aplicación del plan se localiza al interior de la microcuenca Plaza de Toros. Ver imagen 8.

Imagen 8. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Diciembre 2023.

Una parte de los escurrimientos se generan en la zona sur poniente de la Cuenca Alta Río Chuviscar, siguiendo la trayectoria rumbo al río Chuviscar, y que abarcan la zona sur poniente del área urbana del centro de población.

Los escurrimientos en torno al predio de aplicación del plan ocurren principalmente hacia el sureste, cruzando la zona de estudio, a través de las calles locales, con dirección al arroyo Plaza de toros, en trayectoria al río Chuviscar.

Aguas Superficiales.

La ciudad tiene cuerpos de agua superficiales, como las presas El Rejón, Chuvíscar, y Chihuahua, ubicadas al sur-poniente. Las corrientes de agua superficial más importante son el río Sacramento, al poniente, y el Río Chuvíscar ubicado al sur del área de estudio.

La corriente de agua más importante en el polígono de análisis es el arroyo "Plaza de toros" ubicado a aproximadamente a 700 metros al norte, y el arroyo El Barro, ubicado a aproximadamente 800 metros al sureste del predio de aplicación del plan. Ambos presentan una trayectoria con trayectoria hacia el río Sacramento.

Arroyo Plaza de toros.

El arroyo "Plaza de toros" se genera al poniente y tiene una trayectoria a 4,566.00 m, cruza fraccionamientos como Haciendas del valle, Club campestre de Chihuahua, Quintas del sol, Campestre lomas, Lomas del santuario, Los arquitos, y Las palmas Ampliación II donde se localiza el predio de estudio, con dirección al Río Chuvíscar. La trayectoria de la corriente de agua en el polígono de análisis, presentan cauces mediante ducto rectangular. Ver imagen 9.

Imagen 9. Trayectoria del arroyo La Cantera, con rumbo al río Chuvíscar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

En la zona se presentan puntos de riesgo localizado a aproximadamente 1200.00 m. al nororiental del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo Plaza de toros y la intersección con la calle Presa Falcón, que se encuentra sin canalizar sobre la rasante de las calles.

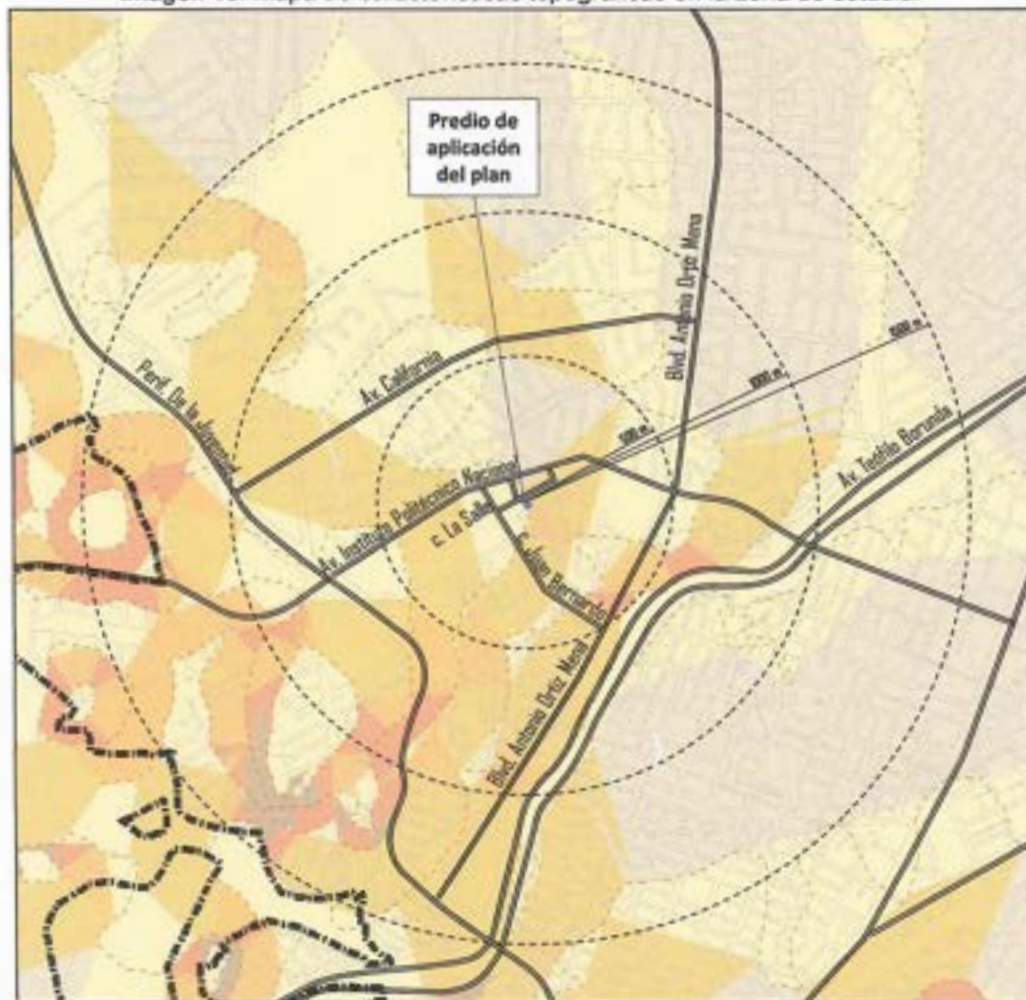
Este punto de riesgo no genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento del predio, mediante el uso de suelo solicitado. y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el desarrollo de departamentos para renta, en el esquema de vivienda plurifamiliar, mediante el uso Habitacional H+60 plurifamiliar, solicitado.

Topografía

El polígono de análisis presenta un relieve topográfico variado, en la zona poniente, presenta pendientes variables entre el 10% y el 2% en sentido poniente - oriente, como continuidad del relieve originado al poniente de la ciudad, y que va disminuyendo conforme se interna en la zona urbana, con trayectoria hacia el río Chuviscar.

En la parte poniente de la zona de estudio, se presentan pendientes moderadas suaves que atraviesan la zona en sentido poniente - oriente, con pendientes entre el 10% y el 5%, con trayectoria al río Chuviscar. Ver imagen 10.

Imagen 10. Mapa de características topográficas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

El predio analizado cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento de vivienda plurifamiliar, motivo del cambio de densidad de suelo solicitado, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo.

Composición del suelo.

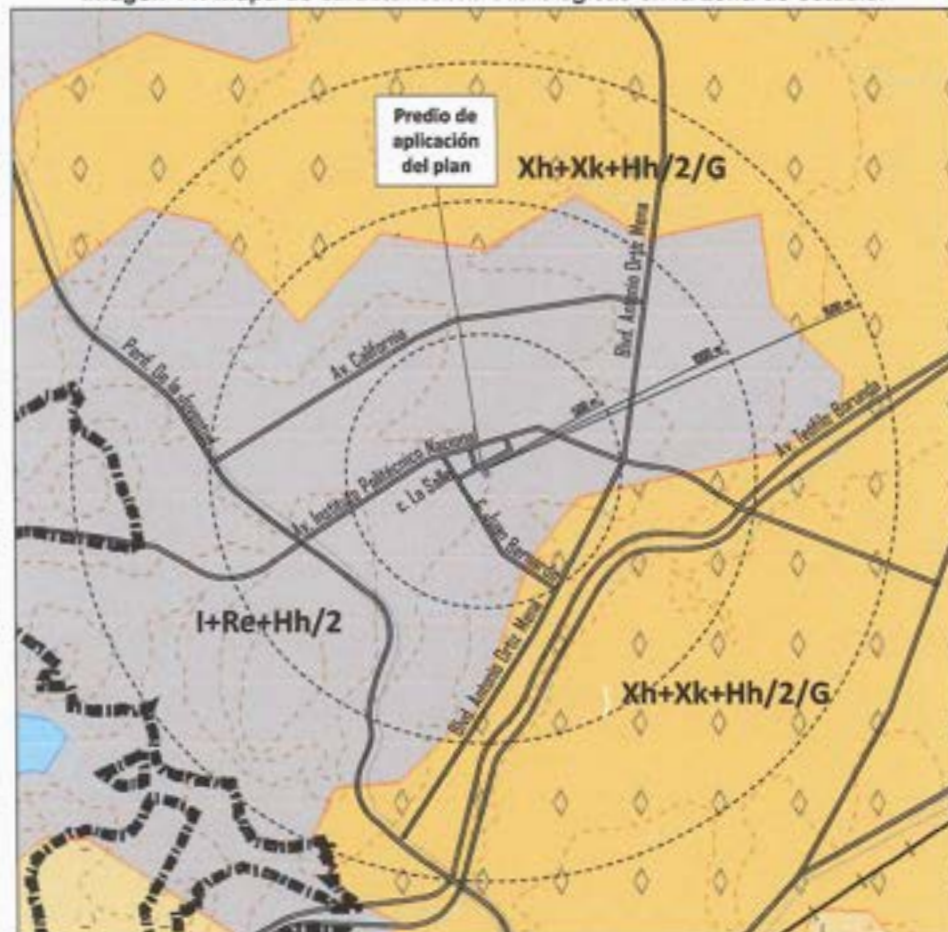
Edafología

En la zona poniente del área polígono de análisis predomina el uso de tipo Regosol Éutrico y suelo secundario Xerosol háplico ($Re+Xh/2/P$), tipo pedregoso, de clase textural media

El suelo del polígono de análisis está compuesto por suelo de tipo Xerosol Háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálsico, en fase física gravosa, con clase textural media de tipo háplico y cálsico ($Xh+Xk+Hh/2/G$).

De manera particular, el predio de aplicación del plan tiene un suelo Xerosol Háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálsico, ($Xh+Xk+Hh/2/G$). Ver imagen 11.

Imagen 11. Mapa de características edafológicas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

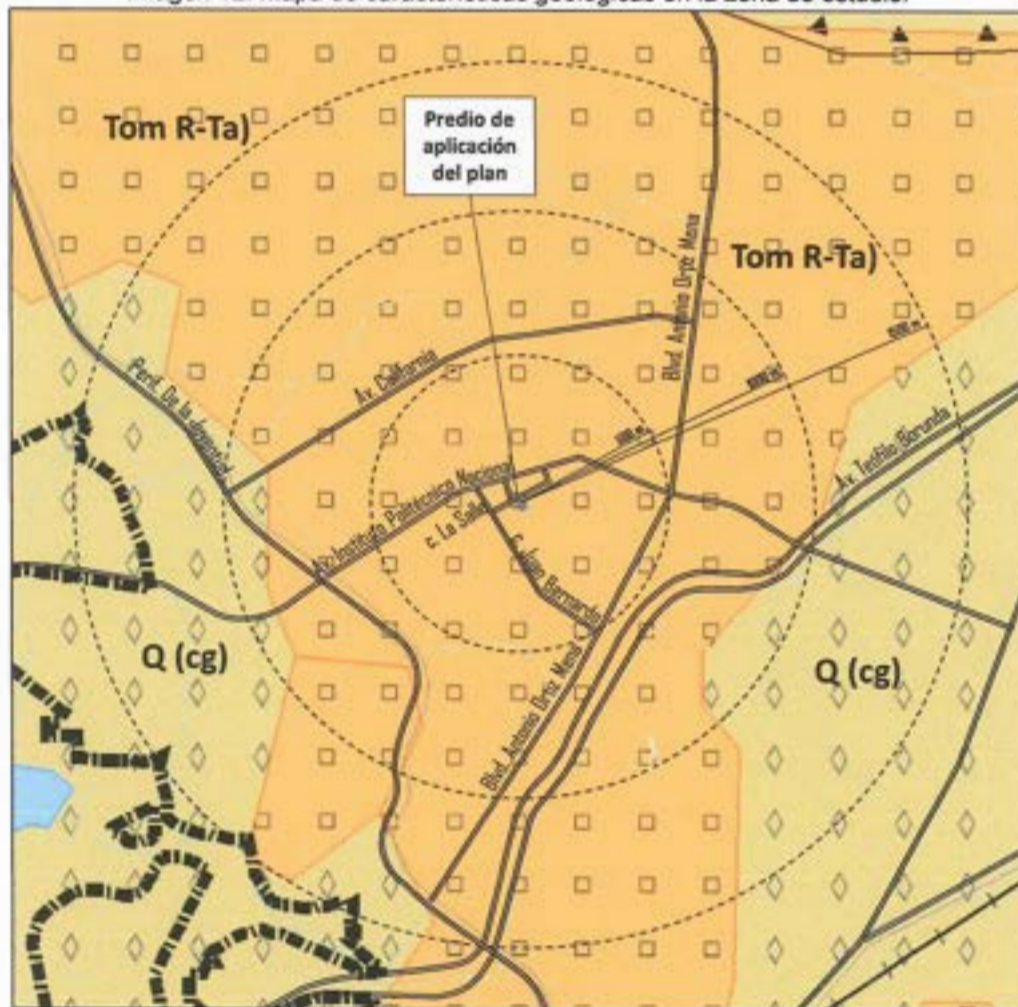
Geología

En el área de estudio predomina el suelo de roca de tipo sedimentario en conglomerados Q(cg), predominante en la parte noroeste y sureste del polígono de estudio;

Así mismo, se presenta un suelo compuesto por roca ígnea extrusiva, Toba ácida, ubicado en la zona poniente del área de estudio Tom (R-Ta), y de manera particular, donde se ubica el predio para cambio de uso del suelo.

Las características geológicas de la zona y en particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano. Cabe mencionar que esta zona actualmente se encuentra urbanizada, y el predio contiene edificaciones en su interior. Ver imagen 12.

Imagen 12. Mapa de características geológicas en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Vegetación

La vegetación existente en el polígono de estudio se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en camellones del Blvd. José Ortiz Mena, o Perif. De la Juventud, y banquetas en la colonia, así como pinos, sicomoros y arbustos, localizados al interior de los predios existente en las que conforman el polígono de análisis.

Además, existe vegetación en los equipamientos de recreación y deporte como el caso del parque De los tronquitos, ubicado en la calle Minesota, esquina con av. Antonio Ortiz Mena, al sur-poniente del predio de aplicación del plan. Ver imagen 13, y 14.

Imagen 13. Tipo de vegetación en viviendas del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Imagen 14. Tipo de vegetación en banquetas y viviendas de la zona.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en el polígono de estudio, se caracterizan por la vivienda integrada en colonias, así como equipamiento disperso, comercios y servicios sobre corredores urbanos y vialidades primarias y colectoras. Ver imagen 15.

Imagen 15. Mapa de usos de suelo de la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Uso Habitacional. El uso habitacional predominante en el polígono de análisis, es la vivienda con densidades H12, H25, y H35, y en menor cantidad H60. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias: Quintas del sol, Campestre lomas, Lomas del santuario, Lomas La Salle I y II, donde se ubica el predio de aplicación del plan. En la zona cruzan vialidades como: av. Instituto Politécnico Nacional, av. Antonio Ortiz Mena, y av. De la Cantera, entre otras. Ver imagen 16.

Imagen 16. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

Recreación y Deporte. El polígono de estudio, se caracterizan por contar con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior de las áreas habitacionales, como es el caso del parque ubicado en la calle Océano Pacífico. Ver imagen 17.

Imagen 17. Usos de recreación en el polígono de análisis, parque.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

Equipamiento. Se identifican diversos equipamientos de tipo educativo como el Instituto educativo "La Salle" campus Chihuahua, de tipo recreativo distribuidos al interior de las colonias como el parque del Fraccionamiento Fovissste., así como, estaciones de gasolina, sobre vialidades primarias av. Antonio Ortiz Mena y av. I. Politécnico Nacional. Ver imagen 18.

Imagen 18. Usos de suelo: equipamiento educativo en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

Mixto moderado. En el polígono de análisis se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios, sobre las vialidades primarias como la av. Antonio Ortiz Mena, av. Instituto Politécnico Nacional, y la calle Juan Bernardo, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de análisis, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 19.

Imagen 19. Usos de suelo mixto en el polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la estructura urbana y la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, vigente. Ver imagen 20.

Imagen 20. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el área de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Según datos del Implan, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana, equivalente a 919.35 hectáreas, integrada por espacios vacíos, caracterizada por propiedad de tipo especulativo, incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

La existencia de predios intra urbanos desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, no incorporados aún al desarrollo durante el momento de urbanización de la zona en que se encuentran, repercuten en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad, y propician el consumo periférico de suelo, afectando las reservas de suelo de valor ambiental o agrícola, que afecta la productividad y la calidad de vida de la población.

Al interior del polígono de estudio, se aprecia la existencia de diversos predios baldíos o fincas que se encuentran dotadas con infraestructura, creada en la etapa de creación de las colonias y fraccionamientos. De manera particular, el predio de aplicación del plan propuesta para cambio de uso de suelo se encuentra baldío. Ver imagen 21.

Imagen 21. Predio de aplicación del plan subutilizado en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Las características de consolidación de la zona han sido procuradas por la reutilización de predios de origen habitacional, mediante usos orientados al comercio, los servicios, y usos mixtos, cuyas necesidades arquitectónicas propician la adecuación de fincas existentes o creación de nuevas para edificar proyectos, favoreciendo la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Así mismo, el incremento de densidad de viviendas, como el caso del predio de aplicación del plan. Ver imagen 22.

Imagen 22. Predios subutilizados al interior del polígono de estudio, C. 24a.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

IMAGEN URBANA

El polígono de estudio se observa consolidado, en cuanto a urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada en fraccionamientos, y actividades económicas en locales comerciales sobre la Av. I. Politécnico Nacional, y establecimientos comerciales, de servicios distribuidas de manera dispersa al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 23.

Imagen 23. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

El arroyo "Plaza de toros" ubicado a aproximadamente 700 metros al norte del predio de aplicación del plan, cruza la zona mediante cauces ducto rectangular, y cauce sobre calles. Ver imagen 24.

Imagen 24. Trayectoria del arroyo Plaza de toros.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

La zona está caracterizada por tener establecimientos de uso comercial, conformados por locales y plazas comerciales, sobre las vialidades primarias como la Av. Instituto Politécnico Nacional y Perfi. De la Juventud, así como otros establecimientos distribuidos al interior polígono. Ver imagen 25.

Imagen 25. Tipología de uso mixtos e industriales existente en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Existen importantes vialidades para comunicar la zona como son la av. Instituto Politécnico Nacional, Blvd. Antonio Ortiz Mena, y Perif. De la Juventud, al norte, sur y oriente del polígono de análisis, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 26.

Imagen 26. Conectividad vial en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Dadas las características del polígono de análisis, se considera que el predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el uso de suelo solicitado.

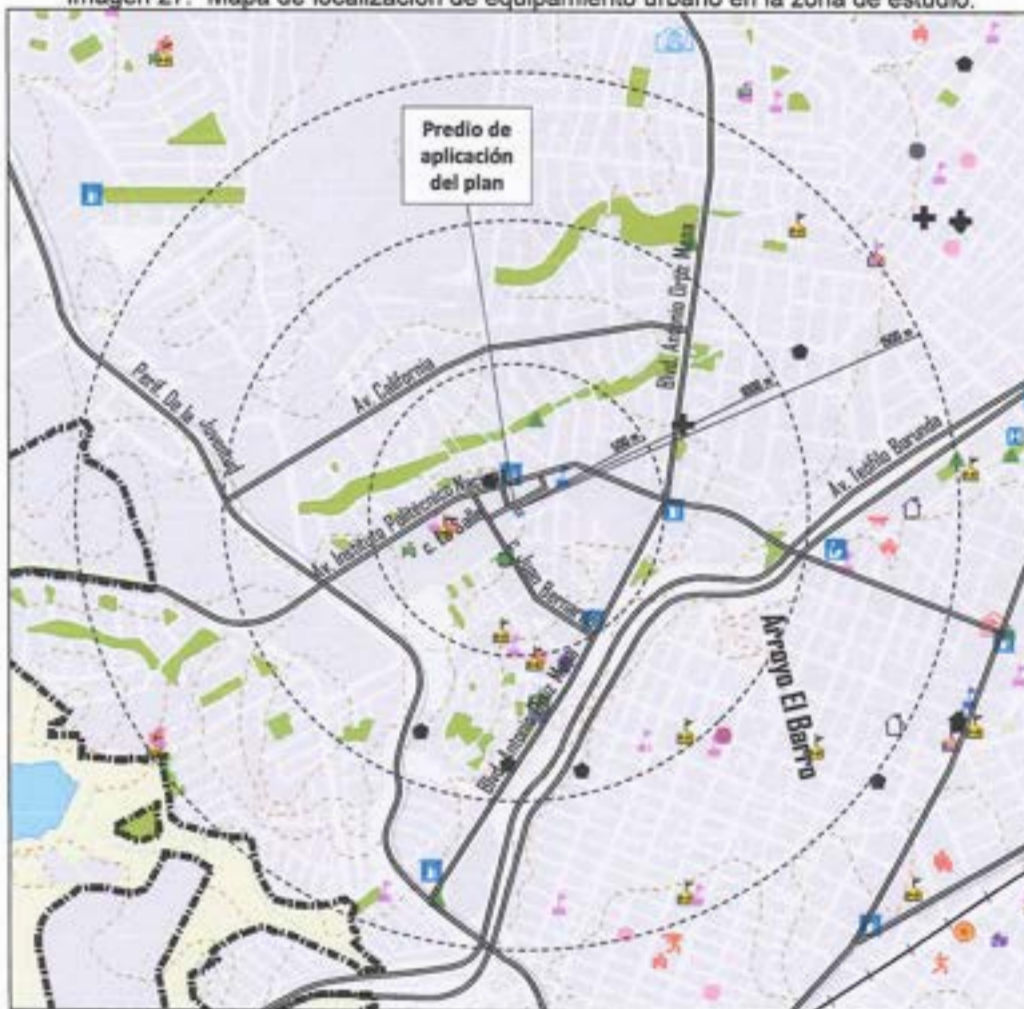
EQUIPAMIENTO

El equipamiento identificado en el polígono de análisis, se ubica distribuido al interior de los fraccionamientos y colonias, caracterizado por espacios recreativos, deportivos, y educativos en los niveles: pre-escolar, primaria, secundaria, para servicio de la población de la zona.

El polígono de análisis se ubica en la parte nor-poniente de la zona urbana, cercano a importantes concentradores de actividades de la zona, localizado en el entorno de la av. Instituto Politécnico Nacional, la av. Antonio Ortiz Mena, la calle La Salle, entre otras.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos concentradores de actividades comerciales y se servicios como son la av. Instituto Politécnico Nacional, y la calle Juan Bernardo, así como diversos equipamientos, entre otros, las cuales se describen a continuación. Ver imagen 27 y tabla 3.

Imagen 27. Mapa de localización de equipamiento urbano en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Tabla 3. Equipamientos localizados en el interior, y cercanos al polígono de análisis.

Elemento	Distancia al predio			Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	1000m	1500m y más		
Educación y cultura					
Jardín de niños / Pre-escolar	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Escuela primaria	X	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	X	Centro urbano	Urbana
Colegio de Bachilleres		X		Barrial	Sub centro
Salud y asistencia social					
Hospital General "Pres Lázaro Cárdenas"			X	Barrial	Sub centro
Hospital y consultorios "Clínica 33-IMSS"			X	Barrial	Sub centro
Recreación					
Parque vecinal	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Parque Urbano "El palomar"		X		Barrial	Sub centro
Deporte					
Canchas vecinales	X	X	X	Vecinal	Vecinal
Centro Recreativo			X	Barrial	Sub centro
Servicios urbanos					
Estación de bomberos "Estación 2"		X		Corredor urbanc	Urbano
Mausoleos "Luz eterna"			X	Corredor urbanc	Urbano
Gasolinera	X	X	X	Corredor urbanc	Urbano

Fuente: Elaboración propia con datos PDU, visión 2040, y datos de campo. Diciembre 2023.

Recreación y Deporte. Se compone por elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas al interior del polígono como el parque "De los Tronquitos", ubicado en la calle Minnesota, y av. Antonio Ortiz Mena localizado al poniente del predio de aplicación del plan. El parque "El palomar" se localiza al norte del polígono Ver imágenes 28.

Imagen 28. Equipamiento recreativo. Parque "De los Tronquitos".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el Parque ubicado en la calle Océano Pacífico, localizado al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 29.

Imagen 29. Equipamiento deportivo. el Parque del Fracc. Fovissste.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

Educación. Se identifica al interior de la zona de estudio varios equipamientos educativos correspondientes como las instalaciones de tipo jardín de niños, secundaria, así como el el Centro educativo "La Salle", entre otros. Ver imagen 30 a 31.

Imagen 30. Equipamiento educación, "La Salle", en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

Imagen 31. Equipamiento educación, Escuela "Ignacio Manuel Altamirano".



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

Salud. Cercano al polígono de análisis se identifican las instalaciones del hospital general "José María Morelos", cuyo servicio abarca el polígono de estudio. Existe la Unidad de Medicina Familiar 33, y consultorios privados que dan servicio en la zona. los cuales se ubican sobre las vías principales como la av. Mirador, y en menor cantidad, dispersos al interior de las zonas habitacionales, tanto de medicina en general, como de especialidades. Ver imágenes 32.

Imagen 32. Equipamiento salud, "Unidad de Medicina Familiar 33", del IMSS.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

Transporte. Se observan rutas de transporte urbano de pasajeros en la av. Antonio Ortiz Mena, provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio directo al predio a aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 33.

Imagen 33. Equipamiento de transporte, av. Antonio Ortiz Mena.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

Existen las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la Ruta Troncal 1, ubicada en la Av. Universidad, con recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad.

Servicios públicos. Al interior del polígono de análisis, se identifican servicios públicos como Mausoleos y crematorio "Luz eterna" localizado en el Periférico De la juventud. Así como estaciones de gasolina en la av. I. Politécnico Nacional, y la av. Antonio Ortiz Mena, al oriente y sur del polígono de análisis. Ver imagen 34.

Imagen 34. Equipamiento de servicios. Gasolineras en av. I. Politécnico Nacional.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Diciembre 2023.

Se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos II, la cual se localizan sobre la Av. George Washington, en el parque Industria Américas, al sur poniente del polígono de estudio.

MOVILIDAD

La estructura vial del polígono de estudio atiende los traslados que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos, y que permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades como av. Instituto Politécnico Nacional y el Blvd. Antonio Ortiz Mena, que tienen relación con el predio.

Estructura vial

Las vialidades primarias más importantes en la zona de estudio son la av. Instituto Politécnico Nacional y el Blvd. Antonio Ortiz Mena. De manera particular, el predio de aplicación del plan colinda con la calle La Salle, se comunica con otros sitios de la ciudad. El uso de suelo a habitacional H+60 plurifamiliar solicitado para el predio, respeta el alineamiento de la calle La Salle, sin modificar la sección, ni modifica la estructura vial existente en la zona. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio. Ver imagen 35.

Imagen 35. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Vialidad de Primer orden

La avenida De la Juventud, es una vialidad de Primer orden, con sección de 59.80 m, tres carriles centrales, camellón central para separación de sentidos de circulación de 5.00 m, y carriles laterales con camellón y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 36 y 37.

Imagen 36. Vialidad primaria, Av. De la Juventud.



Av. I. Politécnico Nacional a Av. Teófilo Borunda Ortiz.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 37. Vialidad primaria, Av. De la Juventud.

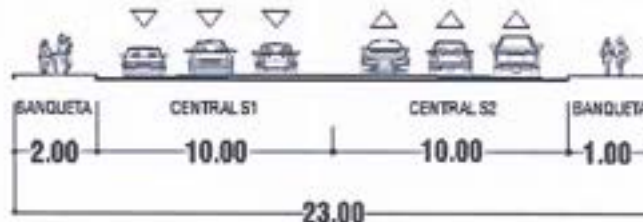


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Vialidad Primaria.

La avenida Instituto Politécnico Nacional, es una vialidad primaria con sección de 23.00 m, con tres carriles de circulación por sentido; camellón central de 3.00 m y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 38 y 39.

Imagen 38. Vialidad primaria. Av. Instituto Politécnico Nacional.



Av. De la Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta" a Divd. Antonio Ortiz Mena.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Imagen 39. Vialidad primaria. Av. Instituto Politécnico Nacional.

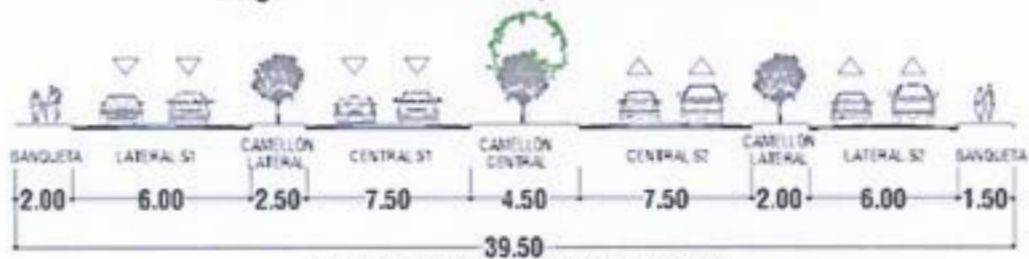


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Vialidad Primaria

La avenida Antonio Ortiz Mena, es una vialidad Primaria con sección de 39.50 m, con dos carriles centrales por sentido, camellón central de 4.50 m, carriles y camellón laterales por sentido, y banquetas peatonales laterales de 1.50 y 2.00 m. Ver Imagen 40 y 41.

Imagen 40. Vialidad Primaria, Av. Antonio Ortiz Mena.



Av. De la Cantera a C. Presa Tecamatlán.

Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Imagen 41. Vialidad Primaria, Av. Antonio Ortiz Mena.

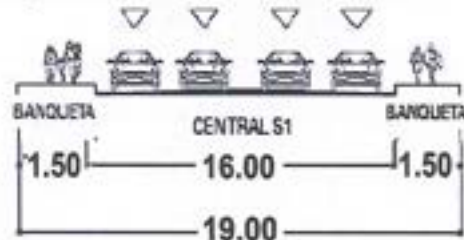


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Vialidad local

La calle Juan Bernardo, es una vialidad local con una sección de 19.00 m, con cuatro carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 42 y 43.

Imagen 42. Vialidad local, C. Juan Bernardo.



Av. Instituto Politécnico Nacional a Av. Antonio Ortiz Mena.
Fuente: Verificación del sitio.

Imagen 43. Vialidad local, C. Juan Bernardo.

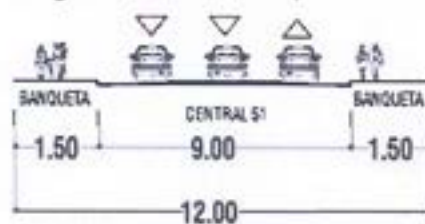


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Vialidad local

La calle La Salle; es una vialidad local con una sección de 12.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 44 y 45.

Imagen 44. Vialidad local, C. La Salle.



C. Juan Bernardo a C. La Salle.
Fuente: Verificación del sitio.

Imagen 45. Vialidad local, C. La Salle.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Transporte Público

El polígono de análisis cuenta con diversas rutas de transporte público que dan servicio al predio. Estas rutas son de tipo Convencional, y son las siguientes; la Ruta RC-Tec II Directo, sobre av. Tecnológico; la Ruta RC-Tec II Inverso, sobre av. Tecnológico; la Ruta RC-Circunvalación 1-Baja Zarco; la Ruta RC-3, sobre al av. De las américas. La ruta Circunvalación-Panamericana, sobre la calle Antonio Ortiz Mena y la av. I. Politécnico Nacional.

La mayoría de las rutas de transporte urbano identificadas en el polígono de análisis cruzan por la av. Antonio Ortiz Mena, el trayecto de servicio, estas rutas dan servicio a diversas colonias como son: Haciendas del valle, Club campestre de Chihuahua, Quintas del sol, Campestre lomas, Lomas del santuario, Lomas La Salle, donde se ubica el predio de aplicación del plan. Ver imagen 46.

Imagen 46. Vehículos de transporte público urbano en la Av. Antonio Ortiz Mena.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Las rutas de transporte identificadas en el polígono de estudio, cruzan por la av. Antonio Ortiz Mena, y la av. Instituto Politécnico Nacional. Estas rutas se introducen a la zona de estudio y que cuyo recorrido transita a menos de 600 metros del predio de aplicación. Ver imagen 47.

Imagen 47. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

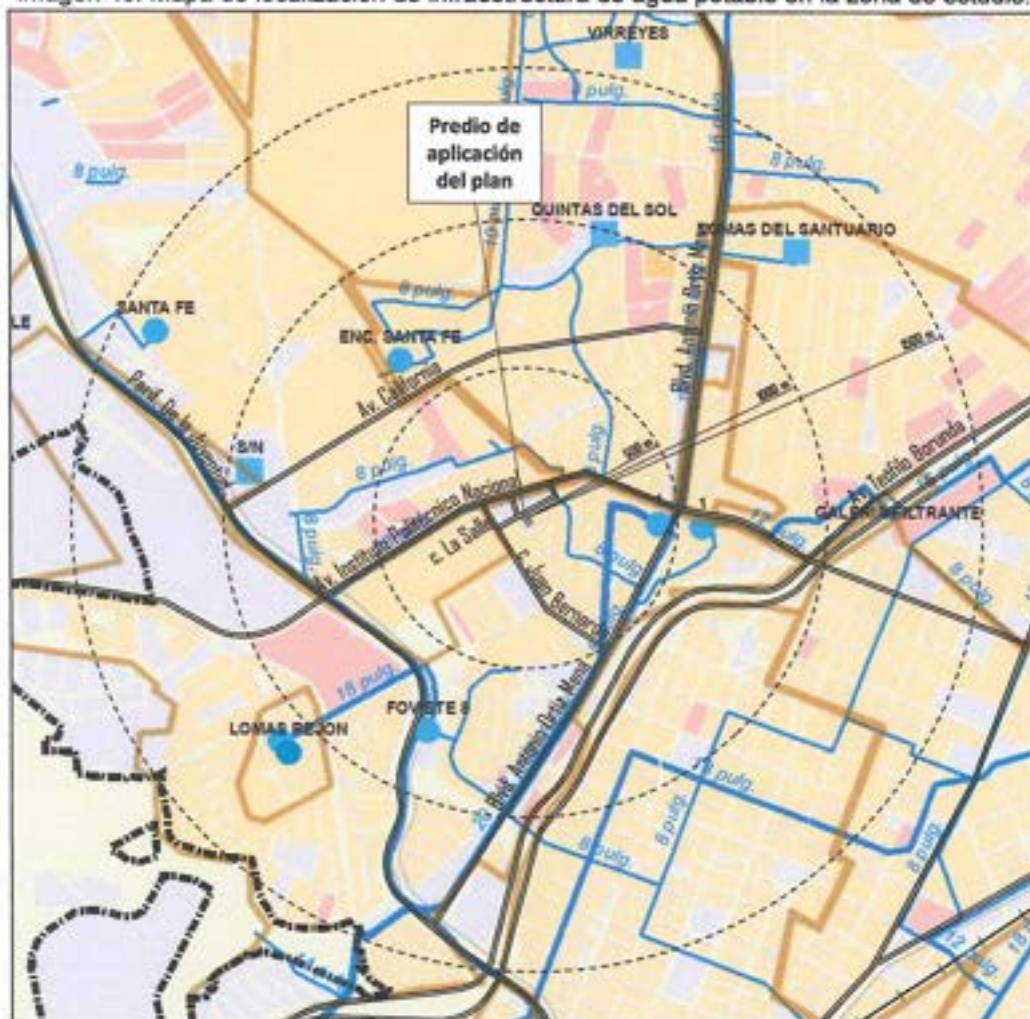
INFRAESTRUCTURA

Agua potable.

El polígono de análisis cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 20" de diámetro sobre la trayectoria del Blvd. Antonio Ortiz Mena, y 8" pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la av. Instituto Politécnico Nacional. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8" de diámetro sobre la calle Antonio Bernardo que derivar a la calle La Salle.

La zona cuenta con los pozos denominados "Quintas del sol" y "Lomas del santuario" a 1000 y 1200 metros al norte del predio, y los tanques de almacenamiento "Santa Fe", "Enc Santa Fe", "Fovissste 8", "Lomas el rejón", de 700 m a 1000 m, que abastecen de agua a las colonias y fraccionamientos que conforman la zona de estudio. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio de agua potable al predio. Ver imagen 48.

Imagen 48. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10", y 12" pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona. Las descargas captadas en la zona de estudio, son conducidas por la red existente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 49.

Imagen 49. Mapa de localización de infraestructura de drenaje sanitario en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

De manera particular, el predio propuesto para incremento de densidad habitacional H+60 plurifamiliar, se conecta a la red por medio de la calle La Salle, a la red existente sobre la calle Juan Bernardo, hacia el colector que sigue la trayectoria del río Chuviscar, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.

Energía Eléctrica

El polígono de análisis, cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, ubicada sobre la trayectoria del Perif. De la Juventud, y deriva línea de baja tensión sobre la calle Instituto Politécnica Nacional, hasta la calle Juan Bernardo, que de servicio a la calle La Salle, donde se ubica el predio de aplicación del plan. Ver imagen 50.

Imagen 50. Mapa de localización de infraestructura de energía eléctrica en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, otorgado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolle en el mismo. Ver imágenes de 51 a 53.

Imagen 51. Red eléctrica de 115 Kva, en el Perif. De la Juventud.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Imagen 52. Infraestructura de energía eléctrica en la Av. I. Politécnico Nacional.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Abril 2023.

Imagen 53. Infraestructura eléctrica en calle Juan Bernardo.

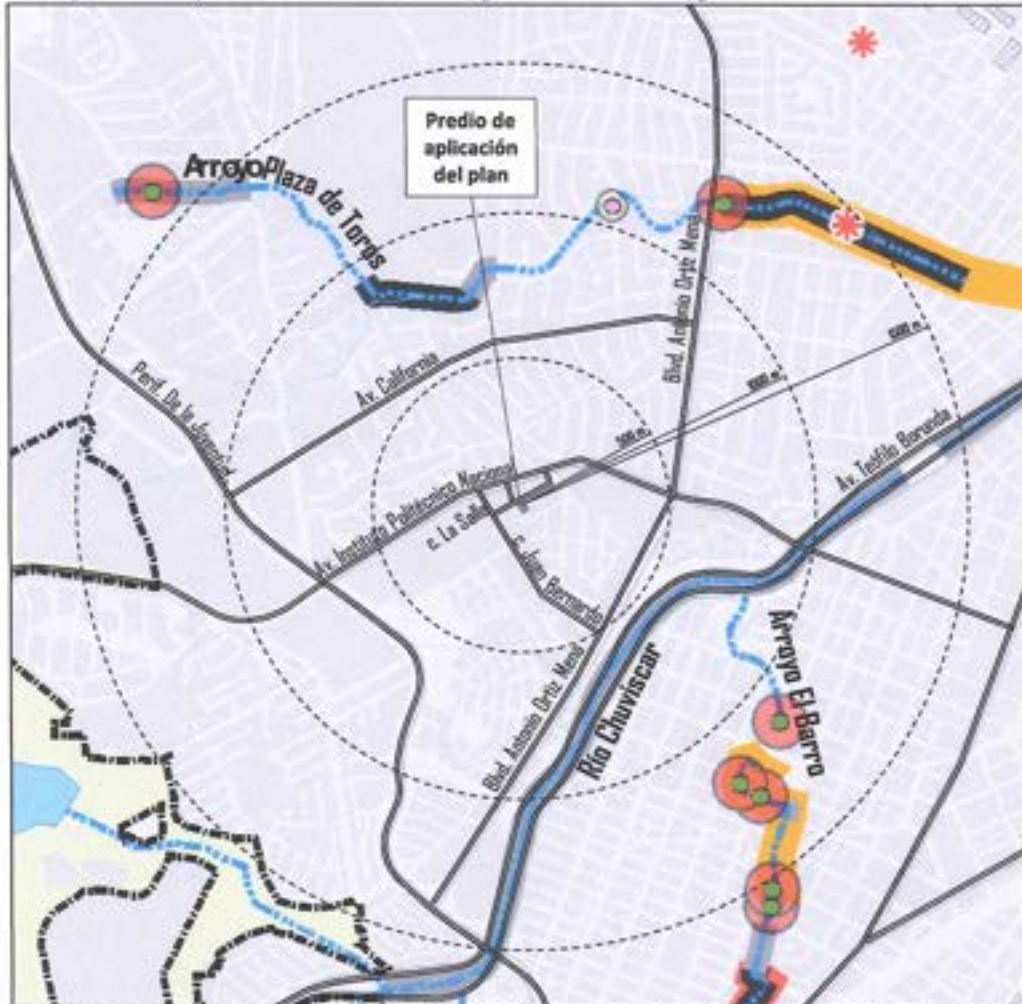


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Riesgos Hidro meteorológicos

En el polígono de estudio se identifican el arroyo Plaza de Toros, ubicado a aproximadamente a 700 metros al norte, del predio de aplicación del plan, y el arroyo "El Barro", ubicado a aproximadamente 800 metros al sureste del predio. Ambos presentan una trayectoria en hacia el río Chuviscar. Ver imagen 55.

Imagen 55. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

La trayectoria de la corriente de agua en la zona corresponde a El arroyo "Plaza de Toros" que presentan cauces mediante ducto rectangular, y cauce sobre rasantes de los pavimentos viales.

Según datos del Atlas de Riesgos, y del PDU, visión 2040, sexta actualización; se identifica un punto de riesgo sobre su trayectoria del arroyo "Plaza de Toros", en la intersección de la calle Presa falcon, la cual esta pavimentada.

Este punto de riesgo se localiza a aproximadamente 1300 metros al nor-orienté del predio de aplicación del plan, y no genera afectaciones que limiten o imposibiliten para el uso de suelo solicitado. Ver imagen 56.

Imagen 56. Trayectoria del arroyo Plaza de toros.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Se identifican un punto de riesgo a aproximadamente 1,200 metros al nororienté del predio de aplicación del plan, sobre la trayectoria del arroyo Plaza de toros y el cruce con la calle Presa Falcón, no presentan ningún tipo de riesgo para el aprovechamiento urbano que se propone para el predio de aplicación el plan. Ver imagen 57.

Imagen 57. Trayectoria del arroyo El Saucito sobre la calle Sicomoro.



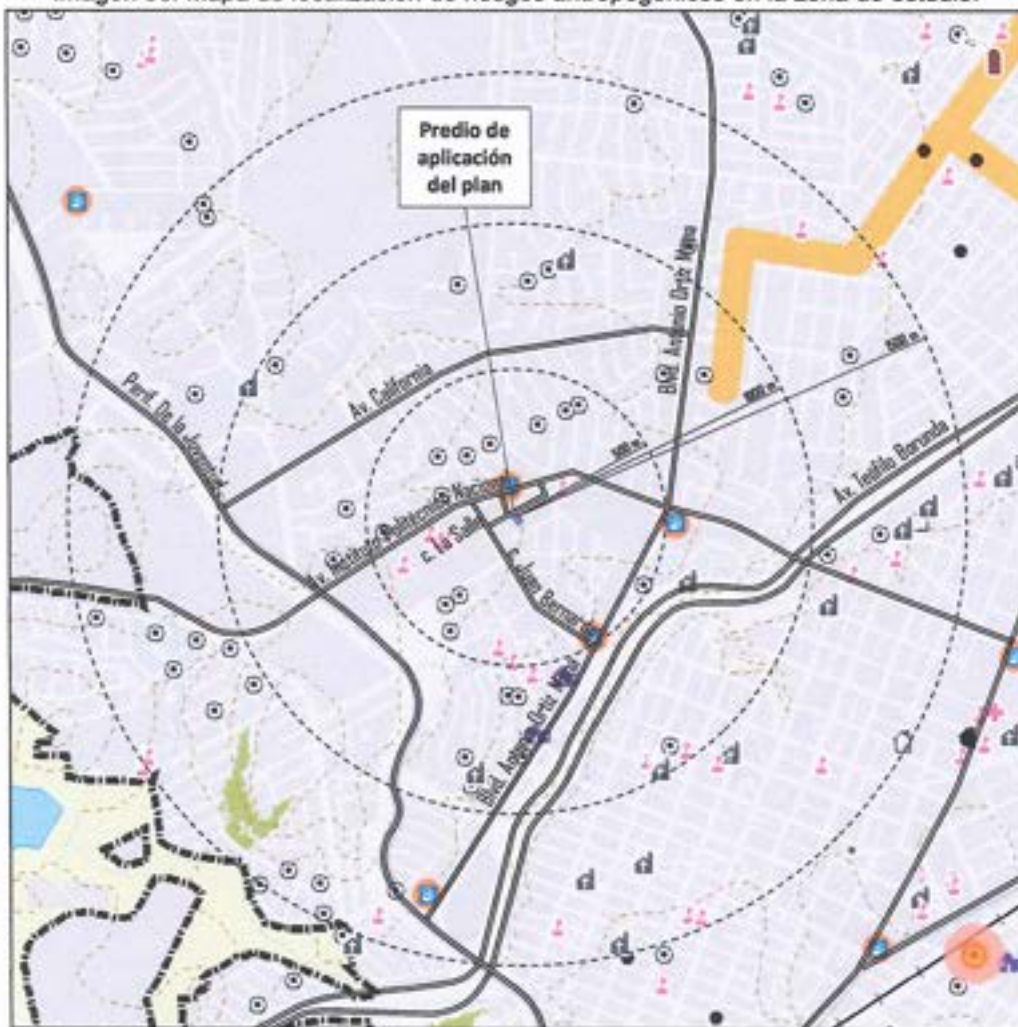
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

En el predio de aplicación del plan no se presenta riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten la futura utilización para vivienda plurifamiliar, según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 vigente, y verificación en campo.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a 2 gasolineras localizadas sobre la Av. Instituto Politécnico Nacional y Blvd. Antonio Ortiz Mena, y una línea distribución de gas sobre la calle Laguna de Bustillos a aproximadamente 800 metros del predio de aplicación del plan. La gasolinera más cercana al predio se localiza al norte, aproximadamente a 100 metros, y corresponden a una gasolinera, ubicada en la Av. Instituto Politécnico Nacional. Ver imagen 58.

Imagen 58. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Existen centros de concentración de personas como: templos de culto, establecimientos comerciales tipo "Plaza Los Andes", o "Plaza Fashion Mall", así como equipamientos: escuelas, espacios recreativos, hospitalario, consultorios médicos, establecimiento de comercio al por menor, y servicios profesionales; distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 50 metros y 1500 metros. Ver imagen 59.

Imagen 59. Riesgo antropogénico, Gasolinera en Av I. Politécnico Nacional.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio, la estación de bomberos más cercana para la atención de emergencia en el predio, se cuenta con las instalaciones de la Estación de Bomberos 2, localizada en la Av. George Washington, en el Parque Industrial Américas, a aproximadamente 5 km al norte del predio de aplicación.

La ruta considerada más viable, es por medio de la Av. G. Washington, su continuación por la Av. De la Cantera, el Perif. De la Juventud, la av. Instituto Politécnico Nacional, calle Juan Bernardo y calle La Salle. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio de aplicación del plan en un tiempo aproximado a los 10 minutos. Ver imagen 60.

Imagen 60. Unidad de atención de emergencia. Estación de Bomberos 2.

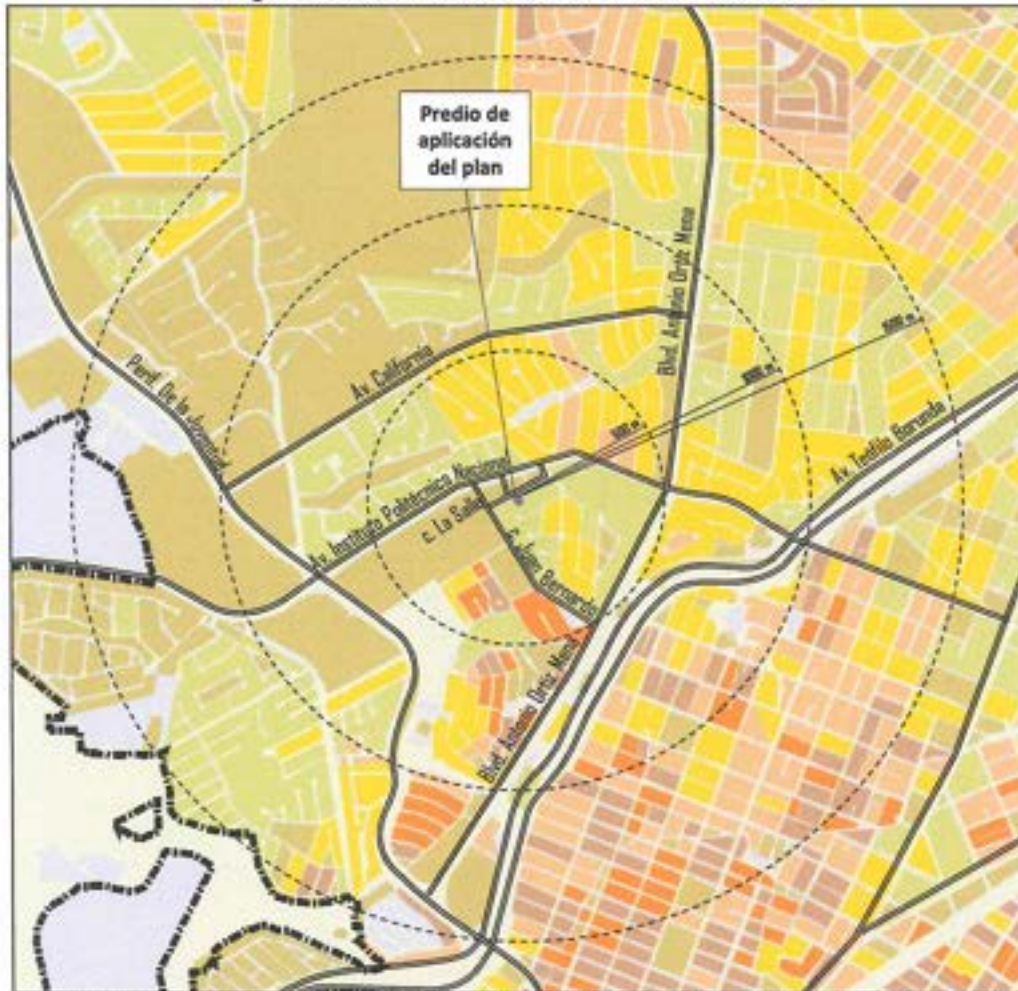


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2022. Diciembre 2023.

Estructura urbana en la zona

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: Quintas del sol, Lomas del santuario, Campesina, Lomas La salle, entre otras, caracterizados por el uso de suelo habitacional, H35, y H45, según el PDU, visión 2040, sexta actualización. Ver imagen 61.

Imagen 61. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, sexta actualización 2021. Diciembre 2023.

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de vialidades primarias como la av. Instituto Politécnico Nacional, además de servicio de tipo barrial y vecinal con venta al menudeo sobre vialidades al interior de la zona de estudio.

Particularmente, existen diversos predios dispersos en las colonias cercanas a la zona de estudio, y cuentan con usos de suelo habitacional H12, H35 y H45, asignados por el PDU visión 2040, sexta actualización que contienen más de una vivienda, con desarrollos de vivienda plurifamiliar bajo el esquema de departamentos.

Predio de estudio: el predio propuesto para uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar, tiene una superficie de 300.00 m². Se localiza en la calle La Salle, del Fraccionamiento Lomas La Salle. El Plan de Desarrollo Urbano lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H12. La estructura vial del fraccionamiento plantea un esquema de accesos por la calle La Salle con conexión a la calle Juan Bernardo, y la av. I. Politécnico Nacional. Ver imágenes 62 y 63.

Imagen 62. Ubicación del predio de estudio, Lote 8, Manzana 4, en la calle La Salle.



Fuente: Datos de campo. *Implanuu.carto.com* 2022. Imagen Digital Globe, Google Diciembre 2023.

Imagen 63. Vista del predio de estudio, Lote 8, Manzana 4, en la calle La Salle.



Fuente: Imagen del sitio, *Street view google maps* 2021. Diciembre 2023.

El predio se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, pavimentación y seguridad pública. En este predio se pretende el desarrollo de vivienda plurifamiliar para la construcción de 2 departamentos, cumpliendo para ello, con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el incremento de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar. Ver imágenes 64 y 65.

Imagen 64. Vista de Lacalle La Salle colindante al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

Imagen 65. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Diciembre 2023.

Síntesis del Diagnóstico

- El predio de estudio cuenta con uso de suelo habitacional H12, colindante a la calle La Salle, según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040; sin embargo, existen diversos predios que cuentan con una densidad habitacional mayor, el cual es compatible con el uso habitacional en la zona de estudio.
- El predio con frente a la calle La Salle, le que permite jurídicamente tener acceso a vía pública reconocida, la cual conduce el flujo vehicular del predio, hacia vías importantes como la av. Instituto Politécnico Militar, y el Blvd. José Ortiz Mena, entre otras.
- La calle La Salle permite el acceso al lote propuesto para el incremento de densidad de suelo, de conformidad a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar que se pretende aplicar en el predio.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, y pavimentación, generados en la etapa de creación de los fraccionamientos de la zona. Particularmente, el predio de estudio, cuenta con infraestructuras y servicios indispensables para el funcionamiento de la densidad H+60 plurifamiliar propuesta.
- El equipamiento urbano de educación, salud, recreación, deporte existentes cubren las necesidades de la población. así como equipamiento de transporte y abasto, localizado en la av. Antonio Ortiz Mena, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos No. II ubicada en la calle George Washington, colindante al Parque Industrial Las Américas.
- Se identifica un riesgo de tipo antropogénico a 100 m. al norte del predio correspondiente a una estación de gasolina en la av. Instituto Politécnico Nacional además de un punto de riesgo en la trayectoria del arroyo Plaza de toros, a 1200 m al noreste, y la "Falla Los Nietos", ubicada a aproximadamente 700 m al oriente del predio de aplicación del plan. Estos elementos no representan un riesgo para la actividad habitacional, una vez aprobado el uso Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto.
- Aún y cuando la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040, sexta actualización asigna el uso Habitacional H12 en la zona de estudio, existen otros predios con la densidad H+60 plurifamiliar solicitada, y permite así, cumplir con la normatividad urbana vigente para la zona.

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 sexta actualización, promueve el incremento de densidad de suelo de habitacional de H12 a habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio localizado en la calle La Salle en la colonia Lomas La Salle, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m².

IV. NORMATIVIDAD

El apartado de normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios colindantes; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

Plan De Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad, condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del incremento de densidad de Habitacional H12 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio de aplicación del plan.

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio de aplicación del plan que se encuentra baldío y dotado con infraestructuras y servicios, mediante el incremento de densidad de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H+60 plurifamiliar, compatible con la densidad existente en su entorno.

Objetivos

El objetivo de la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, se orienta al incremento de densidad Habitacional de H12 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como Lote 8, Manzana 4, ubicado en la calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m², se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, ya que se propone la densificación del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona, mediante la generación de vivienda plurifamiliar que provea de oferta de empleo en la zona norte de la ciudad.
- Propiciar la integración del predio de aplicación del plan, con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto, y que es compatible con los existentes.

Políticas De Desarrollo.

Las políticas de desarrollo que sustenta la presente propuesta de incremento de densidad de suelo se orientan a la consolidación y densificación de la ciudad, así como a la diversificación y mezcla de usos de suelo al interior de los barrios y colonias.

El incremento de densidad de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H+60 plurifamiliar, se propone en el predio identificado como Lote 8, Manzana 4, ubicado en la calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m2.

El incremento de densidad habitacional promovido en el predio, se orienta a la densificación de la ciudad, mediante usos de suelo compatibles, y dar cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con usos habitacionales establecida por el PDU, visión 2040, sexta actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: Habitacional con densidad H35, H45, y H60, Equipamiento, Mixto intenso y Mixto moderado, y Comercio y Servicios.

De manera particular, el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en las "Tabla de compatibilidad de Uso de Suelo", referente al mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de compatibilidad de usos de suelo.

USOS	HABITACIONAL						
	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
HABITACIONAL							
UNIFAMILIAR	P	P	P	P	P	P	P
PLURIFAMILIAR	X	P	P	P	P	P	P

P Permitido X Prohibido C Condicionado

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Quinta actualización. 2016.

La aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de habitacional H+60 plurifamiliar.

El uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar propuesto para el predio de aplicación del plan, se sujeta a las disposiciones contenidas en la "Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares", establecidas en las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio de aplicación del plan, y que entre otras se destaca: una superficie privativa mínima de 45.00 m², una densidad neta según proyecto, cajones de estacionamiento según proyecto; el frente de 12.00 metros del predio es mayor al establecido para la densidad H+60 plurifamiliar que es de 6.00 metros, así como la superficie de 300.00 m², resulta mayor que la establecida para este tipo de suelo. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad usos Habitacionales Plurifamiliares.

Uso	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIVIHA	DENSIDAD NETA VIVIHA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (M ²)	SUPERFICIE PRIVATIVA ADICIONAL MÍNIMA	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	ALTURA MAX		RESTRICCIÓN FRONTAL/ FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.60	1.2	35%	8.5	4.5/NE/1.50	NO ESP.	2/VV
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	3.00/N E/1.00	NO ESP.	2/VV
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	37%	8.5	2.00/S R/SR	NO ESP.	2/VV
	H45	45	67.5	45.00	S/P	0.75	2.2	30%	SP	SP	NO ESP.	SP
	H60	60	90	45.00	S/P	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP
	H+60	SP	SP	SP	45.00	S/P	0.65	SP	SP	SP	SP	SP

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Quinta actualización. 2016.

Vialidad.

El acceso al predio de estudio por la calle la Salle, para el uso habitacional H+60 plurifamiliar propuesto para la edificación de departamentos; mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, situación que no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo la convivencia de este uso habitacional plurifamiliar con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

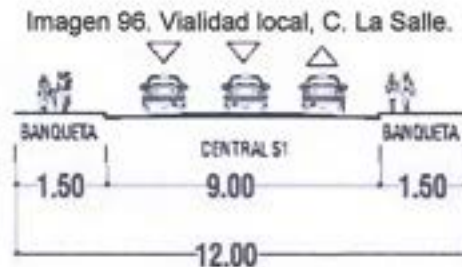
La calle La Salle, es considerada como vialidad local, según la estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua, visión 2040 sexta actualización. 2021.

El predio de aplicación del plan debe respetar como alineamiento, la calle La Salle con sección vial de 12.00 m. con tres carriles de circulación, y banquetas laterales de 1.50 m, generados en la etapa de urbanización del Fraccionamiento Lomas La Salle, en el tramo donde se localiza.

La sección vial de la calle La Salle con frente al predio de aplicación del plan, es viable para el aprovechamiento habitacional solicitado. Este uso no generará afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

Vialidad local

La calle La Salle; es una vialidad local con una sección de 12.00 m, con tres carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 1.50 m. Ver Imagen 66.



C. Juan Bernardo a C. La Salle.
Fuente: PDU 2040, sexta actualización 2021.

Según la "Tabla de normas para las vialidades, sus funciones mínimas y secciones", del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la calle La Salle cuenta con una sección de 12.00 metros. La sección vial es menor, que la sección mínima considerada para vialidades de tipo local de 13.00 metros, sin embargo, la calle La Salle, fue constituida como vía pública previa al establecimiento de esta normatividad de secciones viales. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Recíe/ías	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1000	12%
Primaria	Primaria	34 m	Dos	4.0, 5.0, y 4.0	3 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1600	12%
Secundaria	Colecta	20 m	Dos	3.00 y 3.00	2 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	400-800	12%
Terciaria o Local	Local	13 m	Uno	2.0, 2.0 m	1 carril de estacionamiento ambos lados.	No	Si	100	15-18%
Terciaria o Local en Fracc. Interés Social	Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	2 carril de estacionamiento ambos lados.	No	Si		15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013.

Infraestructura.

Agua potable. El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a los fraccionamientos, para ello se cuenta con pozos de extracción re bombeos y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la calle La Salle. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

Alcantarillado sanitario. El alcantarillado sanitario existente en la zona, corresponde a la urbanización los fraccionamientos. Los colectores con diámetros de 10", y 12" pulgadas de diámetro captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores cercano al predio, se ubica sobre la calle La Salle, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.

Energía eléctrica. La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red de alta tensión 115 kva, que sigue la trayectoria sobre el Perfi. De la Juventud aproximadamente a 750 m, al poniente del predio de aplicación del plan, siguiendo la trayectoria por la av. Instituto Politécnico Nacional y la calle Juan Bernardo, hasta la calle La Salle, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

Drenaje pluvial. Los escurrimientos pluviales de la cuenca donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el Río Chuviscar que cruza al oriente de la zona de estudio, con rumbo al Río Sacramento. De manera particular, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de estudio, son conducidos por la calle La Salle y su continuación por la calle Juan Bernardo y Blvd. Antonio Ortiz Mena hacia el Río Chuviscar.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

Se propone una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, para el predio baldío identificado como Lote 8, Manzana 4, ubicado en la calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m², propuesto para el **incremento de densidad de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H+60 plurifamiliar**, similar al uso existente en diversos predios existentes en la zona.

La propuesta de incremento de densidad de suelo se sustenta en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su sexta actualización, para el aprovechamiento urbano del predio con uso habitacional, promoviendo la densificación urbana de esta zona de la ciudad, dotada con infraestructuras para la vivienda.

El estudio de planificación, se orienta a promover el incremento de densidad Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como Lote 8, Manzana 4, ubicado en la calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m²., para la **construcción de 2 departamentos en renta**.

La propuesta de uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar para el predio de aplicación del plan se sujetará normativamente, a las disposiciones de Compatibilidad de Usos de Suelo, y de Dosificación de y Normatividad Habitacional Plurifamiliar, contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el eventual aprovechamiento del predio para la edificación de vivienda plurifamiliar, en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización; en cuanto a la dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida.

Objetivo general

Promover la autorización de incremento de densidad de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, para el predio urbano identificado como Lote 8, Manzana 4, ubicado en la calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m²., que favorezca la densificación de la zona, de conformidad con la normatividad urbana establecida para el municipio de Chihuahua.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación que se encuentra baldío, promueve el incremento de densidad de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H+60 plurifamiliar, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, considerando las estrategias siguientes:

- El incremento de densidad propuesto, permite satisfacer las necesidades de vivienda en la zona norte, y el déficit prevaleciente a nivel urbano.
- La convivencia del uso Habitacional H+60 plurifamiliar es compatible con la densidad de vivienda H12, H25, y H35 existente en la zona de estudio, y no afecta o impacta el funcionamiento del Fraccionamiento Lomas La Salle.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio baldío localizado en una zona provista con servicios e infraestructuras,
- Fomentar la ciudad compacta, que promueve la visión del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040.

Usos de suelo

El predio identificado como Lote 8, Manzana 4, ubicado en la calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m2, tiene el uso de suelo habitacional H12, y se propone cambiar a habitacional H+60 plurifamiliar, similar al existente en algunos predios de la zona de estudio.

La propuesta de incremento de densidad a **Habitacional H+60 plurifamiliar**, permite la ocupación del predio, para la construcción de departamentos, mediante la densidad H+60 plurifamiliar, que resulta compatible con el uso Habitacional H12, H25, y H35 predominante en la zona. Ver tabla 7.

Tabla 7. Compatibilidad de uso de suelo habitacional plurifamiliar.

USOS	HABITACIONAL						
	H4.1	H12	H25	H35	H45	H60	H60+
HABITACIONAL							
UNIFAMILIAR	P	P	P	P	P	P	P
PLURIFAMILIAR	X	P	P	P	P	P	P

P Permitido

X Prohibido

C Condicionado

Fuente: elaboración con datos de la "Tabla de compatibilidad de uso de suelo", Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización, 2021.

Infraestructura

Con la obtención del incremento de densidad de suelo a Habitacional H+60 plurifamiliar, promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la calle La Salle, y que colinda con predios de uso de suelo habitacional H12, compatibles al solicitado, permitiendo incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización.

- El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, y que distribuye entre otras calles, la calle La Salle donde se ubica el predio de aplicación del plan.
- El desalojo de las aguas negras se realizará a través de la red de drenaje sanitario existente en la calle La Salle, y su continuación por la calle Juan Bernardo hacia el colector paralelo a la trayectoria del río Chuviscar, con rumbo hacia la planta de tratamiento sur.
- El servicio de energía eléctrica es suministrado en la zona, por la red de 115 kva sigue la trayectoria del Perif. De la Juventud, la av. Instituto Politécnico Nacional, la calle Juan Bernardo, hasta la calle La Salle, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

La modificación que promueve el presente estudio de incremento de densidad de Habitacional H12 establecido en el Plan de Desarrollo del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, sexta actualización, al uso de suelo a H+60 plurifamiliar, permitirá el aprovechamiento urbano para la construcción de 2 departamentos, que promueva la densificación de un predio que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación al predio de estudio es la calle La Salle que da frente al predio, favoreciendo el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento habitacional H+60 plurifamiliar, sin generar impactos al funcionamiento vial, comunicando la zona con otros destinos, a través la av. Instituto Politécnico Nacional y el Blvd. Antonio Ortiz Mena.

La propuesta vial planteada en el presente estudio para el incremento de densidad habitacional, no modifica la estructura vial existente de la calle La Salle, que colinda con el predio de aplicación del plan, al tener establecido el alineamiento correspondiente, en la etapa de creación del Fraccionamiento Lomas La Salle.

La aportación de vehículos generados para el uso propuesto, se definirá según lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto, así como el esquema de accesos por la calle La Salle.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización, propone el incremento de densidad de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H+60 plurifamiliar, para el predio identificado como Lote 8, Manzana 4, ubicado en la calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m², de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

El uso de suelo **Habitacional H+60 plurifamiliar** promovido para el predio de aplicación del plan, promueve la **edificación de 2 departamentos para renta**, que permita el aprovechamiento del predio baldío, ubicado en una zona consolidada, provista con redes de infraestructuras, y servicios.

De esta manera, se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante una densificación, similar a diversos predios existentes en la zona, de conformidad a las estrategias promovidas por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su sexta actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio de aplicación del plan para el incremento de densidad habitacional H+60 plurifamiliar, cuenta con Escritura inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del proyecto de vivienda plurifamiliar.

Con la autorización de incremento de densidad de suelo propuesto, se promoverá la Licencia de Uso de Suelo, que acredite el uso **Habitacional H+60 plurifamiliar**, para el predio identificado como Lote 8, Manzana 4, ubicado en la calle La Salle del Fraccionamiento Lomas La Salle de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 300.00 m².

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo Habitacional H+60 plurifamiliar, que considera un lote mínimo de 90.00 m² y un frente mínimo de 6.00 ml, teniendo el predio una superficie de 300.00 m², y con frente de 12.00 ml. con respecto a la calle La Salle, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, vigente.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos, de conformidad con la propuesta arquitectónica del proyecto, que se promueva para obtener la licencia de construcción respectiva, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental. Ver tabla 8.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación de incremento de densidad del uso habitacional H+60 plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 8. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de incremento de densidad habitacional H+60 plurifamiliar					X	
Tramitar licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar				X		
Obtener licencia de uso de suelo habitacional H+60 plurifamiliar					X	

Fuente: Elaboración propia. Diciembre 2023.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040, sexta actualización, promueve la densificación del suelo en una zona que cuenta con infraestructura y servicios.

Por lo tanto, la aprobación del incremento de densidad del suelo de Habitacional H12 a Habitacional H+60 plurifamiliar, promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 01-06-2021.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

Datos de población y vivienda por Ageb urbano Chihuahua, Chihuahua. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso abril 2022.

PLANOS

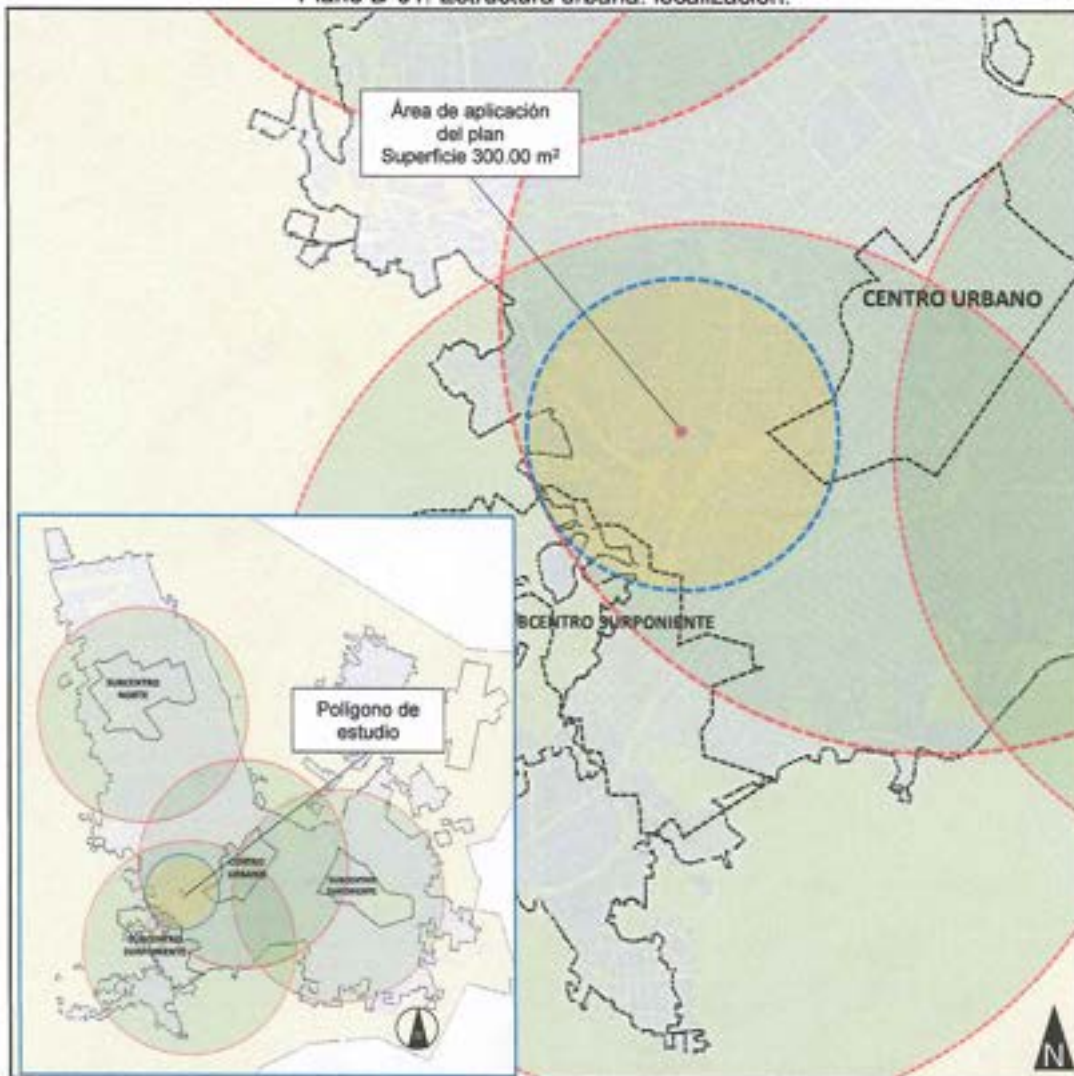
Diagnóstico

- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana (Llenos y Vacíos)
- D-03 Topografía y pendientes
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de suelo existente
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura Agua potable
- D-12 Infraestructura de drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura de electrificación
- D-14 Riesgo antropogénico
- D-15 Riesgo hidrometeorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

Estrategia

- E-01 Uso de suelo propuesto
- E-02 Estructura vial propuesta

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Activación Corredores de Movilidad
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Condicionante Para Usos Área de Estudio Condicionante Plural Área de Riesgo Usos no Compatibles
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	

Estructura Urbana	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

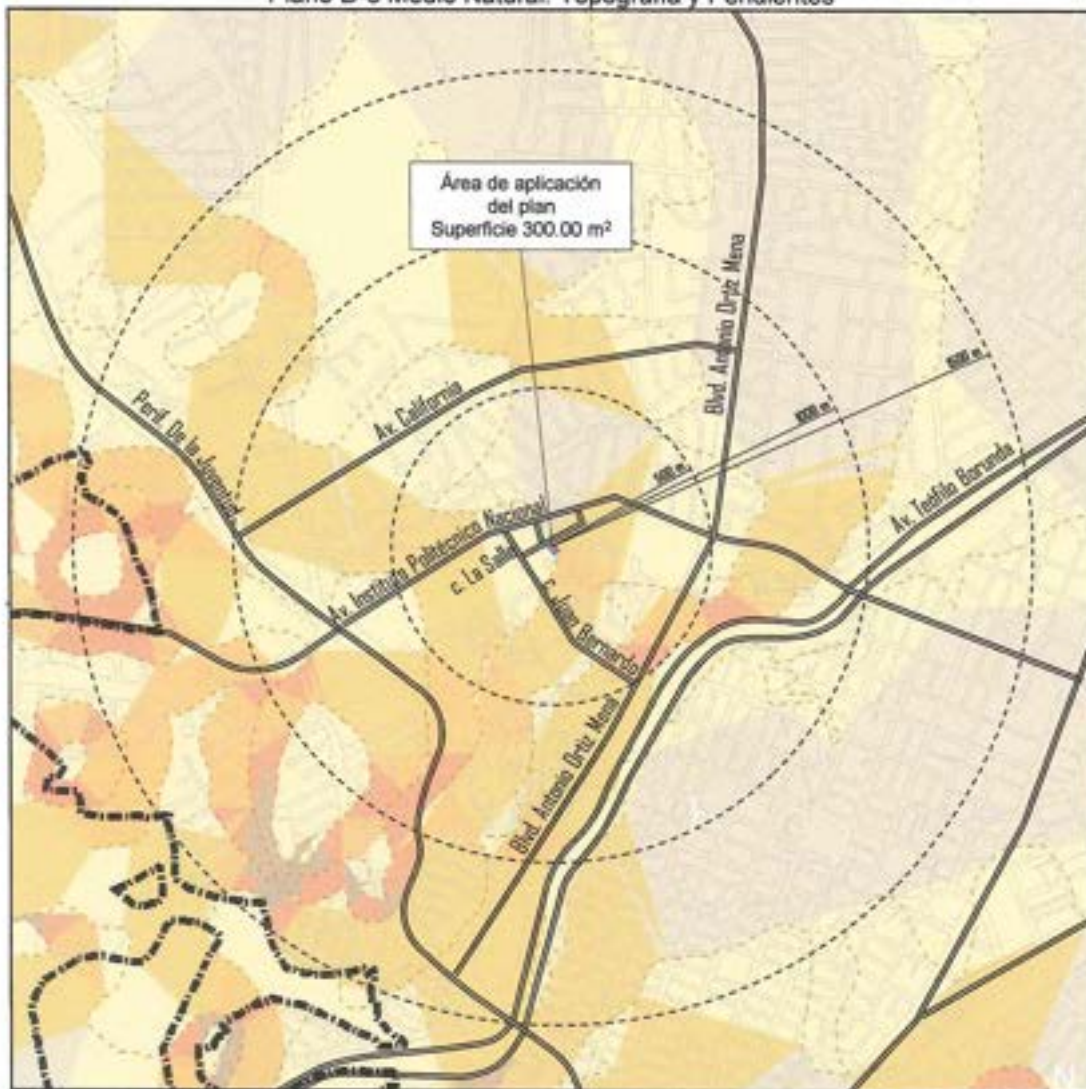


Simbología	
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Trazo Urbano
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

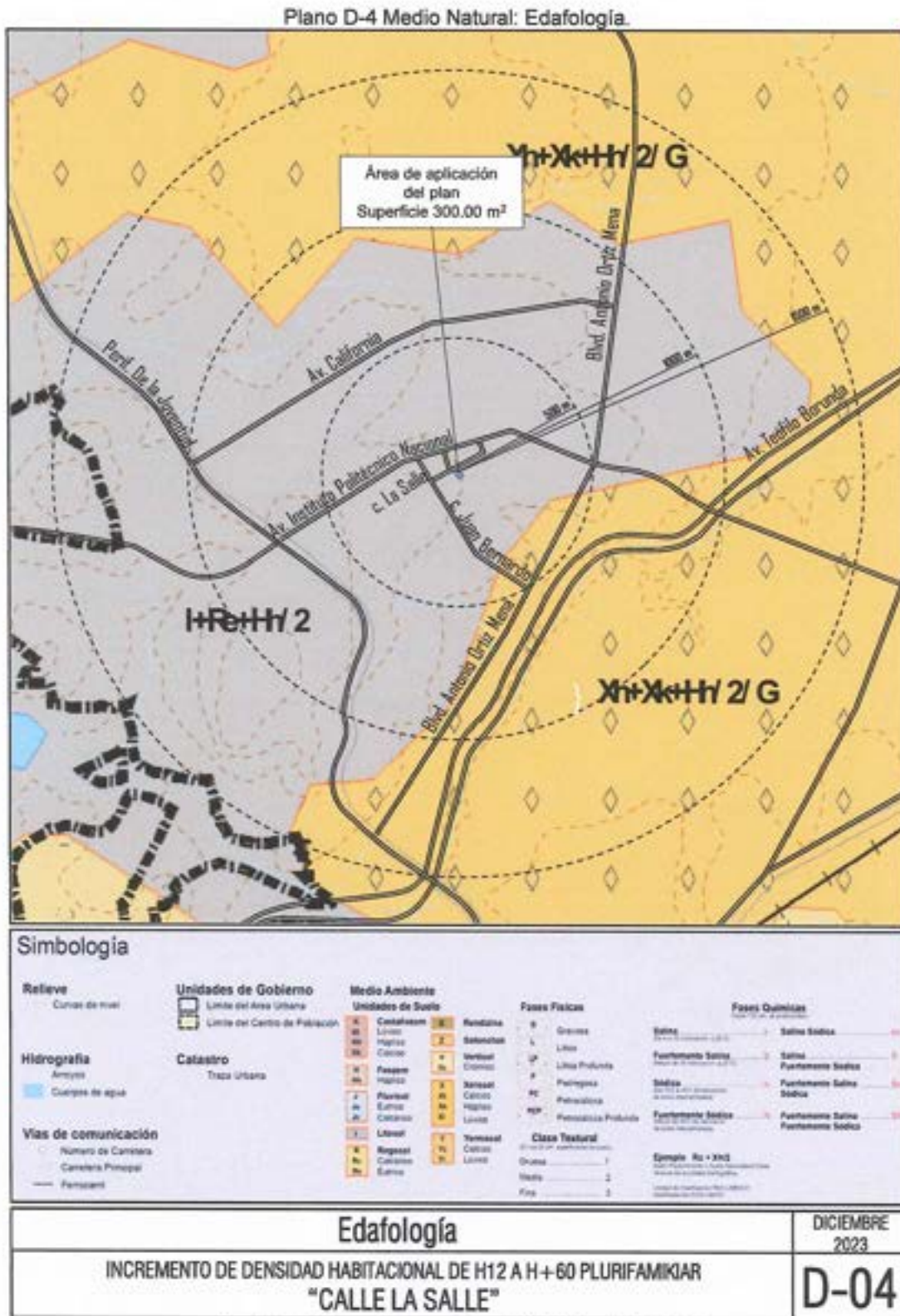
Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes



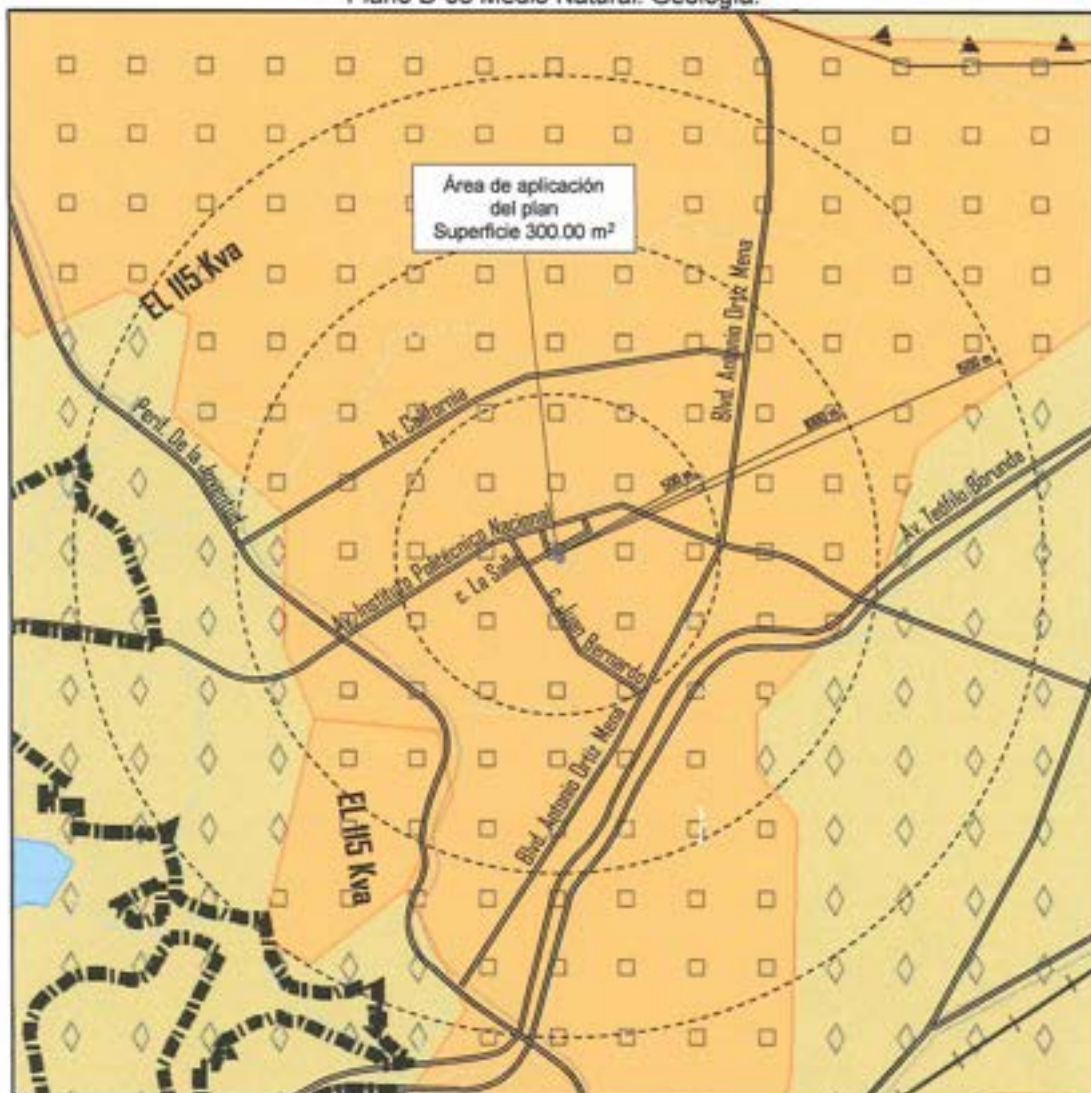
Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Pendientes Pendiente plana (0 - 2 %)
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Vías de comunicación Número de Carreteras Carretera Principal Ferrocarril		Pendiente (5 - 12 %)
		Pendiente Moderada (12 - 18 %)
		Pendiente Fuerte (18 - 20 %)
		Pendiente Muy Fuerte (20 % y mayor)

Topografía y Pendientes	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 EDAFOLOGIA "CALLE LA SALLE"	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.



Plano D-05 Medio Natural: Geología.



Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Unidades de Roca Rocas ígneas intrusivas Gneis Granito Granodiorita Monzonita Diorita	Basalto Toba ácida Toba intermedia	Lutita Arenisca Conglomerado
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Trazo Urbano	Rocas ígneas extrusivas Riolita Riolita-Toba ácida Andesita	Rocas Sedimentarias Caliza Volcanocóndrico Lutita-Arenisca Caliza-Yess Caliza-Lutita Arenisca-Toba intermedia Arenisca-Conglomerado	Rocas Metamórficas Gneis Esquistos Esquistos Esquistos
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Geología	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-05

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.



Simbología				
Rolivos Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Equipamiento Urbano Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal Gobierno Federal Asistencia Social Asilo Atención de enfermedades Casa hogar Centro comunitario Centro de rehabilitación Gestión política Grupos vulnerables	Comercio y Abasto Abastos Comercio Cultura Biblioteca Pública Biblioteca Universitaria Centro de Cómputo e Informática Museo Teatro Comunicaciones y Transporte Oficina de Correos Autobuses Ferrocarril Aeropuerto	Educación Preescolar Primaria Secundaria Media Profesional técnico Profesional Guarderías Guardería IMSS Guardería SEDESOL Guardería (otra) Salud Centro de salud Hospital Unidad médica familiar	Servicios Urbanos Comercio Comandancia de policía Estación de bomberos Gasera Gasoducto Red de saneamiento Recreación y Deporte Monumento Plaza Parque / Jardín Unidad deportiva Unidad recreativa

Equipamiento	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-07

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.

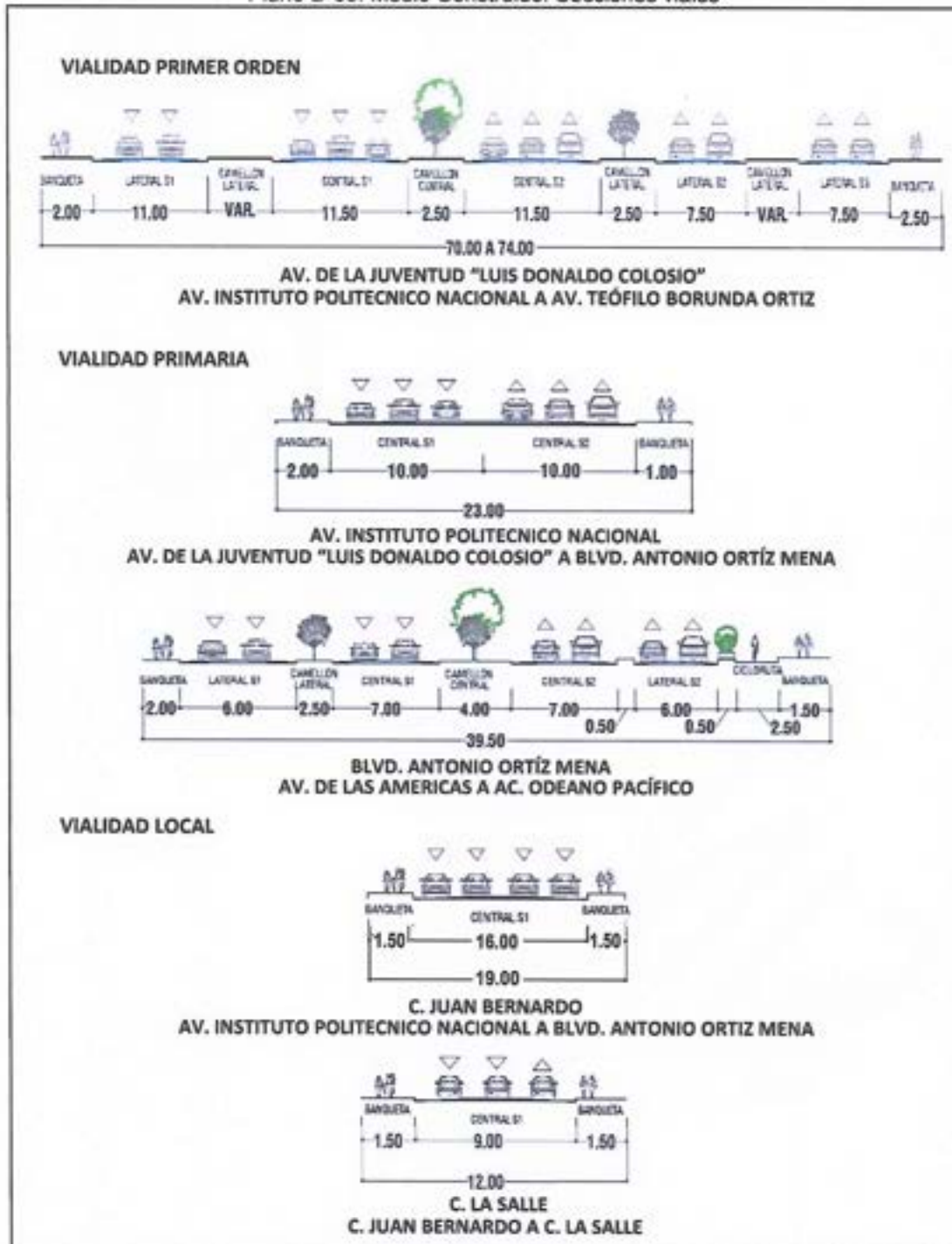


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Pobl.	Tránsito y Transporte Regional Regional Propuesta De Primer Orden De Primer Orden Propuesta Primaria Primaria Propuesta Secundaria Secundaria Propuesta Sistema BRT - Troncal 1 Transporte No Motorizado
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carreteras Carretera Principal Ferrocarril		

Estructura Vial	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-08

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

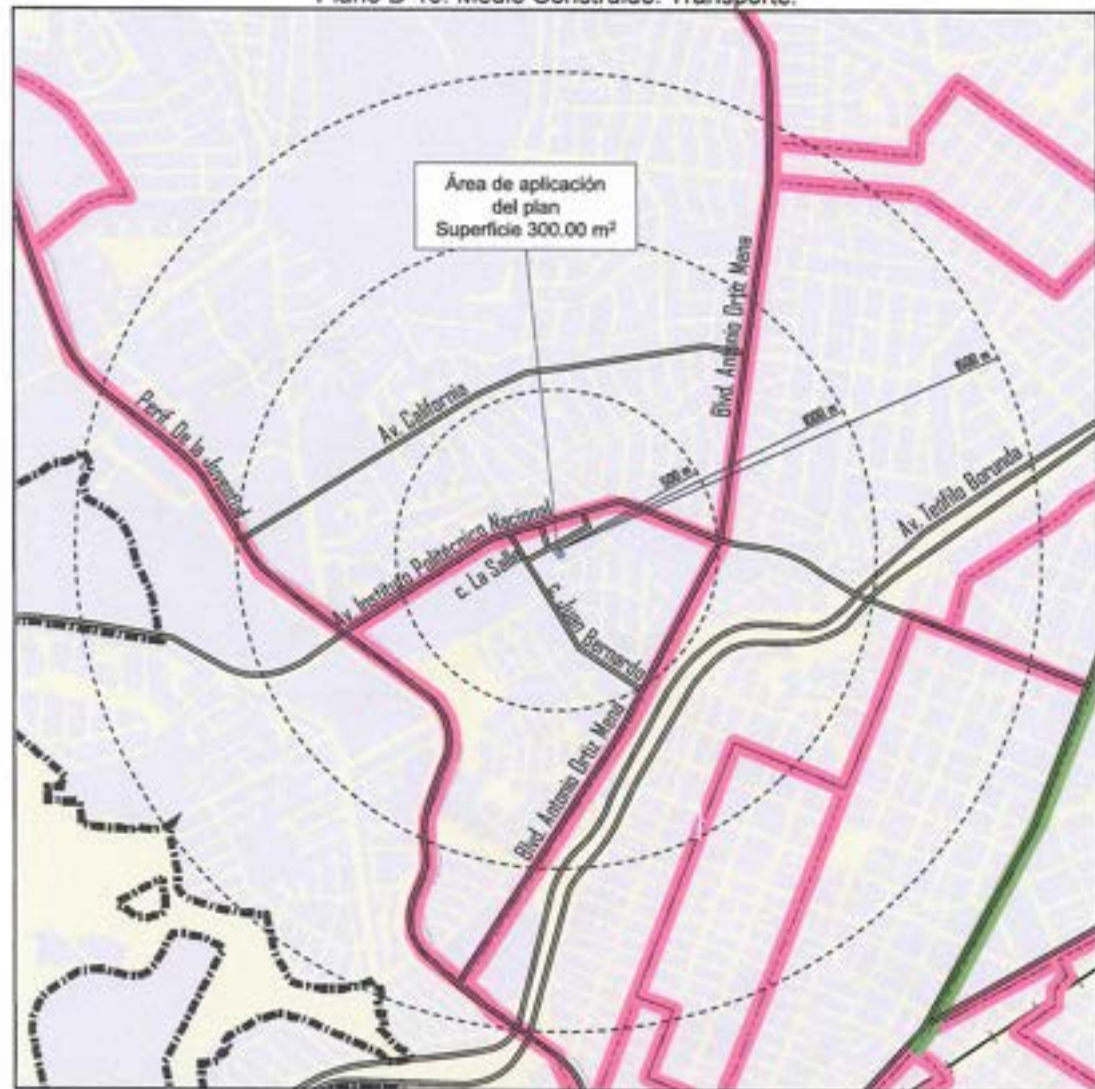
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales



Estructura vial-Secciones viales	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-09

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.

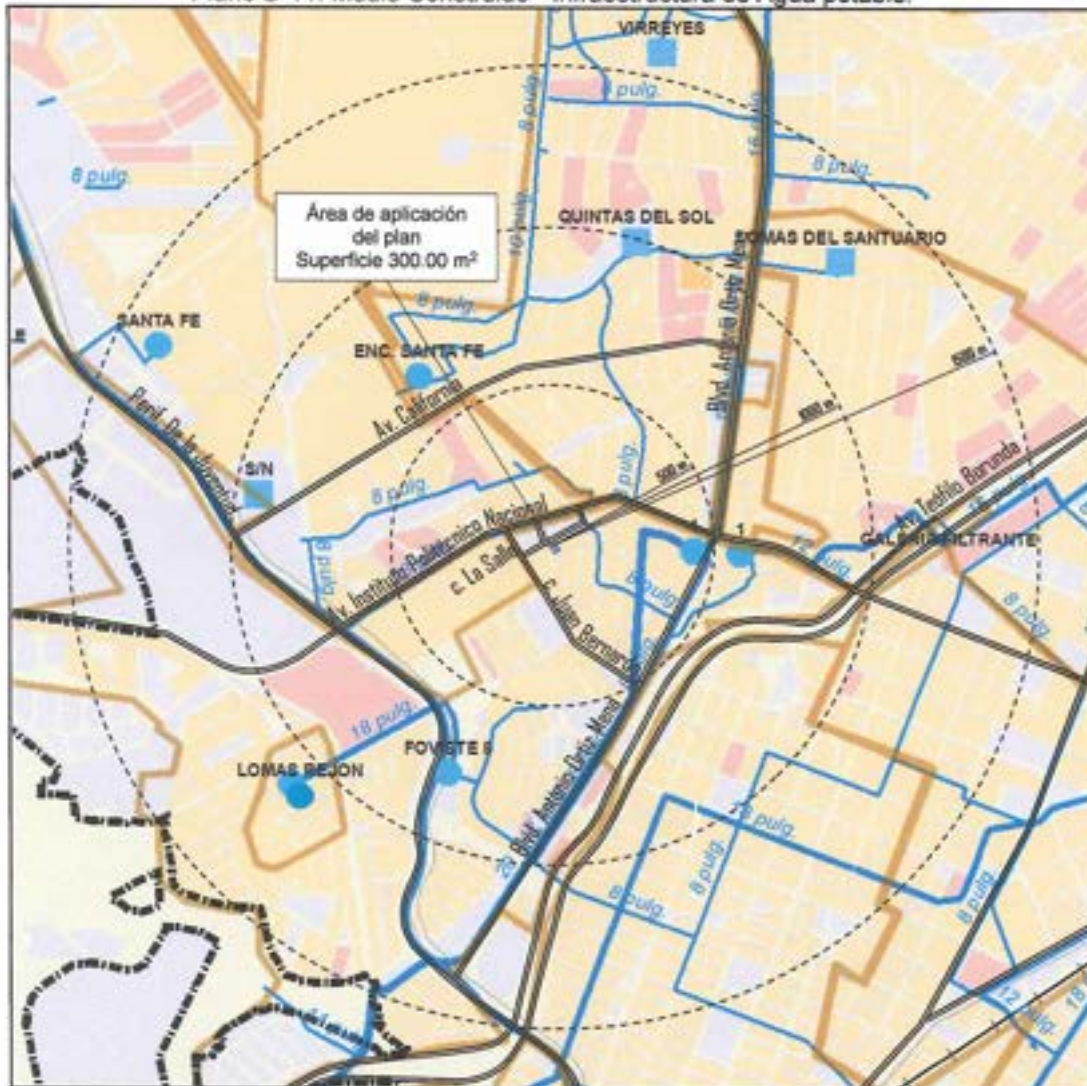


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público Ruta Urbana Ruta Intraurbana
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Rutas de Transporte	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-11: Medio Construido - Infraestructura de Agua potable.



Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría: Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) 5/8 1 1 1/4 1 1/2 2	Geoestadística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana			
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Infraestructura de Agua Potable	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+ 60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-11

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040.

Plano D-12: Medio Construido: Infraestructura de Drenaje sanitario.

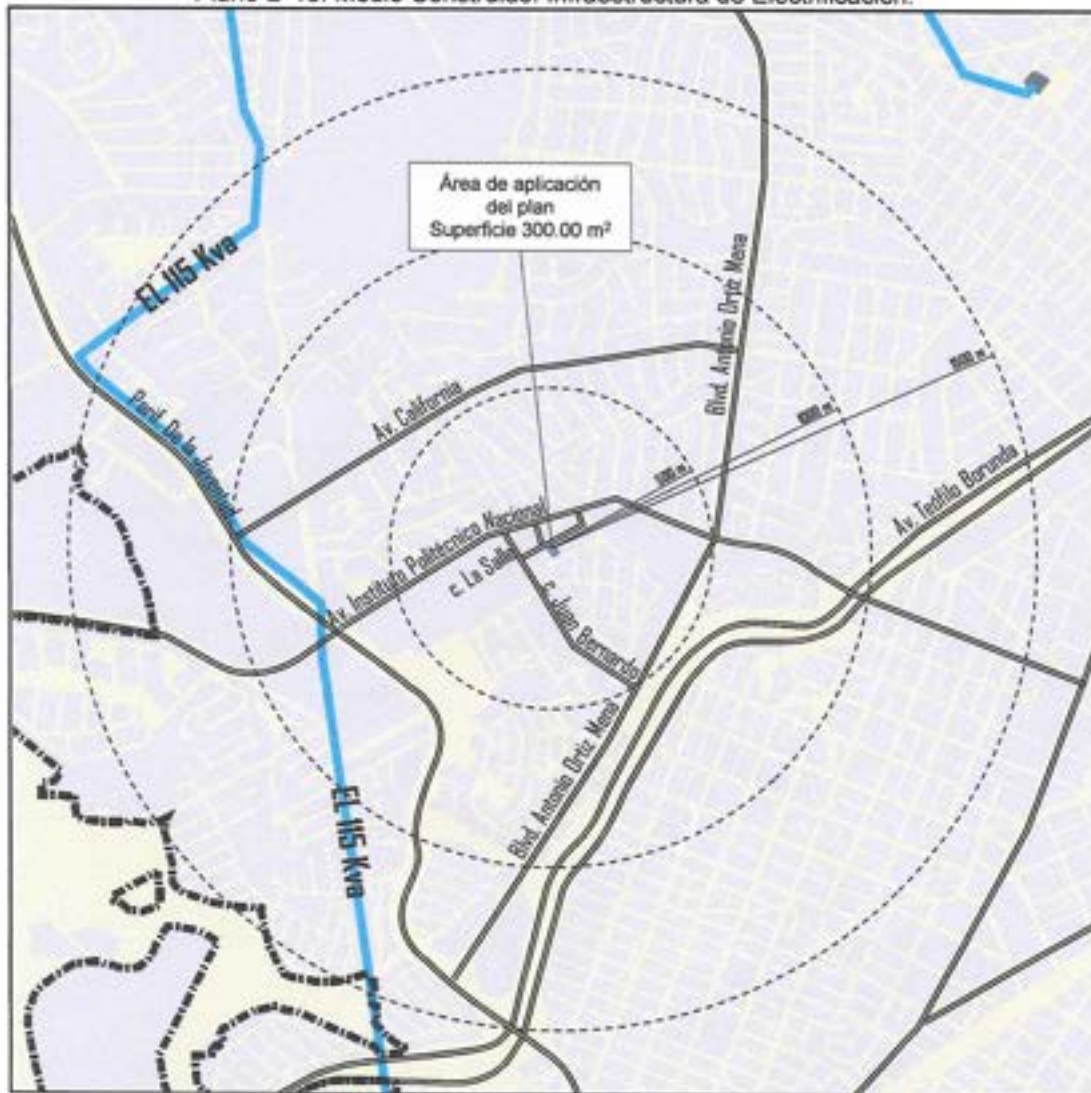


Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Infraestructura Área de Influencia	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) 5/8" 8 - 10" 12 - 14" 18 - 18" 20 - 42"	Geostatística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Tanques, Pozos y Rebombes Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes		
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Infraestructura de Alcantarillado	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-13: Medio Construido: Infraestructura de Electrificación.

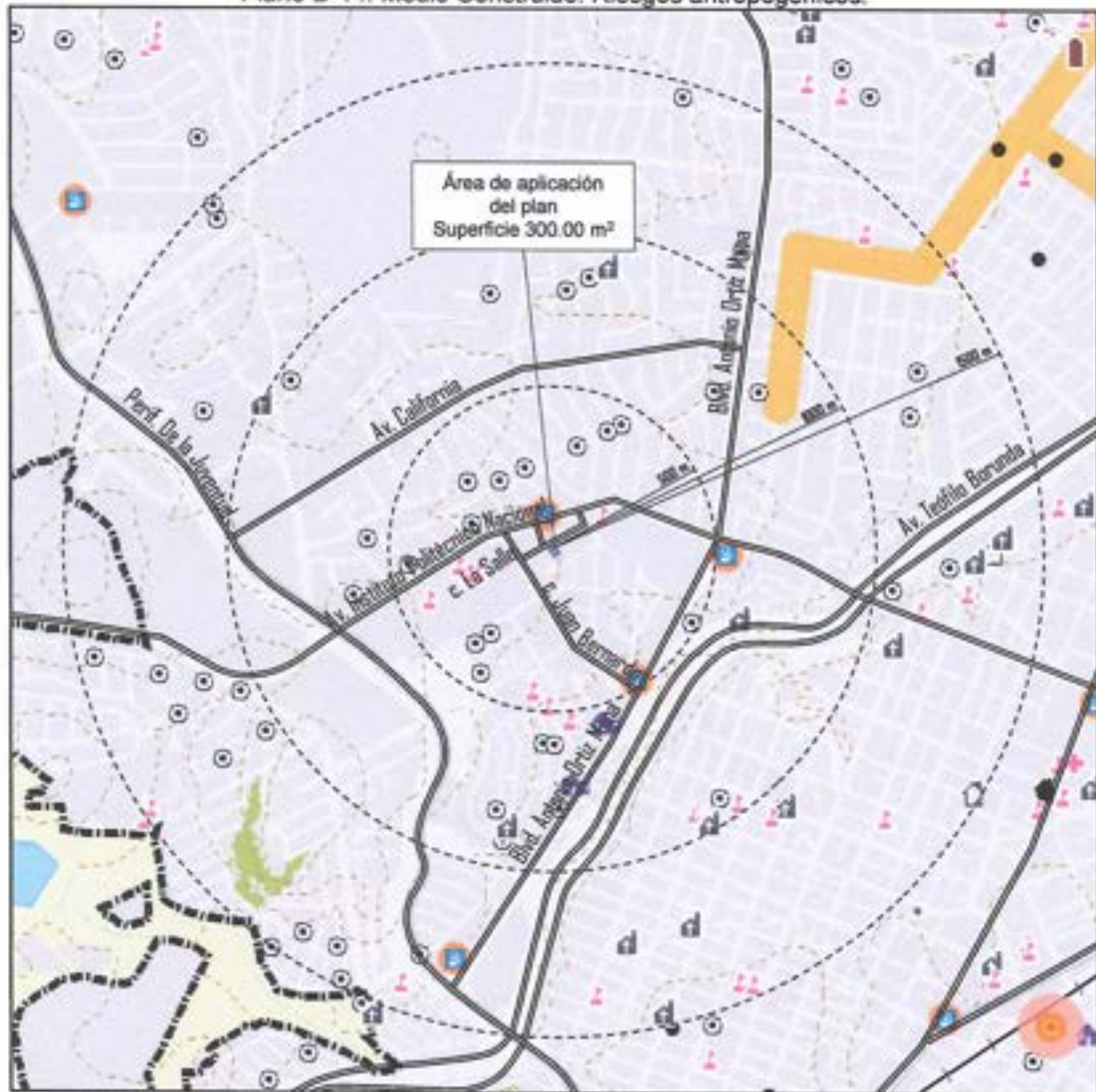


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad Sin dato 115 Kva 220 Kva Subestación Eléctrica
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Infraestructura de Electrificación	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-14: Medio Construido: Riesgos antropogénicos.



Simbología				
Hidrografía Cuadros de agua	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo Bajo Medio Alto Industria y Servicios Urbanos	Comercio Taller de Pintura Muestra de Materiales Peligrosos Disposición de Residuos	Transporte T. de Materiales Peligrosos
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Rutas	Catastro Trazo Urbano Concentradores de Personas Religión Servicio de Salud Espacios y Recreación y Alimento Guardia Centro Comunitario Casa Hogar Asilo	Almacenamiento y Venta de Combustibles Gasolinera Gasolinera	Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia Salvaguarda (50 m) Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento Rotero Caribero, Planta de Tratamiento Agua, 100 m Planta de Tratamiento Sól. 100 m PSE/EX, 400 m	
Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Señalamiento	Tratamiento de Aguas Residuales Planta de Tratamiento		

Riesgos Antropogénicos	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

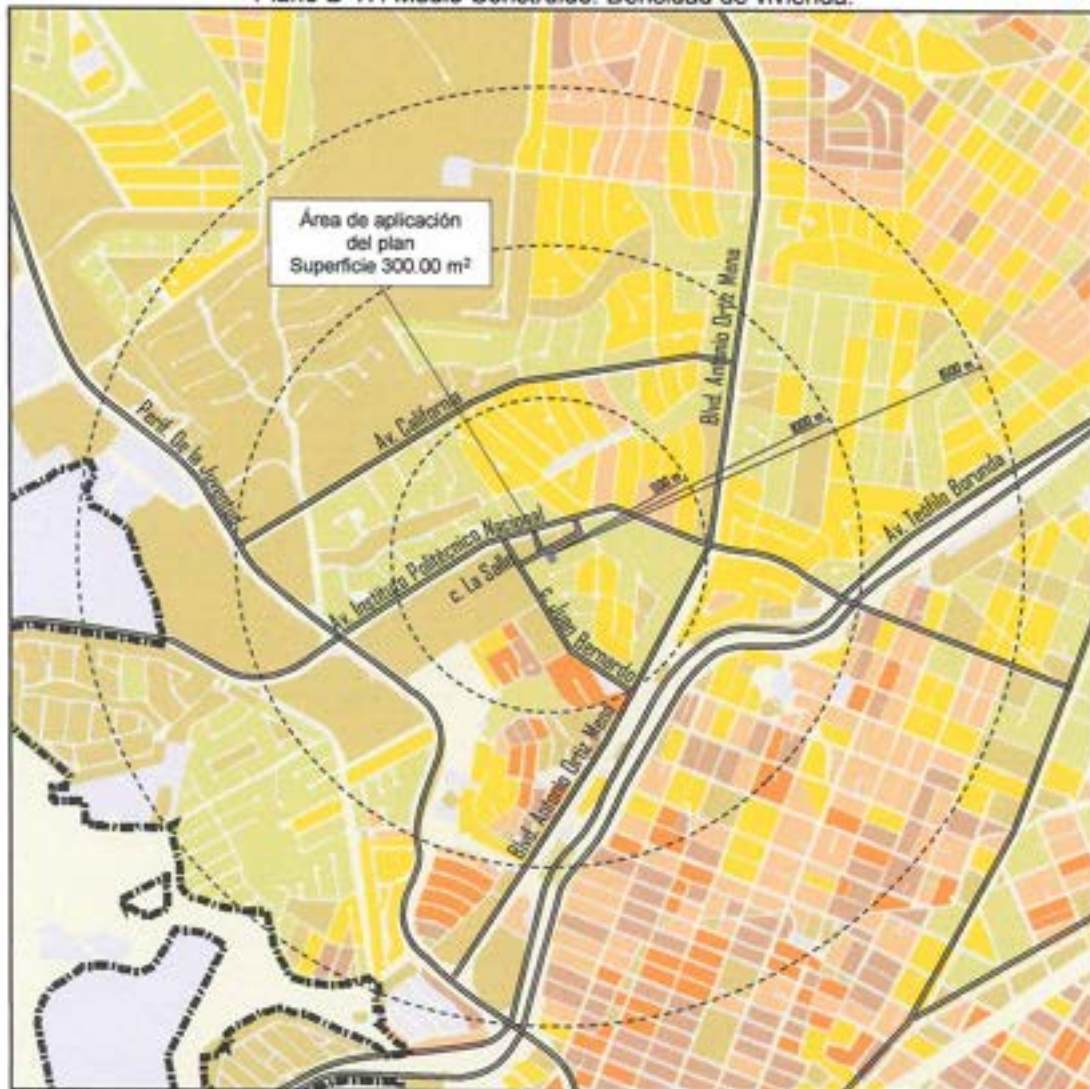


Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Falla Área de Influencia 25 m 50 m	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Trazo Urbano	Riesgo por Deslizamiento Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Área influencia 50 mts.	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

Riesgos Geológicos	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.

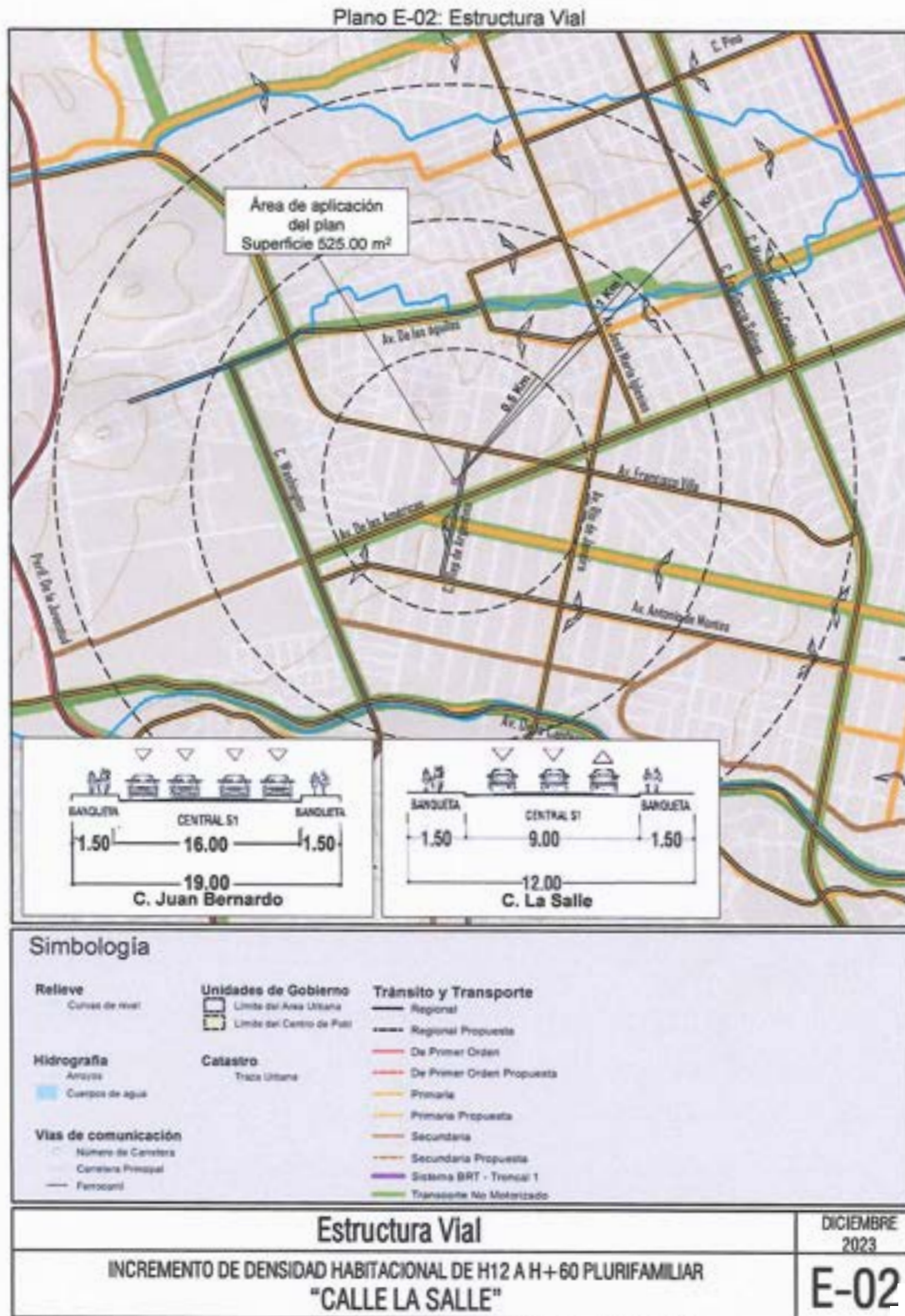
Plano D-17: Medio Construido: Densidad de vivienda.



Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Max.
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Tracto Urbano	5 - 4 4 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Vías de comunicación Número de Carreteras Carretera Principal Ferrocarril		

Densidad de Vivienda	DICIEMBRE 2023
INCREMENTO DE DENSIDAD HABITACIONAL DE H12 A H+60 PLURIFAMILIAR "CALLE LA SALLE"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040.



Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040.

Créditos


Gobierno Municipal

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Promotor

C. Cristina Margarita Uranga Miramontes



Director Responsable en Urbanismo
Arq. Jesús Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Diciembre de 2023

Anexos

Escrituras

Plano catastral

Predial domiciliar

Identificación promotor

Escrituras

317-57-08 ✓

NOTARIA PUBLICA NUM. 6

Lic. Luis Raúl Hernández B.

Calle 13a. Núm. 605 Tels. 15-10-84 y 16-84-77
Chihuahua, Chih.

P R E S E N T E - T E S T I M O N I O DE LA ESCRITURA DE COMPRA VENTA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE LOS SEÑORES LICENCIADO JESUS JOAQUIN SOTELO NESTA Y C.P. ARTURO AMPARAN SOTO EN SUS CARACTERES DE REPRESENTANTES DEL BANCO NACIONAL DE MEXICO S,N,C, Y POR UNA SEGUNDA PARTE EL SEÑOR INGENIERO CARLOS URIBE EUBICA EN REPRESENTACION DE INMOBILIARIA MERCANTIL GLORIA, S.A. DE C.V. Y POR UNA TERCERA PARTE LA SEÑORA CRISTINA H. URANGA DE BERCOMO, RESPECTO DEL LOTE DE TERRENO URBANO MARCADO CON EL NUMERO 8 DE LA MANZANA 4 DEL FRACCIONAMIENTO LA GALLE DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA Y CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 300.000 METROS CUADRADOS.


CHIHUAHUA, CHIH. A 6 DE MARZO DE 1990.

VOL. 53

FOL.

NUM. 2069

DOS MIL SESENTA Y NUEVE.


DEL ESTADO DE MEXICO
NOTARIO PUBLICO
ESTADO DE MEXICO

... DE ESTA INTERVENCIÓN...

... EN LA CIUDAD DE MEXICO...

TERCERA. ...

... EN LA CIUDAD DE MEXICO...

... EN LA CIUDAD DE MEXICO...

CUARTA. ...

... EN LA CIUDAD DE MEXICO...

... EN LA CIUDAD DE MEXICO...

QUINTA. ...

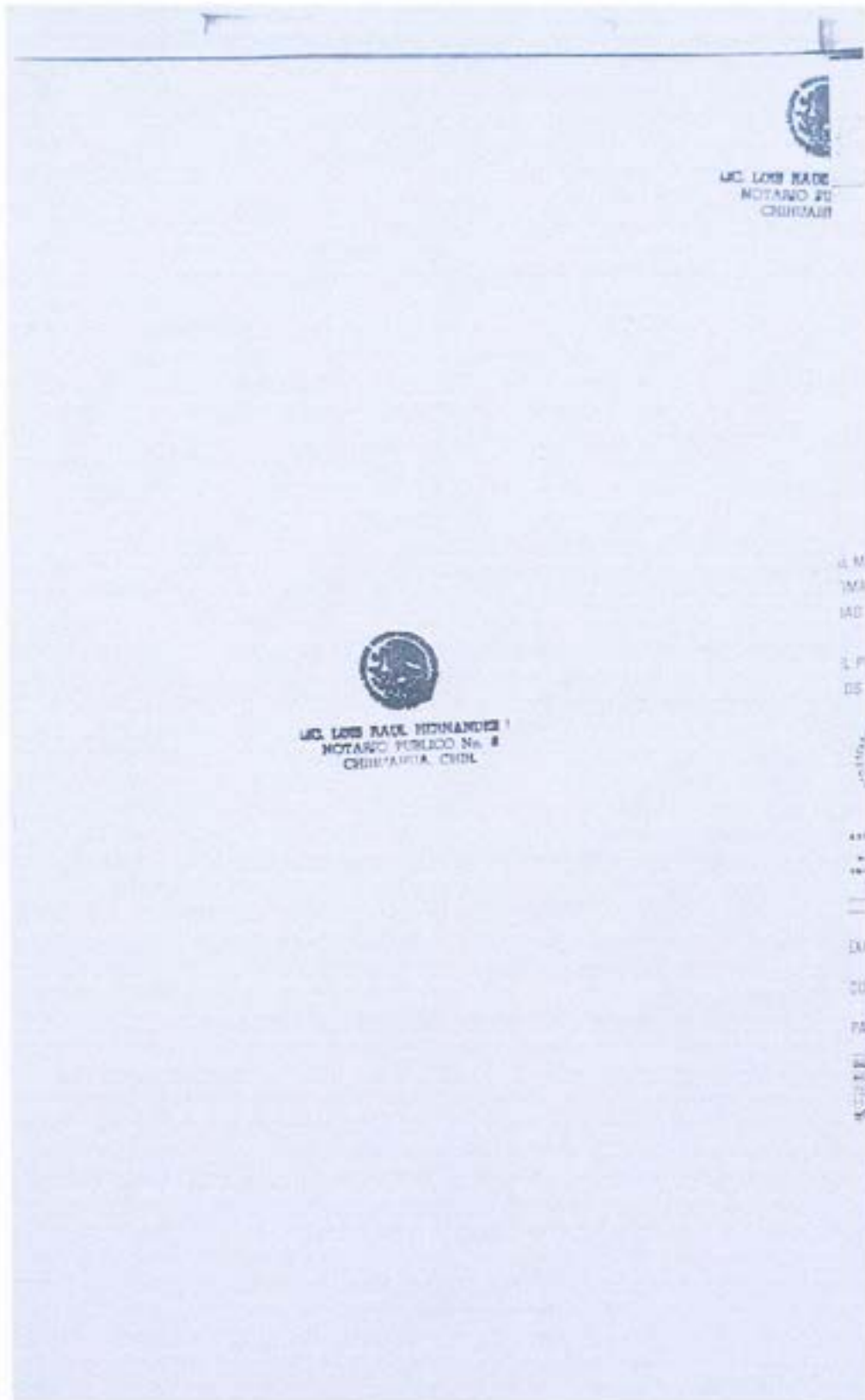
... EN LA CIUDAD DE MEXICO...

SEXTA. ...

... EN LA CIUDAD DE MEXICO...

PERSONALIDAD DE LOS SEÑORES JESUS JOAQUIN SOTELO RESTA Y C.F. ARTURO AMPARAN SOTO.

... EN LA CIUDAD DE MEXICO...



20 2009


CERTIFICADO DE INEXISTENCIA DE ANOTACIÓN EN SECCION SEPTIMA
 DEPARTAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO
 OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD


EL C. SIC. FRANCISCO JAVIER GARCIA LIZOS.
 REGISTRADOR PUBLICO DE LA PROPIEDAD
 DEL DISTRITO MORELOS EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA

CERTIFICA
 QUE CON FECHA DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 20
 DE LA INSCRIPCION 1510 FOLIO 46 LIBRO 2197
 DE LA SECCION PRIMERA, SE ENCUENTRA REGISTRADA A NOMBRE DE
BANCO NACIONAL DE MEXICO, S.B.C. E INMOBILIARIA MORGENTHAU GURIE, SA DE CV.


AL MARGEN DE CUYA INSCRIPCION NO CONSTA NINGUNA ANOTACION QUE DENOTE LA EXISTENCIA EN LA SECCION SEPTIMA DE INSCRIPCION RELATIVA A PROVISIONES, USOS, RESERVAS, PLANES ESTATALES Y MUNICIPALES DE CONFORMIDAD CON EL CODIGO ADMINISTRATIVO VIGENTE EN EL ESTADO.

EL PRESENTE SE EXPIDE COMO CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y NO AMPARA NI LAS SEGREGACIONES DEL INMUEBLE, NI LOS GRAVAMENES QUE EN SU CASO EL MISMO REGISTRA, A SOLICITUD DE LA PARTE INTERESADA DOY FE



 ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
 GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
 REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO
 OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD


 JEFE DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

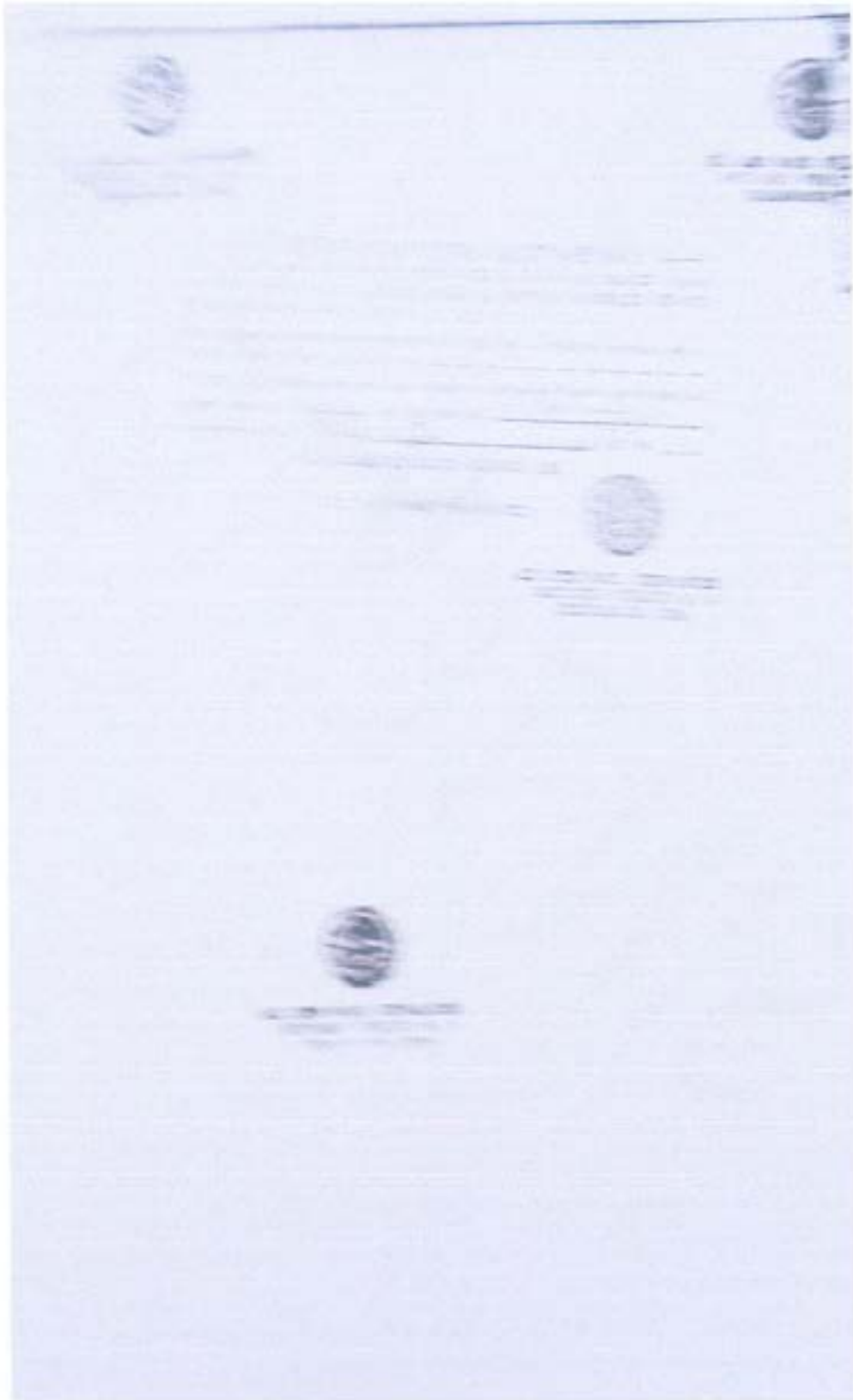
EXPEDIDO EN CHIHUAHUA CHH 06 DE SEPTIEMBRE DE 20
 CONTROL DE CERTIFICADO 38 CERTIFICADO DE INGRESO 137
 PAGADO POR INMOBILIARIA TELE S.A. DERECHOS DEVENGADOS \$ 8,250.00

 **Chihuahua**
 GOBIERNO DEL ESTADO / Secretaría de Gobierno

ENC. AL REGISTRADOR


 INC. LUIS RAUL HERNANDEZ
 NOTARIO PUBLICO No. 1
 CHIHUAHUA, CHH.

OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD



LIC. JOSÉ MANUEL GÓMEZ DEL CAMPO LÓPEZ
 LIC. ADRIÁN EL GUERRERO GALVÁN
 SECRETARÍA DE ECONOMÍA
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y FIDUCIARIAS

LICENCIADO JOSÉ MANUEL GÓMEZ DEL CAMPO LÓPEZ, Titular de la
 Notaría Pública Número Cinco Treinta y Ocho de este
 Distrito, comparece el señor FERNANDO SOLANA, en su carácter
 de DIRECTOR GENERAL de "BANCO NACIONAL DE MEXICO", SOCIEDAD
 NACIONAL DE CREDITO, a fin de consignar el PODER GENERAL
 los Delegados Fiduciarios de dicha Institución, a cuyo efecto

CLÁUSULA ÚNICA

El señor FERNANDO SOLANA, en su carácter de DIRECTOR
 GENERAL DE "BANCO NACIONAL DE MEXICO", SOCIEDAD NACIONAL DE
 CREDITO, confiere a favor de los Delegados Fiduciarios de la
 Institución, señores: ALEJANDRO PALMA ARGÜELLES, GONZALO
 GARCIA VELASCO, EFRAIN GÓMEZ CUEVAS, LUIS MANUEL CAYO REJAN
 CARRER, JESÚS FERNANDO MUÑOZ GALLARDO, CARLOS GONZÁLEZ ALFARO,
 GUILLERMO EDUARDO ALVÁREZ MORALES, JAIME DIEGO RIZHAN SALAS,
 ERNESTO GONZÁLEZ RIVERA, JUAN ENRIQUE ARTON FIGUEROA, JOSÉ
 ANTONIO GARCÍA ADESLER, GERARDO ALVAREZ TESTADO AGUILAR,
 FRANCISCO JOSÉ CORTINA CARONAS, FRANCISCO MAYANDA
 MIZAMONTES, FERNANDO MONTES DE OCA PEREZINA, RICHARDO ALFARO
 AGUIRRE, ERNESTO GONZÁLEZ CERVANTES, OCTAVO ANSELMO MADRUGA
 LLANO, JOSÉ CARLOS HERRERO VIEIRA, EMILIO VENTUROSO MARTÍNEZ,
 FEDERICO ROBERTO PARES SALAS, NAUCLEO DE LA HAZA AMILL,
 ENRIQUE DIEGUEZA PEREZ, JUAN CARLOS HERRERA TARRA, MARCO LÓPEZ
 MARTÍNEZ, ROBERTO FIGUEROA GONZÁLEZ, JUAN CLAUDIO TORRES
 DEJÓN, PEDRO ENRIQUE PEREZ, JAVIER DEJESÚS GONZÁLEZ,
 JESÚS MAYANDA RODRÍGUEZ, JAIME DAVILA DEL COLLEJO, CARLOS
 LAURENTE PEREZ, JUAN CARLOS GONZÁLEZ CHEDA, ANSELMO TORRES
 GONZÁLEZ TORRES, GERARDO FORTICO LÓPEZ, FELIPE DE JESUS AGUIRRE

0011103
 0011103

2

ECHAVARRIA, GABRIEL. ZARUJO VILLANUEVA, JOSE LUIS
 ANGUIANO, JESUS FELIPE LOPEZ RINOS, ARTURO MAGANA
 GUILLERMO BELLARDO MONDIZABAL, TRINIDAD GUADALUPE
 PORLES, OCTAVIO RAMON GONZALEZ CERVANTES, EDUARDO FERNANDEZ
 GARCIA TRAVEZI, CARLOS DE LA CERDA SERRANO, RUFINO URCID
 PERFECTO, HERON LUIS RODRIGUEZ ALDICO, MARIA DE LOS ANGELES
 MONTEVAYOR GARZA, JAIME LOPELI CHAVET, BENJAMIN BELTRAN
 LOPEZ, SANTOS SALINAS RESENDIZ, CESAR AUGUSTO ORDONEZ
 NAVARRO, ANSELMO LOPEZ ALMARAZ, TOMAS HERNANDEZ RUIZ,
 LEONARDO MORALES GUERRERO, JESUS GUILLERMO SOLIS MONDOZA,
 RAUL SAENZ CANO, ROBERTO GUILLERMO GARCIA PINEDA, SALVADOR
 CERVANTES CUEVAS, JESUS GARCIA CAMACHO, GERARDO ENRIQUE
 REYNALDO TELLO, RITO ESPARZA FRIAS, ERNESTO BURDON ESQUER,
 HECTOR LOPEZ VILLALBA, ROBERTO CAVAZOS GARCIA, CLAUDIO FIERRO
 MORENO, ERNESTO VALLADARES ROJAS, LUIS TEODORO PERALTA
 MARTINEZ, FERNANDO DE LA VEGA ARAGON, JOSE ALBERTO QUEVEDO
 FERNANDEZ, AGUSTIN GODOY PELAYO, JORGE HARDI PEREZ, JONQUIN
 LUIS LLONET GASULLA y RENE RODRIGUEZ DORANTES, un PODER con

las siguientes facultades:

— a).- Para representar al Departamento Fiduciario del "Banco Nacional de México", Sociedad Nacional de Crédito, en la aceptación, desempeño y ejecución de todos los cargos y operaciones que por Ley corresponden a las Instituciones Fiduciarias; en la administración, defensa, ejercicio de derechos y cumplimiento de obligaciones, respecto de sus propios bienes y patrimonio, y de los que reciban o hubieren recibido con motivo de las referidas operaciones y cargo, quedando expresamente autorizados para firmar toda clase de documentos, títulos de crédito, contratos y escrituras públicas que impliquen para la Institución, en su carácter de Fiduciaria, la transmisión, asunción o liberación de los mismos, y, en general, para firmar los

LIC. JOSÉ MANUEL GÓNEZ DEL CASTO LOPEZ,
 LIC. ADRIÁN R. FERRER GARCÍA
 DELEGADOS FIDUCIARIOS DEL BANCO NACIONAL DE CREDITO, S. C.
 DELEGADOS FIDUCIARIOS DEL DEPARTAMENTO FIDUCIARIO DEL BANCO NACIONAL DE CREDITO, S. C.

En virtud de los poderes que se otorgan en el presente instrumento para la ejecución de actos de dominio y para pleitos y cobranzas, para administrar bienes y para ejercer actos de dominio, con todas las facultades generales y con las especiales para cuya ejercicio se requiere cláusula especial, con toda la amplitud de lo dispuesto en el artículo 105 del Código Civil vigente en el Distrito Federal y sus concordantes de los Códigos Civiles de los Estados de la República Mexicana en donde se ejercite el poder, quedando expresamente facultados para otorgar y suscribir toda clase de títulos de crédito, con cualquier carácter, para formular denuncias y querrelas de carácter penal y desistirse de ellas, para coadyuvar con el Ministerio Público, para otorgar perdón cuando lo juzguen conveniente para los intereses que representen y para desistirse en juicio de toda clase de acciones y recursos, inclusive en el juicio de amparo.

Los Delegados Fiduciarios deberán ejercitar sus funciones y mandato actuando mancomunadamente dos de ellos en todos los casos, a excepción de los asuntos de carácter judicial, en los que bastará la firma de un Delegado Fiduciario.

Cuando se trate de avalúos de bienes, bastará la firma de un Delegado Fiduciario en unión de cualquier otro funcionario del Banco, cuya firma esté autorizada o se autorice por el Consejo de Directivos. También podrán actuar

DELEGADOS FIDUCIARIOS

unitariamente cuando sean autorizados para ello mediante carta que les sea dirigida por el General, o por cualesquiera dos de los señores Generales Adjuntos, Directores, Directores Adjuntos, Subdirectores, que sean Delegados Fiduciarios, carta en que deberá especificarse en forma expresa el asunto o asunto que sean objeto de la autorización.

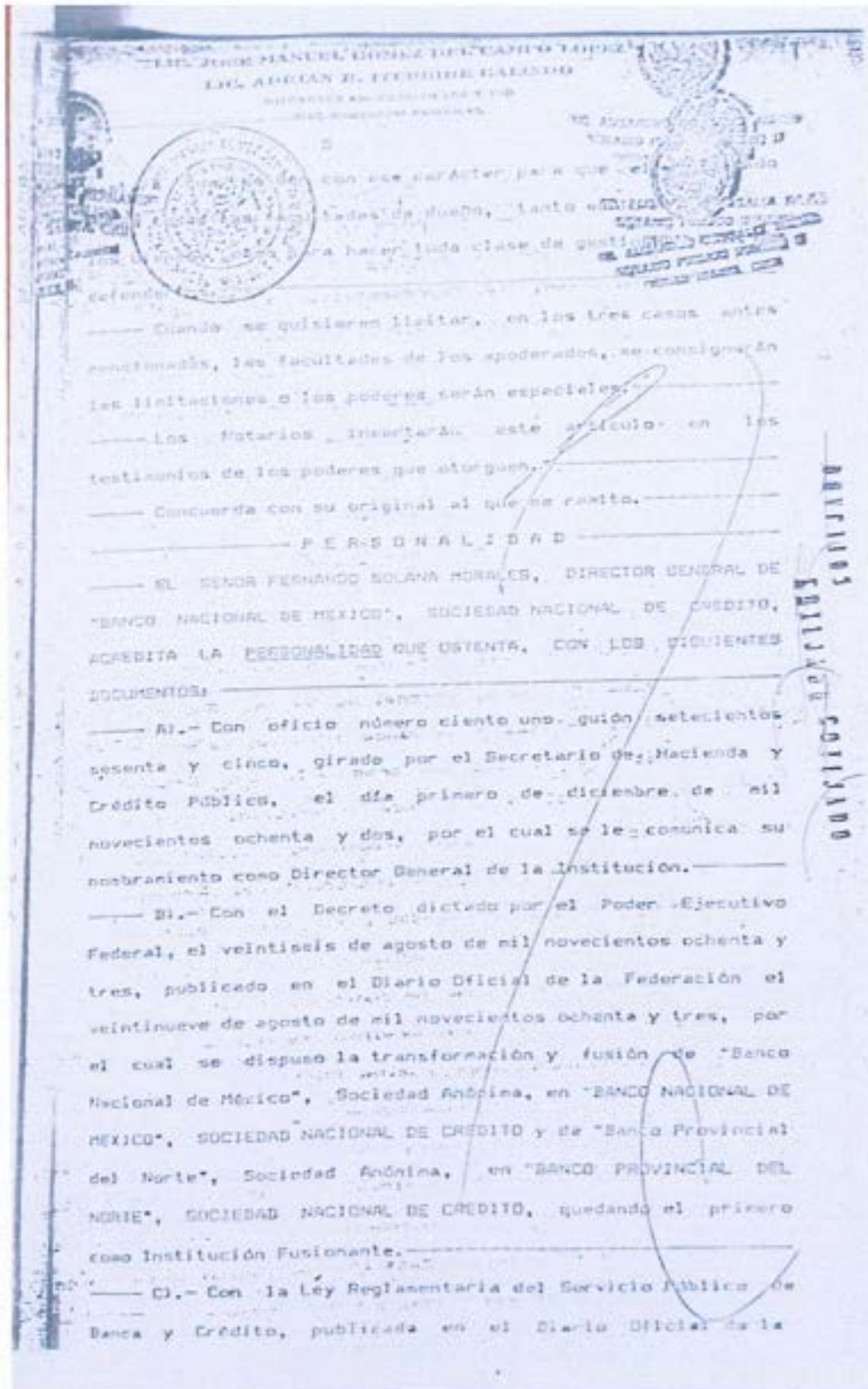
d).- Como consecuencia de lo anterior, los Delegados Fiduciarios en lo personal o por conducto de sus mandatarios podrán representar al "Banco Nacional de México", Sociedad Nacional de Crédito ante personas físicas o morales y a toda clase de autoridades, oficinas administrativas, funcionarios federales, locales o municipales, ante Juntas de Conciliación y Arbitraje y ante cualquier Tribunal sea local o federal, civil, penal o administrativo e incluído del ramo fiscal.

e).- Asimismo, expresamente se revocará el presente mandato en el supuesto de que por cualquier causa el nombrado deje de prestar sus servicios en el Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, independientes de dar cumplimiento al procedimiento que establece la Ley.

ARTICULO DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

"En todos los poderes generales para pleitos cobranzas, bastará que se diga que se otorga con todas facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley, para que se entiendan conferidas sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes bastará expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas, para ejercer actos de docu-



Federación el estado de guerra de mi gobierno...

...del cual compulso las siguientes...

...director general tendrá a su cargo la administración...

...Institución, la representación legal de ésta y el ejercicio...

...de sus funciones incluyendo las de delegado vicario...

...general, sin perjuicio de las facultades que correspondan...

...consejo directivo. Podrá delegar sus facultades y competencias...

...designado por el Ejecutivo Federal, a través del Secretario de Hacienda y Crédito Público, ...".

...D1.- Con el Reglamento Orgánico de "Banco Nacional de México", Sociedad Nacional de Crédito, publicado en el Diario Oficial de la Federación el veintinueve de julio del noventa y cinco, del cual compulso las siguientes: ".....CAPÍTULO PRIMERO.- DE LA SOCIEDAD NACIONAL DE CRÉDITO. ARTÍCULO 1o. Banco Nacional de México, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca Múltiple, es una institución de crédito constituida conforme a la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, con personalidad jurídica y patrimonio propios.ARTÍCULO 3o. De conformidad con la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, la Sociedad tendrá por objeto: -----

---I.- Realizar las operaciones y servicios bancarios, en todas sus modalidades, de conformidad con el artículo 30 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito y de las disposiciones legales aplicables, con apego a las costumbres prácticas y los usos bancarios y mercantiles. -----

---II.- Adquirir, enajenar, poseer, arrendar, usufructuar y en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título, toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles, que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto y el cumplimiento de sus fines, y -----

---III.- Realizar todos los actos jurídicos necesarios -----

LIC. JORGE MANUEL GONZALEZ DEL CAMARON
 LIC. ADRIAN B. ITURBIDE GALINDO
 ASESORES LEGALES EN Y DE
 LOS INTERES FINANCIEROS

EL SEÑOR GENERAL
 DONADO FERRAS

Las actividades y la consecución
 ARTICULO 28. - El domicilio de la Soc
 de México, Distrito Federal.
 Sociedad podrá establecer, clausurar
 en el país o en el extranjero, sucursales,
 o cualquiera otra clase de oficinas, y nombrar
 responsables, mediante el cumplimiento de los requisitos
 establecidos por la Ley Reglamentaria del Servicio Público de
 Banca y Crédito, así como designar domicilio convencional en
 los actos que realice y los contratos que celebre.

ARTICULO 29. La Sociedad tendrá duración indefinida.

ARTICULO 30. La Sociedad tendrá un capital social de
 \$20,000,000,000.00 (VEINTE MIL MILLONES DE PESOS 00/100

P.N.I. ... ARTICULO 20. El Director General será designado
 por el Ejecutivo Federal, a través del Secretario de Hacienda
 y Crédito Público, debiendo recibir ese nombramiento en
 persona que reúna los requisitos que establece el artículo 24
 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y
 Crédito. - El Director General tendrá a su cargo la
 administración de la Sociedad, la representación legal de
 esta y el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las
 facultades que correspondan al Consejo Directivo. Al efecto
 tendrá las siguientes funciones y facultades: ... - IV. - Ser
 delegado fiduciario general de la Institución; - V. -
 Representar legalmente a la Sociedad, en el desempeño de su
 cargo gozará de todas las facultades de un mandatario
 general, para actos de dominio, de administración y para
 pleitos y cobranzas; además de todas las facultades
 generales, tendrá las que requieran cláusula especial
 conforme a la Ley, en los términos del artículo 2534 del
 Código Civil para el Distrito Federal o su correlativo de la
 entidad federativa de que se trate, podrá suscribir, endosar

OFICIO
 AL SEÑOR
 DONADO FERRAS

Federación el anterior Ve enero de mil novecientos
cinco, del cual copulio lo siguientes
director general tendrá a su cargo la administración
Institución, la Representación legal de ésta y el cumplimiento
de sus funciones incluyendo las de delegato fisco
general, sin perjuicio de las facultades que corresponden
consejo directivo. Podrá delegar sus facultades y comat
apoderados. Será designado por el Ejecutivo Federal, a t
del Secretario de Hacienda y Crédito Público, ...".

--- III. - Con el Reglamento Orgánico de "Banco Nacional
México", Sociedad Nacional de Crédito, publicado en
Diario Oficial de la Federación el veintinueve de julio
el novecientos ochenta y cinco, del cual copulio
siguientes: ".....CAPITULO PRIMERO.- DE LA SOCIEDAD
ARTICULO 1o. Banco Nacional de México, Sociedad Nacional
Crédito, Institución de Banco Múltiple, es una institución
crédito constituida conforme a la Ley Reglamentaria de
Servicio Público de Banca y Crédito, con personalidad
jurídica y patrimonio propios.....ARTICULO 3o.
conformidad con la Ley Reglamentaria del Servicio Público de
Banca y Crédito, la Sociedad tendrá por objeto: ---
---I.- Realizar las operaciones y servicios bancarios, y
todas sus modalidades, de conformidad con el artículo 30 de
la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito
y de las disposiciones legales aplicables, con apego a las
sanas prácticas y los usos bancarios y mercantiles. ---
---II.- Adquirir, enajenar, poseer, arrendar, usufructuar y
en general, utilizar y administrar, bajo cualquier título,
toda clase de derechos y bienes muebles e inmuebles, que sean
necesarios o convenientes para la realización de su objeto y
el cumplimiento de sus fines, y ---
---III.- Realizar todos los actos jurídicos inherentes a

LIC. JOSE MANUEL GOMEZ DEL CASTILLO
 LIC. ADRIAN H. FERRER GALINDO
 SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO
 DEL DISTRITO FEDERAL

sus actividades y la consecución de sus fines.

ARTICULO 4o.- El domicilio de la Sociedad será el de la calle de ... Distrito Federal.

La Sociedad podrá establecer, en el país o en el extranjero, sucursales, oficinas o cualquiera otra clase de oficinas, y nombrar responsables, mediante el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito, así como designar domicilio convencional en los actos que realice y los contratos que celebre.

ARTICULO 5o. La Sociedad tendrá duración indefinida.

ARTICULO 6o. La Sociedad tendrá un capital social de ...

ARTICULO 20. El Director General será designado por el Ejecutivo Federal, a través del Secretario de Hacienda y Crédito Público, debiendo recaer ese nombramiento en persona que reúna los requisitos que establece el artículo 24 de la Ley Reglamentaria del Servicio Público de Banca y Crédito. El Director General tendrá a su cargo la administración de la Sociedad, la representación legal de esta y el ejercicio de sus funciones, sin perjuicio de las facultades que correspondan al Consejo Directivo. Al efecto tendrá las siguientes funciones y facultades: ...

- IV.- Ser delegada financiero general de la institución;
- V.- Representar legalmente a la Sociedad, en el desempeño de su cargo gozará de todas las facultades de un mandatario general, para actos de dominio, de administración y para pleitos y cobranzas; además de todas las facultades generales, tendrá las que requieran cláusula especial conforme a la Ley, en los términos del artículo 2054 del Código Civil para el Distrito Federal o su correlativo de la entidad federativa de que se trate, podrá suscribir, endosar

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO
 DEL DISTRITO FEDERAL

... y avalar en cualquier concepto títulos de crédito, presentarse
denuncias y querrelas y otorgar perdón y desistimiento del
juicio de amparo; representar a la Sociedad ante autoridades
administrativas y judiciales, federales, de los estados y
municipios, ante el Tribunal Federal de Conciliación y
Arbitraje, las juntas de conciliación y arbitraje, y demás
autoridades del trabajo, y ante Arbitros y arbitradores;
interponer y desistirse de toda clase de juicios y recursos,
transigir, comprometer en Arbitros, articular pero no
absolver posiciones, pudiendo otorgar poder para absolverlas;
obtener adjudicación de bienes, hacer cesión de bienes,
presentar posturas en remate, recusar, recibir pagos, actuar
como coadyuvante del Ministerio Público, cancelar contratos
de crédito previo el pago respectivo de los intereses. Podrá
delegar total o parcialmente estos poderes y revocarlos; —
VI.- Llevar la firma social cuando ejercite sus facultades; —
VII.- Proponer al Consejo Directivo la designación de
delegados fiduciarios y de los servidores públicos de la
Sociedad que ocupen cargos con las dos jerarquías
administrativas inferiores a las de su rango y presentarles
las solicitudes de licencias, así como las renunciaciones de los
mismos; ...— XIII.- Las demás que le sean delegadas o
 encomendadas por el Consejo o que le confieran las
disposiciones legales.....".

— E).— Con el instrumento público número veintitres mil
Ciento veintidos, de fecha trece de mayo de mil novecientos
ochenta y ocho, otorgado ante mí, por el cual se protocolizó
una acta de Sesión de Consejo Directivo de "Banco Nacional
de México", Sociedad Nacional de Crédito, celebrada el doce
de mayo de mil novecientos ochenta y ocho, en la que se
acordó la RATIFICACION Y AUTORIZACION de DELEGADOS

10

Of. Notario
 Ciudad de México
 Estado de México
 Cód. Not.
 Cód. Fed.
 Cód. Est.
 Cód. Loc.
 Cód. Mun.
 Cód. Fed.

RUBEN, JORGE ALBERTO QUEVEDO TORRES, AGUSTIN
 PELAYO, JORGE RANDI PEREZ, JOAQUIN LUIS GLOBEL, GARCILLO y
 RODRIGUEZ DEFRANTES.

En el instrumento relacionado se acreditó la
 designación de los consejeros que asistieron a la Sesión de
 Consejo Directivo que acordó la ratificación y designación de
 Delegados Fiduciarios, las facultades del Consejo Directivo,
 así como la legal existencia de "Banco Nacional de México",
 Sociedad Nacional de Crédito.

YO, EL NOTARIO DOY FE:

I.- De conocer al compareciente, quien por sus
 generales manifestó ser: de nacionalidad mexicana, originario
 de este Distrito Federal, nació el ocho de febrero de mil
 novecientos treinta y uno, casado, Licenciado en Ciencias
 Políticas y Administración Pública, con domicilio en Isabel
 la Católica número cuarenta y cuatro, en el Centro de esta
 Capital.

II.- De que a mi juicio el compareciente tiene
 capacidad legal.

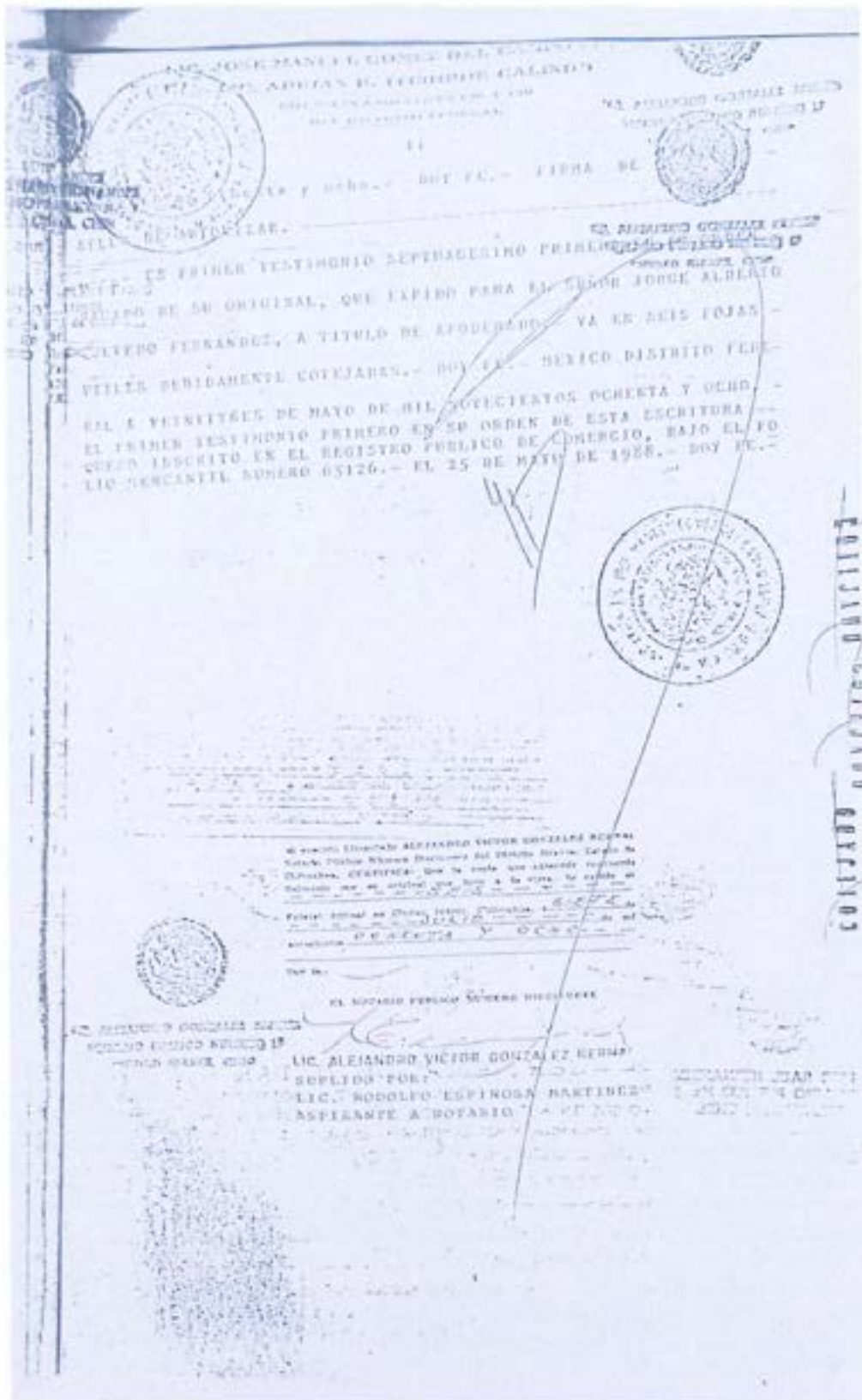
III.- De que declara el compareciente bajo protesta de
 decir verdad, que su representado tiene capacidad legal, y
 que las facultades con que comparece no le han sido revocadas
 ni en forma alguna limitadas.

IV.- De que lo relacionado e inserto concuerda con los
 originales a que me remito.

V.- De que fué leído el presente instrumento al
 compareciente, le explique el valor legal de su contenido,
 manifestó su conformidad ante mí, y lo otorga firmando hoy
 día veintitrés de mayo.

UNA FIRMA.- ANTE MI.- FIRMA DEL NOTARIO.- RUBRICAS.-
 SELLO DE AUTORIZAR.

Veintitrés de mayo de mil





Don Juan Manuel Hernández
 NOTARIO PÚBLICO N.º 1
 CHILCHUQUE, CHIHUAHUA, A LA VEINTIUNTESIMA DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 1978.

CONSTITUCIÓN DE ADMINISTRADOR ÚNICO DE LA EMPRESA INMOBILIARIA MERCANTIL SAHUA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, LEYENDO Y HECHOS FRENTE GENERAL PARA FLEITOS Y COBRANZAS Y ACTOS DE ADMINISTRACIÓN Y DE DOMINIO, CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y LAS ESPECIALES QUE INDICAREMOS CLAUSTRAL EXPRESAMENTE A LA LEY, PERO ÚNICAMENTE EN LO QUE SE REFIERE A LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIARISMO DE GARANTÍA Y ADMINISTRACIÓN, CELEBRADO ENTRE LA BANCA NACIONAL DE MÉXICO, SOCIEDAD ANÓNIMA, DE CRÉDITO, DIVISIÓN FIDUCIARIA, QUEDA SUJETADO POR LEY EN LOS DERECHOS DEL CONTRATO DE FIDUCIARISMO DE GARANTÍA Y ADMINISTRACIÓN, QUE CELEBRÓ EL BANCO PROVINCIAL DEL MARÍ, SOCIEDAD ANÓNIMA, DIVISIÓN FIDUCIARIA, CON LOS SEÑORES JOSÉ FAUSTINO LÓPEZ ROSALES Y CRISTINA ROSAS SANCHEZ DE LÓPEZ, CON INMOBILIARIA TETE, SOCIEDAD ANÓNIMA, REPRESENTADA POR EL SEÑOR JOSÉ EDUARDO ROSAS E INMOBILIARIA MERCANTIL SAHUA, SOCIEDAD ANÓNIMA, REPRESENTADA POR EL LICENCIADO AGROPECUARIO ZAMORA, CONTRATO QUE SE CELEBRÓ A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE, QUE FUE OTORGADO EN LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 10,035 DIEZ MIL QUINIENTOS CINQUE, ANTE LA FE DEL LICENCIADO FRANCISCO DE ALVARO RAMOS, ASIGNADO A LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO OCHO, PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, EN FUNCIONES DE NOTARIO POR LICENCIA DE SU TITULAR, LICENCIADO MANUEL E. RUSICK, CONTRATO DE FIDUCIARISMO DE GARANTÍA Y ADMINISTRACIÓN QUE QUEDA PERMANENTE INSCRITO BAJO EL NÚMERO 1,518 MIL QUINIENTOS DIECIOCHO A FOLIOS 189 CINCO CUARENTA DEL LIBRO 1,077 MIL QUINIENTOS SEVENTA Y SIETE DE LA SECCIÓN PRIMERA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, SIENDO SU INSCRIPCIÓN DE FECHA CUATRO DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA; ADemás SE LE FACULTA PARA QUE PUEDA COMPARECER ANTE TODA CLASE DE AUTORIDADES YA SEAN FEDERALES, ESTATALES O MUNICIPALES, DEL ORDEN CIVIL O ADMINISTRATIVO, PARA QUE ANTE LAS MISMAS PUEDA OPRICER PRUEBAS E INTERVENIR EN EL DESAMORO DE LAS QUE OPREZCAN LAS PARTES, ADemás CON FACULTADES PARA PRESENTAR DENUNCIAS Y QUERRELOS DE CARÁCTER PENAL, Y ANTE LAS AUTORIDADES CORRESPONDIENTES SOLICITAR LA REPARACIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS CAUSADOS EN SU PATRIMONIO, CON FACULTADES EXPRESAS PARA PROMOVER TODA CLASE DE RECURSOS, INCLUSIVE PROMOVER Y DESISTIRSE DEL JUICIO DE AMPARO, TODAS LAS FACULTADES ANTERIORES, OPERARÁN DE ENTENDERSE OTORGADAS EN UNA FORMA ENUNCIATIVA Y NO LIMITATIVA, EN LOS TÉRMINOS DE LOS ARTÍCULOS 240 DOS MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL ESTADO Y SU CORRELATIVO EL 234 DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CUATRO DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL QUE A LA LETRA DICE: - - - - -

ARTÍCULO 240: EN TODOS LOS JUICIOS GENERALES PARA FLEITOS Y COBRANZAS, BASTARÁ QUE SE DIBA QUE SE OTORGA CON TODAS LAS FACULTADES GENERALES Y LAS ESPECIALES QUE REQUIERAN CLAUSULA EXPRESA CONFORME A LA LEY, PARA QUE SE ENTENDAN CONFERIDOS SIN LIMITACION ALGUNA, EN LOS PODERES GENERALES PARA ADMINISTRAR BIENES, BASTARÁ EXPRESAR QUE SE DAN CON ESTE CARÁCTER PARA QUE EL AFERADO TENGA TODAS LAS FACULTADES DE DERECHO, TANTO EN LO RELATIVO A LOS BIENES, COMO PARA HACER TODA CLASE DE SECCIONES A FIN DE DEFENDERLOS, CUANDO SE QUIERAN LIMITAR EN LOS TRES CASOS ANTES MENCIONADOS LAS FACULTADES DE LOS AFERADOS, SE CONSIGNARÁN LAS LIMITACIONES O LOS FINES QUE SEAN ESPECIALES, LOS NOTARIOS

COPIADO AUTÉNTICO