

*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., miércoles 10 de septiembre de 2025.

No. 73

Folleto Anexo

ACUERDO N° 142/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

BOCANEGRA 1900

SIN TEXTO

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

ACUERDO 142/2025

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 veintiocho de mayo del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bocanegra 1900**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle Nicolás Estrada Bocanegra número 1900 del Fraccionamiento San Felipe de esta ciudad, con superficie de **1,673.30** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60+**.

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 treinta días del mes de julio del año dos mil veinticinco.

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. 10/2025

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 28 de mayo del año 2025, dentro del punto número doce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Subsecretario del H. Ayuntamiento, Maestro Carlos Alejandro Olivas Buhaya, le concede el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Yolanda Cecilia Touché Creel, en su carácter de representante legal de Inmobiliaria Rolama, S.C., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Bocanegra 1900", en el predio ubicado en la calle Nicolás Estrada Bocanegra número 1900 del Fraccionamiento San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,673.30 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60+... 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 H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Yolanda Cecilia Touché Creel, en su carácter de representante legal Inmobiliaria Rolama, S.C.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bocanegra 1900**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio ubicado en la calle Nicolás Estrada Bocanegra número 1900 del Fraccionamiento San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,673.30 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60+**.

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 cuatro días del mes de junio del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.





PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. **Yolanda Cecilia Touché Creel**, en su carácter de representante legal de **Inmobiliaria Rolama, S.C.**, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bocanegra 1900**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Nicolás Estrada Bocanegra número 1900 del Fraccionamiento San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,673.30 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la C. **Yolanda Cecilia Touché Creel**, como representante legal de **Inmobiliaria Rolama, S.C.**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bocanegra 1900**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Nicolás Estrada Bocanegra número 1900 del Fraccionamiento San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,673.30 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bocanegra 1900**", 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** signada por la C. **Yolanda Cecilia Touché Creel**, como representante legal de **Inmobiliaria Rolama, S.C.**,
2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de **Yolanda Cecilia Touché Creel**;

COTEJADO

X
C
X

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"BOCANEGRA 1900"

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 7,812** de fecha 22 de junio de 1987, otorgada ante el Lic. José Antonio de Lascuráin y Osio Notario Público número 21 del Distrito Judicial Morelos en donde comparecieron los señores Emilio Touché Fares, Yolanda Creel Luján de Touché, Mauricio Pablo Touché Creel, Yolanda Cecilia Touché Creel, Laura Alejandra Touché Creel, José Emilio Touché Creel y Luis Rogelio Touchpe Creel, para hace constar la constitución de la sociedad que se denominará Inmobiliaria Rolama, S.C., la cual será administrada por un administrador único;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 34,694** de fecha 14 de junio de 2024; otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, donde se hace constar que la persona moral denominada Inmobiliaria Rolama, S.C., otorga un poder general para pleitos y cobranzas, actos de administración y dominio limitado, a favor de la señora Yolanda Cecilia Touché Creel;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 8,938** de fecha 31 de diciembre de 2013, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek Notario Público número 24 del Distrito Judicial Morelos, donde se hace constar la protocolización del acta de asamblea general ordinaria de socios de Inmobiliaria Rolama, S.C., donde la señora Yolanda Celestina Creel Luján aporta la propiedad a título oneroso el inmueble a la sociedad del inmueble ubicado en calle Nicolás Estrada Bocanegra número 1900 del Fraccionamiento San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,673.30 metros cuadrados, inscrito bajo el número 63 a folios 64 del Libro 5436 de la Sección Primera, con folio real 1033966 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Copia simple del certificado de pago del Impuesto predial 2025-127501** expedido por Tesorería Municipal de fecha 17 de enero del 2025;
7. **Oficio DASDDU/139/2024** de fecha 28 de octubre 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;
8. **Oficio 727/2024** de fecha 21 de noviembre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a validar la propuesta con la autoridad competente en materia de impacto patrimonial y cultural, y con observaciones a considerar especificado en el mismo;
9. **Oficio DASDDU/140/2024** de fecha 28 de octubre 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;



PRESIDENTE
CHIHUAHUA

X
S
X
S

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"BOCANEGRA 1900"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

- 10. **Oficio DDHE/0301/2024** de fecha 5 de noviembre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que SI se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
- 11. **Oficio DASDDU/227/2024** de fecha 2 de diciembre del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informó a la C. María del Carmen Terrazas Fernández, presidenta del comité de vecinos de San Felipe I, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
- 12. **Oficio DASDDU/274/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
- 13. **Oficio SJ/DRPA/1149/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
- 14. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 8 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 11 de abril del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por mayoría de votos, con un voto en contra por parte del Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro;
- 15. **Oficio DASDDU/320/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 7 de mayo de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a validar la propuesta con la autoridad competente en materia de impacto patrimonial y cultural el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60+.



COTEJADO

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/320/2025 de fecha 7 de mayo de 2025, 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 CONDICIONADO a validar la propuesta con la autoridad competente en materia de impacto patrimonial y cultural el cambio de uso de suelo de Habitacional H12 a Habitacional H60+ y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 8 celebrada el día 11 de abril de 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por mayoría 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

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"BOCANEGRA 1900"

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 "**Bocanegra 1900**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Nicolás Estrada Bocanegra número 1900 del Fraccionamiento San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,673.30 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60+**, 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. Yolanda Cecilia Touché Creel, en su carácter de representante legal Inmobiliaria Rolama, S.C.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bocanegra 1900**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio ubicado en la calle Nicolás Estrada Bocanegra número 1900 del Fraccionamiento San Felipe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,673.30 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H12 a Habitacional H60+**.

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.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"BOCANEGRA 1900"



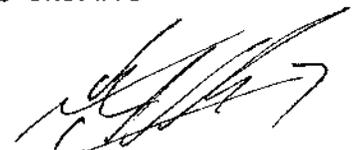
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 28 días del mes de mayo del año 2025.

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

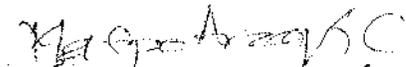

**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**


**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**


**ISSAC DÍAZ GURROZA
REGIDOR VOCAL**


**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**

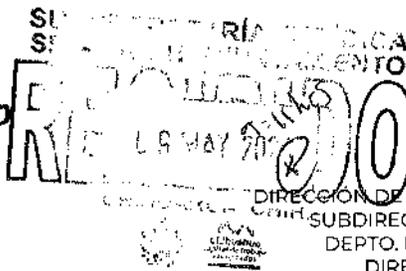

**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**


**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL**



COTEJADO

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. YOLANDA CECILIA TOUCHÉ CREEL, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE INMOBILIARIA ROLAMA, S.C., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "BOCANEGRA 1900", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE NICOLÁS ESTRADA BOCANEGRA NÚMERO 1900 DEL FRACCIONAMIENTO SAN FELIPE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,673.30 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H12 A HABITACIONAL H60+, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040



PRESIDENCIA MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH. DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO OFICIO NO. DASDDU/320/2025

Chihuahua, Chih. 07 de mayo de 2025

MTRO. 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 **Inmobiliaria ROLAMA, S.C.** en su carácter de propietarios del predio ubicado en la Calle Nicolas Estrada Bocanegra No. 1900, Fraccionamiento San Felipe, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de 1,673.30m2, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Bocanegra 1900**" 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 séptima actualización a uso de suelo **Habitacional H60+.**

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/139/2024 de fecha 28 de octubre de 2024,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Bocanegra 1900**" 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. 727/2024 de fecha 21 de noviembre de 2024,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Bocanegra 1900**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/140/2024 de fecha 28 de octubre 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/0301/2024 de fecha 05 de noviembre 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **DASDDU/227/2024 de fecha 02 de diciembre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento San Felipe I, no se recibe respuesta por parte del comité.

COTEJADO



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/320/2025

Chihuahua, Chih. 07 de mayo de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/274/2024 de fecha 02 de diciembre 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,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/1149/2024 de fecha 09 de diciembre del 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 **"Bocanegra 1900"** fue presentado en la **Octava Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **11 de abril de 2025** en donde fue aprobado por **mayoría de Votos**.



PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a validar la propuesta con la autoridad competente en materia del impacto patrimonial y cultural, el cambio de uso de suelo Habitacional H12 a Habitacional H60+.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

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



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/320/2025

Chihuahua, Chih. 07 de mayo de 2025

6. Oficios No. DASDDU/139/2024 de fecha 28 de octubre de 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.
7. Oficio No. 727/2024 de fecha 21 de noviembre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/140/2024 de fecha 28 de octubre 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.
9. Oficio No. DDHE/0301/2024 de fecha 05 de noviembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio DASDDU/227/2024 de fecha 02 de diciembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a al comité de vecinos del Fraccionamiento San Felipe I.
11. Oficio No. DASDDU/274/2025 de fecha 02 de diciembre del 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.
12. Oficio No. SJ/DRPA/1149/2024 de fecha 09 de diciembre del 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
13. Copia simple de la Octava Sesión Extraordinaria del día 11 de abril del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
14. Copia simple del comprobante de pago de predial.
15. Copia del comprobante de pago del trámite.
16. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
17. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Bocanegra 1900"

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA



EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA _____

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 4 DÍAS DEL MES DE Junio DEL AÑO DOS MIL Veinticinco

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

**ESTUDIO TÉCNICO
PARA CAMBIO DE USO DE SUELO
DE HABITACIONAL H12 A H60+**

“BOCANEGRA 1900”

UBICACIÓN:

C. Nicolás Estrada Bocanegra No. 1900 esquina con Av. General Retana en
la Colonia San Felipe del Real (San Felipe V Etapa)

PROMOTOR:

INMOBILIARIA ROLAMA, S.C.

REPRESENTANTE LEGAL

Yolanda Cecilia Touché Creel

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN:

MDU. Salma Rocío Máynez Villalobos

D.R.U 042

CEL: 614 199 56 47

Octubre 2024

Colaboración MA. Arq. Mónica Corina Balderrama Prieto

CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN.....	
2.	FUNDAMENTACION JURIDICA	
2.1.	PROCESO DE APROBACIÓN	
2.1.1.	Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua 5	
2.1.2.	Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.....	
2.2.	ÁMBITO FEDERAL	
2.2.1.	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	
2.2.2.	Ley de Planeación.....	
2.2.3.	Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.....	
2.3.	AMBITO ESTATAL	
2.3.1.	Constitución Política del Estado de Chihuahua.....	
2.3.2.	Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.....	
2.3.3.	Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua	
2.4.	ÁMBITO MUNICIPAL.....	
2.4.1.	Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua	
3.	ANTECEDENTES.....	
	Antecedente Histórico de San Felipe	
3.1.	ALCANCE GENERAL	
3.2.	ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN	
3.2.1.	Definición de Área de Estudio	
3.2.2.	Definición del Área de Aplicación.....	
3.2.3.	Alcances de Planificación.....	
4.	DIAGNÓSTICO	
4.1.	CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA	
4.1.1.	Ámbito Regional.....	
4.1.2.	Ámbito Urbano	
4.1.3.	Ámbito de Influencia	
4.2.	RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA	
4.3.	DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE VISIÓN 2040, EN EL PREDIO	
4.3.1.	Estructura Urbana del Sector y la Ciudad	
4.3.2.	Zonificación Primaria	
4.3.3.	Zonificación Secundaria	
4.3.4.	Asentamiento Humanos	
4.3.5.	Estructura Vial.....	
4.4.	DISPOSICIONES DENTRO DEL "PROGRAMA MAESTRO SAN FELIPE"	
4.5.	ORGANIZACIÓN ESPACIAL	
4.6.	VALORES DEL SUELO	
4.7.	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO.....	
4.7.1.	Nivel Estatal	
4.7.2.	Nivel Municipal	
4.7.3.	Área de Estudio.....	
4.8.	ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL	
4.8.1.	Clima.....	
4.8.2.	Geología	
4.8.3.	Edafología.....	
4.8.4.	Pendientes Topográficas	
4.8.5.	Vegetación.....	
4.8.6.	Hidrología Superficial	
4.8.7.	Aguas Subterráneas.....	

4.9. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO).....	
4.9.1. Vivienda.....	
4.9.2. Comercio y Servicios	
4.9.3. Equipamiento Urbano	
4.9.4. Estructura vial	
4.9.5. Transporte Público	
4.9.6. Movilidad No Motorizada	
4.9.7. Infraestructura Existente	
4.9.8. Seguridad y Asistencia	
4.10. RIESGOS Y VULNERABILIDAD	
4.10.1. Riesgos Geológicos	
4.10.2. Riesgos Hidrometeorológicos	
4.10.3. Riesgos Antropogénicos	
4.11. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	
5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....	
5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN	
5.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024	
5.1.2. Normatividad de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	
5.1.3 Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027	
5.1.4 Normatividad de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua	
5.1.5 Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 Municipio de Chihuahua	
5.1.6 Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua ..	
5.1.7. Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana	
5.1.8 Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040	
6. ESTRATEGIA	
6.1. ESTRATEGIA GENERAL	
6.1.1. Modelo de Desarrollo	
6.1.2. Enfoque Inmobiliario	
6.1.3 Políticas de Desarrollo.....	
6.2. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO.....	
6.4. POLÍGONO CIUDAD CERCANA.....	
6.5. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA.....	
6.6. ESTRATEGIA DE VIALIDAD	
6.6.1 Estacionamiento	
6.7. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....	
7. INSTRUMENTACIÓN	
8. ANEXO CARTOGRÁFICO	
9. BIBLIOGRAFÍA	
100	
10. CRÉDITOS	
11. ANEXOS	

1. INTRODUCCIÓN

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040 vigente, el predio que nos ocupa se ubica cercano a la zona centro de la ciudad, justo a un costado del Centro Urbano (sur) y al Subcentro Centro Norte (oriente), siendo un sector privilegiado en la ciudad ya que cuenta con alta accesibilidad y plusvalía, aunado a la cercanía con varios equipamientos urbanos relevantes, así como la diversidad habitacional que marca una tendencia arquitectónica en la ciudad, donde se han detonado una oferta de comercios y servicios, creando mixtura de usos de suelo.

El predio consiste en un polígono de 1,673.300 m² situado sobre la C. Nicolás Estrada Bocanegra No. 1900 esquina con Av. General Retana dentro de la Colonia San Felipe del Real (San Felipe V Etapa), localizado en una zona totalmente urbanizada, contando con excelente accesibilidad e infraestructura. En la actualidad el predio funciona como vivienda unifamiliar. Éste documento de planeación urbana, contiene la propuesta, estrategia y normas, para un cambio de uso de suelo para el predio que cuenta con **uso de suelo habitacional H-12 viv/ha, buscando el cambio de uso de suelo a H60+ viv/ha**, con la finalidad de construir locales comerciales en la parte baja y departamentos en plantas altas, así como la conservación de la vivienda que ya se encuentra edificada en dicho lote, lo anterior compatible con el contexto de la zona donde es diverso dado la zona.



Imagen 1. El predio.

Dentro de los factores a desarrollar en este documento, se encuentran las áreas de influencia y de aplicación, con el fin de conocer el impacto que va a generar en el contexto inmediato y al mismo tiempo lo que este mismo tiene para ofrecer; se integra información del medio natural y construido del territorio sujeto al Plan, ofrece un diagnóstico del contexto del proyecto y su papel en la ciudad en su conjunto, desde el punto de vista urbano, social, económico y del medio ambiente.

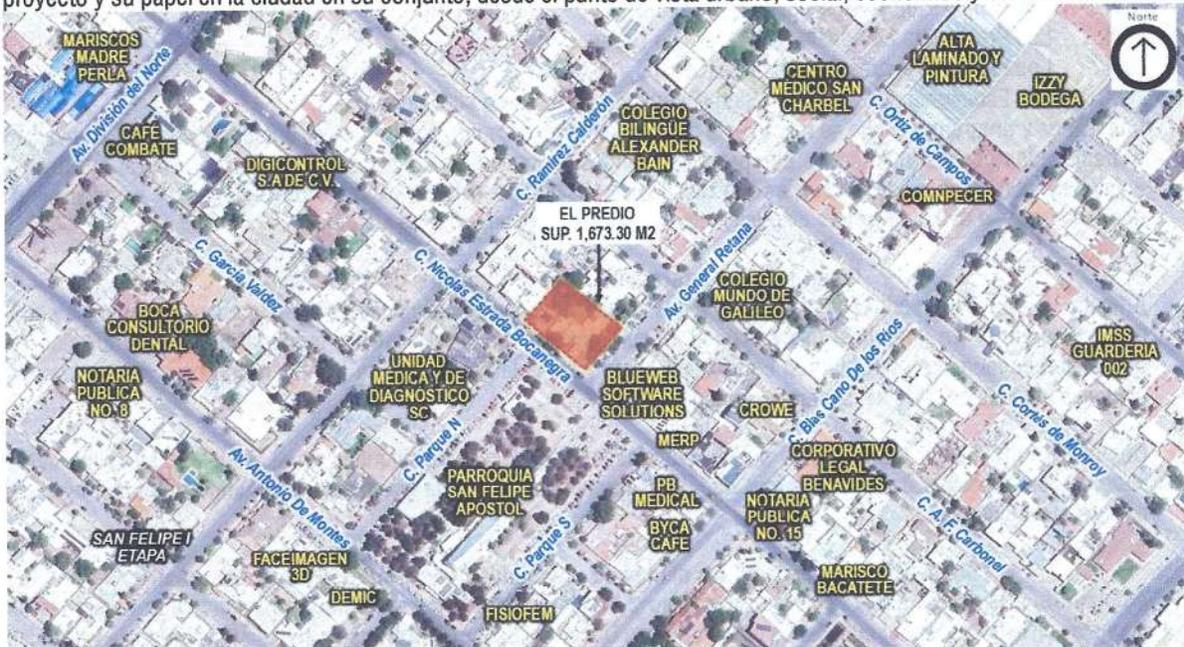


Imagen 2. El predio vista aérea. Fuente: Google Earth, captura septiembre 2024.

2. FUNDAMENTACION JURIDICA

2.1. PROCESO DE APROBACIÓN

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

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

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

Capítulo Primero

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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

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

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

Congruencia y jerarquía de los instrumentos de planeación

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

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

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

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

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

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

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

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

Capítulo Undécimo
DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO
Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

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.

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

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

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

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

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

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

2.1.2. Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

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

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

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

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

2.2. ÁMBITO FEDERAL

2.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

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

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

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

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

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

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

2.2.2. Ley de Planeación

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

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

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

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

2.2.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

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

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

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

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

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

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

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

- I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;
- II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

- III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
- IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
- V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;
- VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

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

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

Artículo 148.- Cuando para garantizar la seguridad de los vecinos de una industria que lleve a cabo actividades altamente riesgosas, sea necesario establecer una zona intermedia de salvaguarda, el Gobierno Federal podrá, mediante declaratoria, establecer restricciones a los usos urbanos que pudieran ocasionar riesgos para la población. La Secretaría promoverá, ante las autoridades locales competentes, que los planes o programas de desarrollo urbano establezcan que en dichas zonas no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

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

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

2.3. AMBITO ESTATAL

2.3.1. Constitución Política del Estado de Chihuahua

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

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

- XI. En materia de desarrollo urbano:

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

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

2.3.2. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

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

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

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

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

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

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

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

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

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

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

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

2.4 ÁMBITO MUNICIPAL**2.4.1. Reglamento de Desarrollo Sostenible del Municipio de Chihuahua**

Artículo 3. Este Reglamento tiene por objeto:

- I. Establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano sostenible con la participación de los tres órdenes de gobierno en la atención de los asentamientos humanos, los centros de población y el medio ambiente;
- II. Definir un sistema de planificación para el desarrollo urbano sostenible del Municipio y sus centros de población;
- III. Promover el desarrollo urbano sostenible por medio de las acciones y gestión urbana del Municipio;
- IV. Integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, en los procesos de planificación, consulta pública y administración del desarrollo urbano sostenible;
- V. Motivar la participación de todos los habitantes en las prácticas del bien común orientadas al desarrollo urbano sostenible;
- VI. Definir formas para medir el estado actual y el avance periódico en materia de desarrollo urbano sostenible;
- VII. Establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible, los que se aplicarán de acuerdo a este Reglamento derivado de la Ley;
- VIII. Determinar sanciones para quienes contravengan las disposiciones de este Reglamento;
- IX. Establecer las normas y procedimientos para regular:
 - a. El destino y conservación de predios;
 - b. Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo;
 - c. La utilización de la vía pública;
 - d. Las autorizaciones para la fusión, subdivisión, re lotificación y fraccionamiento de terrenos que bajo cualquier régimen de tenencia de la tierra se realicen dentro de los límites territoriales del Municipio de Chihuahua, para la constitución de fraccionamientos, centros comerciales, parques industriales, conjuntos urbanos, y obras similares, y
 - e. La conservación y mejoramiento del medio ambiente, prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas.

Artículo 7. Son autoridades competentes para la aplicación de este Reglamento:

- I. El Ayuntamiento;
- II. El Municipio;
- III. El Presidente Municipal; y
- IV. La Dirección.

Artículo 8. Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I. Aprobar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo del Estado de que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;
- III. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, este Reglamento y los Convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;
- IV. Participar en la construcción, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de la Ley y de los convenios coordinados que se suscriban;
- V. Otorgar o negar 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;
- VI. Aprobar, en el ámbito de su competencia, las acciones de regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

- VII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los programas de Desarrollo Urbano Sostenible que correspondan y en este Reglamento;
- VIII. Vigilar que, en los programas y acciones de desarrollo urbano sostenible, se proteja el patrimonio histórico, artístico, arquitectónico y cultural, así como el medio ambiente de los centros de población;
- IX. Resolver sobre los recursos administrativos que, de acuerdo a su competencia, le sean planeados, las demás que otorguen la Ley, este Reglamento y otras disposiciones aplicables.

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

- I. Formular, actualizar y evaluar los programas de orden municipal de desarrollo urbano sostenible y de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este Reglamento, e dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, u vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;
- 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;
- IV. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- 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;
 - b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombros;
 - c. Construcción, reparación, ampliación u demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o por los particulares tanto en zonas urbanas como rurales;
 - d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción y transmisión, y
 - e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
- VI. Realizar, promover y conectar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la presentación y administración de los servicios públicos y la
- VII. ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- VIII. Promover la participación, organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación u actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;
- IX. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano sostenible de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable;

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, relotificación 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;
- II. 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;
- III. 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;
- IV. Proporcionar asesoría y apoyo técnico en materia de desarrollo urbano sostenible y ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, a los sectores social y privado;
- V. Definir criterios de imagen urbana, apoyándose de manera consultiva con el Instituto Municipal de Planeación Urbana;

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

VI. Emitir dictamen técnico cuando sea necesario para la autorización de alguna acción urbana.

Artículo 14. Serán órganos auxiliares de análisis y opinión en la implementación de acciones del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano sostenible: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible, cuyas atribuciones contenidas en la Ley serán cumplidas en el Municipio de Chihuahua por conducto del Consejo de Planeación Urbana Municipal;

- I. El comité de Planeación y Desarrollo Municipal, COPLADEMUN;
- II. El Instituto Municipal de Planeación, IMPLAN, y
- III. La entidad a cargo de la Protección Civil en el Municipio

Artículo 18. El ordenamiento y regulación de os asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población de los centros de población en el Municipio, se llevarán a cabo a través del Sisea Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

- I. Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- II. Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- III. Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenibles;
- IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- V. Planes Maestros e Desarrollo Urbano Sostenible, y
- VI. Modificaciones Menores.

Artículo 19. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planeación Urbana con excepción de los planes maestros las modificaciones menores, se sujetaran al siguiente procedimiento:

- I. El municipio dará aviso público del inicio el proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planeamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Decimo Primero de este Reglamento;
- II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;
- III. El proyecto del programa 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 interesados, durante un plazo no menor de 60 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del
- IV. Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente;
- V. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planeamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean
- VI. necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- VII. El Municipio deberá dar respuesta a los planeamientos de a la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;
- IX. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la secretaria, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y
- X. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes.

Artículo 20. Para la modificación de los programas a que se refiere este Capítulo, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación, con excepción del instrumento previsto en la fracción V del artículo 18 el presente Reglamento.

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

- I. Sobre el cambio de uso de 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;

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

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 áreas urbanizables y las no urbanizables,
- 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.

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

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

Artículo 31. Toda acción urbana para ser ejecutada requerirá de la licencia, constancia o certificación expedida por la Dirección, excepto en los casos previstos en este Reglamento.

Artículo 75. (...) Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente de la estructura urbana requerirán además de licencias y autorizaciones del dictamen de impacto urbano y ambiental de la dependencia competente, de acuerdo con la Ley, la Ley General del Equilibrio Ecológico, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2000-2006 y las Normas Oficiales Mexicanas, y se sujetaran a lo siguiente:

- I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;
- V. Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley.

3. ANTECEDENTES

Antecedente Histórico de San Felipe

Se elaboró un análisis por parte de los propietarios para determinar el valor arquitectónico del inmueble, así como, su contexto y el impacto que el proyecto pudiera generar en el sitio, desarrollando la siguiente información:

San Felipe es un barrio de barrio de Chihuahua que cobra importancia desde la década de los años 50 del siglo pasado. Dicho desarrollo lo promueve la familia Elías Müller, cuando sus antecesores adquirieron un predio de buen tamaño y bastante imponente, correspondiente a la banda izquierda del río Chuvíscar hacia el norte. Ese lugar vino a formalizarse entre los años 40s–50s como un sector de habitaciones propias para clase media, con fincas caras.

El desarrollo urbano de la zona tomó forma cuando se llevaron los servicios de pavimentación, agua, y luz. Fue así que el lugar se convirtió en una zona preferida de gente que anteriormente estuvo en la Av. Zarco, hablando evidentemente de fraccionamientos de familias acomodadas. Esto mismo obligó a la zona a construir viviendas interesantes y estéticamente llamativas, con áreas de recreación bastante decorosas y espacio público decente (Prof. Rubén Beltrán/Programa Maestro San Felipe, IMPLAN).

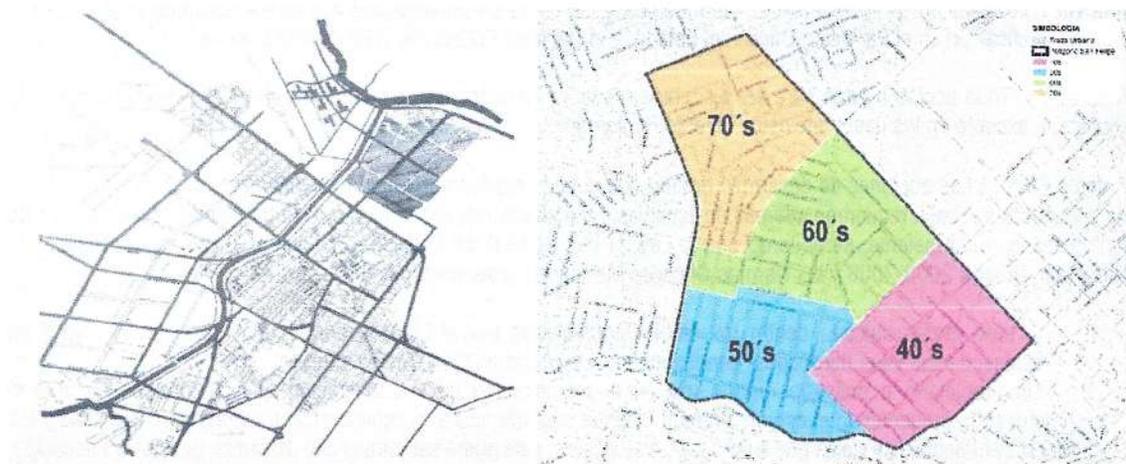


Imagen 3. Los constructores de la ciudad moderna (Esther Enríquez) y Desarrollo de los Fraccionamientos (PMSF, Implan).

De acuerdo a información recabada de las diversas etapas de ampliación y desarrollo de la zona, se encontraron diversos planos, los cuales indican los proyectos de fraccionamiento para las diferentes partes, la primera o más antigua de ellas se menciona como Proyecto del Fraccionamiento "San Felipe del Real" con fecha de 1948, seguido por el proyecto de Ampliación con fecha de 1950 y tantos.

El polígono de San Felipe genera gran especulación, en él destaca la vivienda soñada por la población general, moradas grandes con galerías, ventanales amplios, cochera en la mayoría de las ocasiones para más de un vehículo, con patios amplios que permiten tener si se desean o solo unas inoarias mascotas, fachadas que pueden ocupar casi una manzana entera complementadas por jardines que en ocasiones pueden incluso ocupar el tamaño de un predio regular actual.

Arquitectura. En San Felipe se traduce como uno de los fraccionamientos más antiguos de la ciudad de Chihuahua resguardando un patrimonio arquitectónico único, que contempla arquitectura que data desde los años (50) hasta la actualidad. Algunas de las corrientes arquitectónicas más importantes que podemos encontrar dentro del fraccionamiento son:

Modernismo(años60-70), Postmodernismo(años80), Californiano(años50)

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

La Propiedad. Se localiza en la esquina de las calles Nicolás Estrada Bocanegra y General Retana, frente a uno de los espacios públicos más importantes de la zona, el Parroquia de San Felipe Apóstol, Etapa I (Sector 06 del Programa Maestro San Felipe). La obra fue construida en la década de los 60's, fue diseñada y construida por el despacho Lafón, Aguilera y Ruíz, uno de los grandes exponentes de la escena arquitectónica de Chihuahua de la época, el diseño destaca por sus losas planas, jardín delantero y una importancia predominante en la composición de la fachada, la casa es, sin duda, parte del patrimonio arquitectónico moderno Chihuahuense.



Imagen 4. La Propiedad. Fotografía Luis Santos.

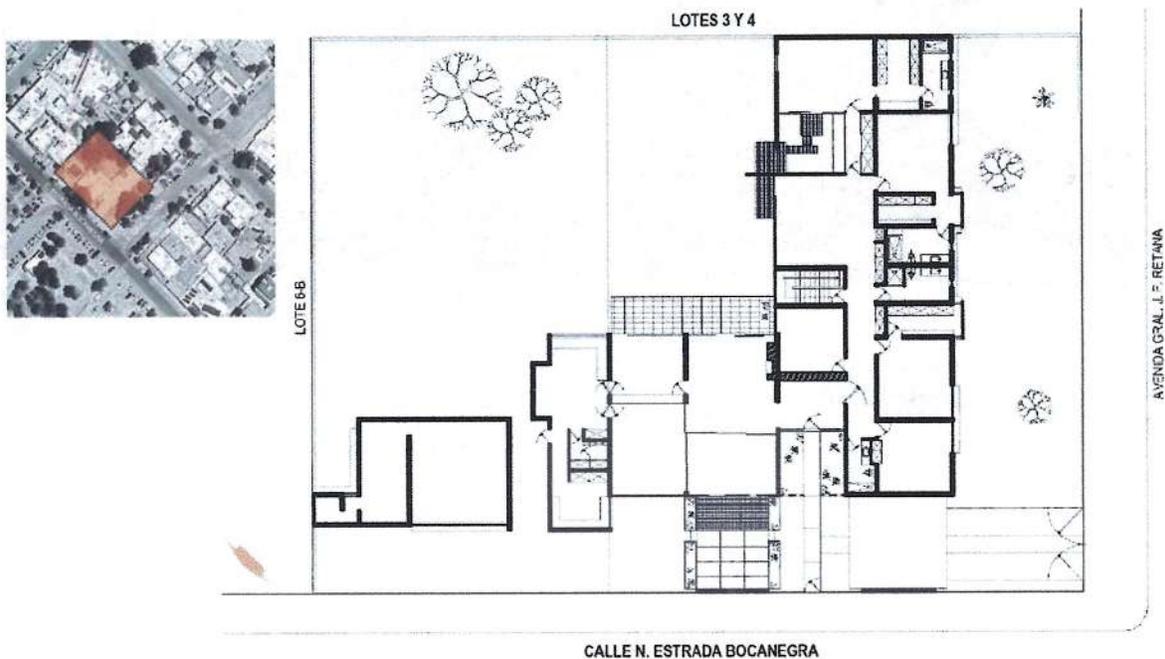


Imagen 5. Estado actual de la vivienda.

A large, stylized handwritten signature or mark in blue ink, located at the bottom right of the page.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

3.1. ALCANCE GENERAL

El objetivo general para la realización del presente estudio técnico es el llevar a cabo un cambio de uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización identificado como Habitacional con densidad H12 buscando la transformación a uso H60+, acción que le permita la factibilidad para poder proponer una mixtura de usos en su interior, generando comercio u oficinas en planta baja, departamentos en planta alta y sobre todo, conservando su uso habitacional con la mayoría de arquitectura de la vivienda existente, en compatibilidad con su entorno, aprovechando su ubicación, su cercanía con vialidades jerárquicas de la zona y su infraestructura consolidada, para lo cual se realiza el análisis técnico que justifique la viabilidad de la propuesta.



Imagen 6. El predio, visto desde la C. Nicolás Estrada Bocanegra. Fuente: Google Earth, captura septiembre 2024.



Imagen 7. El predio, visto desde Av. General Retana. Fuente: Google Earth, captura septiembre 2024.

3.2. ALCANCE TERRITORIAL: DEFINICIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO Y APLICACIÓN

3.2.1. Definición de Área de Estudio

El área de estudio que se eligió abarca un polígono que nos permite establecer un área en la que se pueda realizar el diagnóstico y sustentar el desarrollo más adecuado como zona de influencia, conteniendo las vialidades principales como los son la Av. Deza y Ulloa, Av. División del Norte, Av. Tecnológico, Av. Universidad, Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. San Felipe, Av. Mirador Pról. de Ankara, entre otros.

Dentro de área de estudio contiene las colonias San Felipe I, San Felipe Viejo, Altavista, Santo Niño, El Palomar, Vicente Guerrero, entre otras colindantes.

El polígono impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades, entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 24,533,803.21 m² (2,453.3803 Ha), delimitado físicamente de la siguiente manera:

- ✓ Al Norte se define por una línea quebrada conformada con la Av. División del Norte donde se encuentra el Ciudad Deportiva y la Universidad Autónoma de Chihuahua UACH,
- ✓ Al Oeste colida con una línea conformada con varios lindes con la Av. Tecnológico.
- ✓ Al Sur, se conforma con la vialidad Av. Teófilo Borunda Ortiz,
- ✓ Y al Este el trazo está conformado con la Av. San Felipe, Av. Mirador y Pról. De Ankara

Para definir el polígono del área de estudio se tomó en cuenta las vialidades principales, equipamientos urbanos considerando una superficie más grande del polígono de aplicación que nos ocupa, tomando en cuenta los límites de las colonias, así como los límites de desarrollo mediante la identificación de las zonas homogéneas determinados por características similares del entorno construido, considerando los polígonos generados en base a los Ageb's, del INEGI.

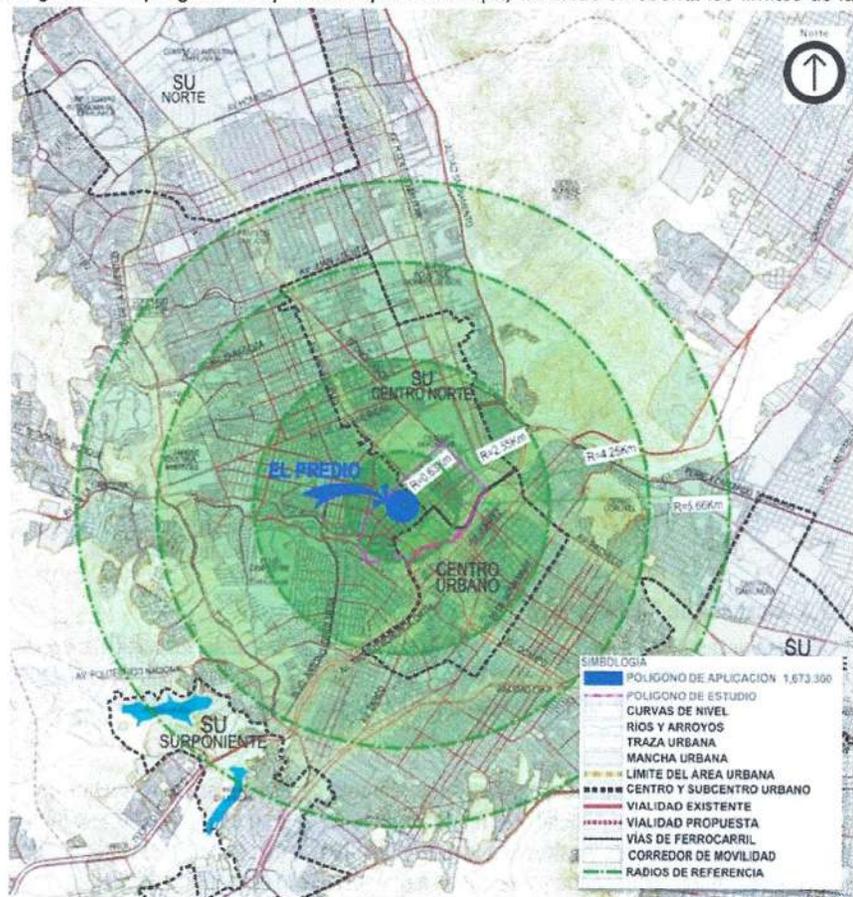


Imagen 8. Área de Aplicación y de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

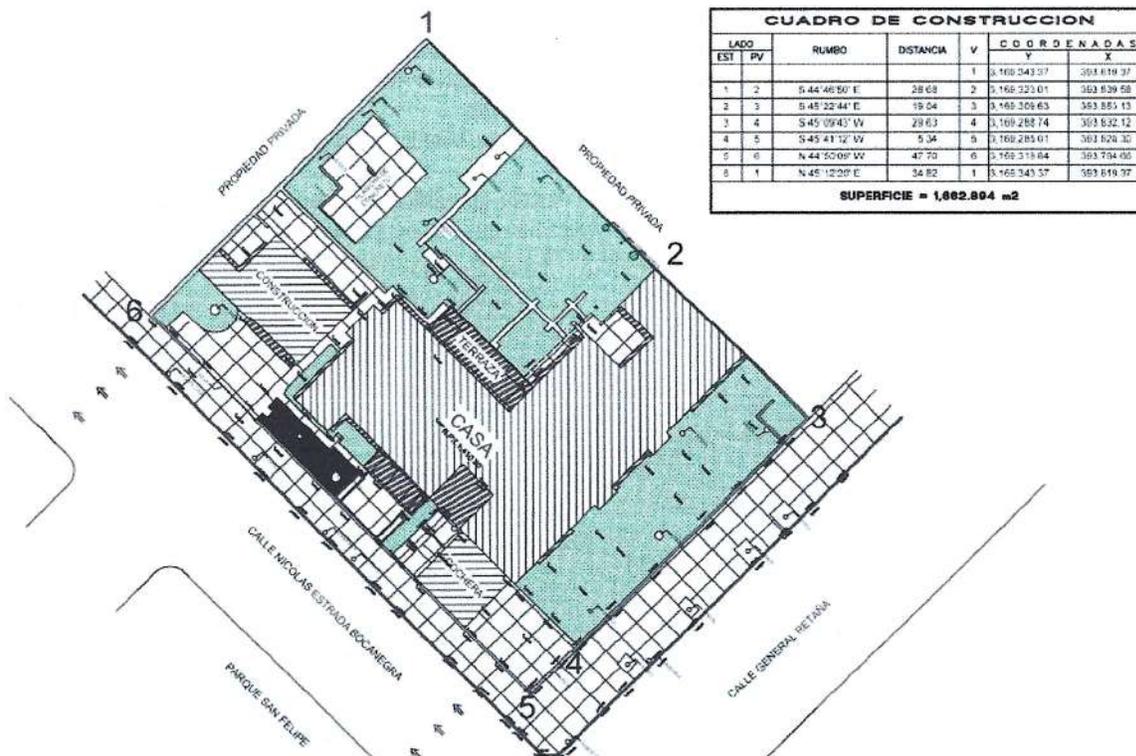
Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

3.2.2. Definición del Área de Aplicación

La ubicación del predio motivo del presente estudio se localiza cercano a la zona centro de la ciudad, en un área donde principalmente se asientan zonas habitacionales, recreativas y algunos equipamientos, así como comercios diversos. El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un polígono con una superficie de 1,673.300 m² situado sobre la C. Nicolás Estrada Bocanegra No. 1900, esquina con Av. General Retana, ubicado dentro del Fracc. San Felipe del Real (San Felipe V Etapa) dentro de ésta ciudad, contando con clave catastral 111-006-005.

El polígono de aplicación se define por las siguientes colindancias:

- ✓ Al noreste colinda con los Lotes No. 3 y 4 ambos propiedad privada con 47.81 m de largo,
- ✓ Al sureste linda con Av. General Retana con 35.00 m de ancho,
- ✓ Al suroeste colinda con la calle Nicolás Estrada Bocanegra, con una longitud de 47.81 m de frente,
- ✓ Al noroeste colinda con el lote No 6-B propiedad privada con 35.00 m de lado.



CUADRO DE CONSTRUCCION							
LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	2		S 44° 46' 50" E	28.68	2	3,168,223.01	363,839.58
2	3		S 45° 22' 44" E	19.04	3	3,168,309.63	363,883.13
3	4		S 45° 09' 43" W	29.63	4	3,169,282.74	363,822.12
4	5		S 45° 41' 12" W	5.34	5	3,169,285.01	363,829.30
5	6		N 44° 50' 09" W	47.70	6	3,169,313.64	363,794.66
6	1		N 45° 12' 20" E	34.82	1	3,168,343.57	363,819.37

SUPERFICIE = 1,682.864 m²

Imagen 9. El predio y el cuadro de construcción.

3.2.3. Alcances de Planificación

El alcance del estudio se define en función a la normatividad aplicable, en particular con la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua vigente y su congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio busca los alcances de un cambio de uso de suelo al interior de la mancha urbana, atendiendo su contexto natural, urbano y social a la futura interacción con su estructura urbana inmediata en cuanto a infraestructura, usos de suelo colindantes y estructura vial. Este cambio de uso de suelo está justificado en los análisis urbanos, sociales y de medio natural, expresados y analizados a más detalle en el apartado de Diagnóstico que se desarrolla a continuación.

[Firma manuscrita]

4. DIAGNÓSTICO

4.1. CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

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

4.1.1. Ámbito Regional

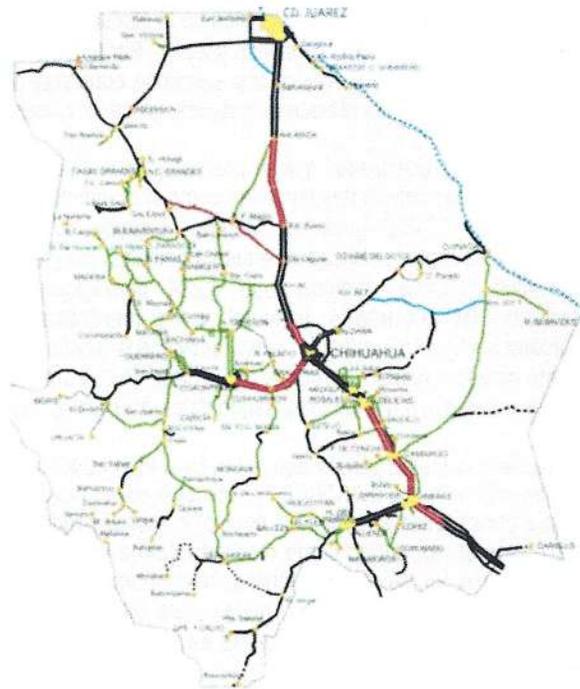
La posición estratégica la ciudad de Chihuahua es uno de los centros con mayor actividad en los ramos de la actividad terciaria, principalmente por la industria maquiladora existente, el comercio y los servicios, que son las actividades que ocupan la mayor parte del empleo urbano.

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

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

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

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



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

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

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Según datos del Inegi al conteo del Censo del 2020, se estima que la población total del Estado de Chihuahua cuenta con una población de 3,741,869 habitantes de los cuales el 50.5% corresponden a mujeres (1,888,822 personas), mientras que el 49.5% a hombres (1,853,822 habitantes), mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.

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

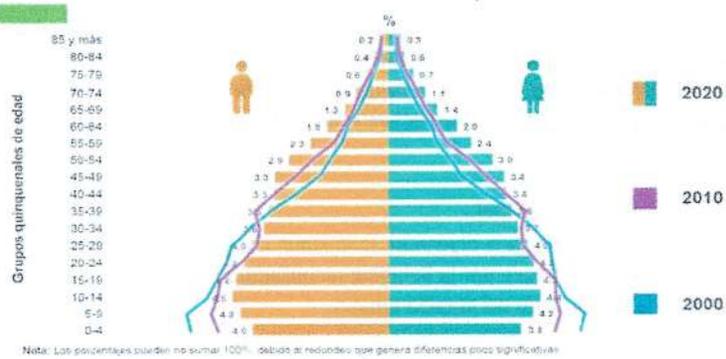


Imagen 10. Datos de población, INEGI 2020. Fuente: IMPLAN.

4.1.2. Ámbito Urbano

El sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha ido generando un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, sobre todo al poniente de la ciudad, con la creación de fraccionamientos y torres departamentales, además de usos mixtos, comercios y servicios que, además de, la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público, equipamientos, etc.), que confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país. Sin embargo, al interior de la ciudad, se han ido desarrollando algunas modificaciones de usos con la edificación de torres de varios niveles de altura, en su mayoría habitacionales, lo que ha generado una cuantiosa oferta de empleos, lo que permite equilibrar el ingreso de miles de familias que se han asentado en esta ciudad.

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

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

De acuerdo a los resultados expuestos en el PDU 2040, según el Censo Económico del DENUÉ, la población económicamente activa corresponde al 56% de la población (correspondiente a 12 ó más años), dando como resultado que, a partir de ese rango que el 95.1% resulte como población ocupada. Por lo tanto, la zona que nos ocupa, reside entre 401 hasta 1373 Unidades Económicas, concentradas en el Centro Urbano y alrededores.

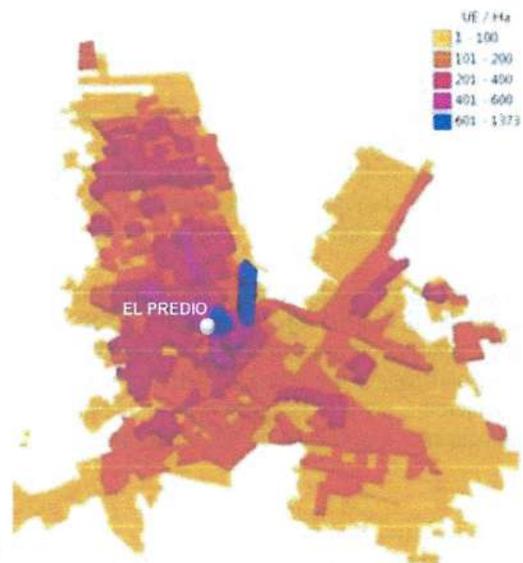


Imagen 11. Encuesta internacional de Unidades Económicas 2015. Fuente: DENUÉ

4.1.3. Ámbito de Influencia

El desarrollo de éste proyecto proporciona a la zona la oportunidad para el desarrollo de vivienda, comercio donde se generan actividades productivas en un entorno consolidado, el cual, en éstos últimos años se ha transformado, donde el sector de San Felipe, ha generado diversidad en cuanto a uso de suelo, estilos de vivienda y sobre todo la adaptación hacia el sector comercial y de oficinas.

El predio se encuentra prácticamente contiguo al polígono del Centro Urbano y del Subcentro Urbano Centro Norte, al igual que algunas vialidades de gran importancia, mismas que representa los espacios de mayor actividad urbana por su oferta de servicios, equipamiento y comercio especializado. Según la estructura urbana, el predio se ubica al sur a una distancia de 370.00 m del polígono del Centro Urbano que contiene elementos importantes de alta jerarquía como el Hospital General Morelos, Pensiones Civiles del Estado, la Asegurada IMSS, Museo Semilla, el recinto del Palacio de gobierno, Plaza San Ángel, y la Parroquia de San Felipe Apóstol que se ubica al frente de la propiedad que nos aplica, etc. Así mismo se encuentra a una distancia de 240 m del nuevo Subcentro Urbano Centro Norte, el alberga la Ciudad Deportiva, la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus I, el Centro de Convenciones de Chihuahua, Museo Casa Redonda, entre otros.



Imagen 12. Parroquia San Felipe Apóstol.

Los ejes principales que estructuran desde el punto de vista funcional a la zona es la Av. Deza y Ulloa, Av. Universidad, Av. Tecnológico, Av. División del Norte, C. J.A. Trasviña y Retes, además de la Av. Teófilo Borunda Ortiz, mismas que permiten la movilidad de la población hacia las zonas habitacionales, los equipamientos y sobre todo a las franjas comerciales y de servicios que asientan a lo largo de estos ejes viales. Así mismo, el predio se localiza cercano a los corredores de movilidad, denominados Corredor Tecnológico Universidad y Corredor Chuvíscar, los cuales conectan directamente los subcentros urbanos y la poligonal del centro urbano de la ciudad.

El área de estudio se encuentra en constante cambio, cumpliendo con las necesidades de una zona centralizada que, por contar con toda la infraestructura sólida de agua potable, drenaje, electricidad y comunicación, la colonia habitacional se ha visto transformada en usos mixtos seguida de equipamiento urbano y viviendas, algunos de ellos funcionando como edificios plurifamiliares, algunos de más de 2 niveles de altura. Dentro de la zona de estudio se detectan diferentes usos de suelo, entre ellos destaca principalmente el habitacional con densidades H12, H25, y algunos H60 viv/ha (nivel básicamente medio-alto), así como Mixtos Intenso, Moderado y Bajo, en donde algunos predios contienen viviendas.

4.2. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de propiedad privada con una superficie total de 1,673.300 m² según escrituras, propiedad de **INMOBILIARIA ROLAMA, S.C.**, representada por **YOLANDA CECILIA TOUCHÉ CREEL**, dicha posesión está identificada con el No. 1900 ubicada en la C. Nicolás Estrada Bocanegra esquina con Av. General Retana, dentro del Colonia San Felipe del Real (San Felipe V Etapa), de ésta ciudad de Chihuahua. Dicho predio cuenta con clave catastral 111-006-005 y clave estándar 08-001-019-00-000111-006-00005-00-000.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

La finca se encuentra dentro de la escritura pública No. 8,938, Volumen 383, de la Notaría No. 24 del Distrito Judicial Morelos, del municipio y estado de Chihuahua, celebrada el 31 del mes de diciembre del 2013, al mando del Lic. Eugenio Fernando García Russek.

Asimismo, se adjunta la protocolización del acta de Asamblea General Ordinaria de Socios de la persona moral denominada Inmobiliaria Rolama, Sociedad Civil, dentro de la escritura pública 34,694 volumen 1434 (14 de junio del 2024) ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, otorgando facultades para actos de administración y de dominio limitado a la C. Yolanda Cecilia Touché Creel.

Se anexa copia de las escrituras No. 8,938, inscripción del Registro Público de la Propiedad, así como copia del acta de asamblea No. 34,694. (Ver Anexos).

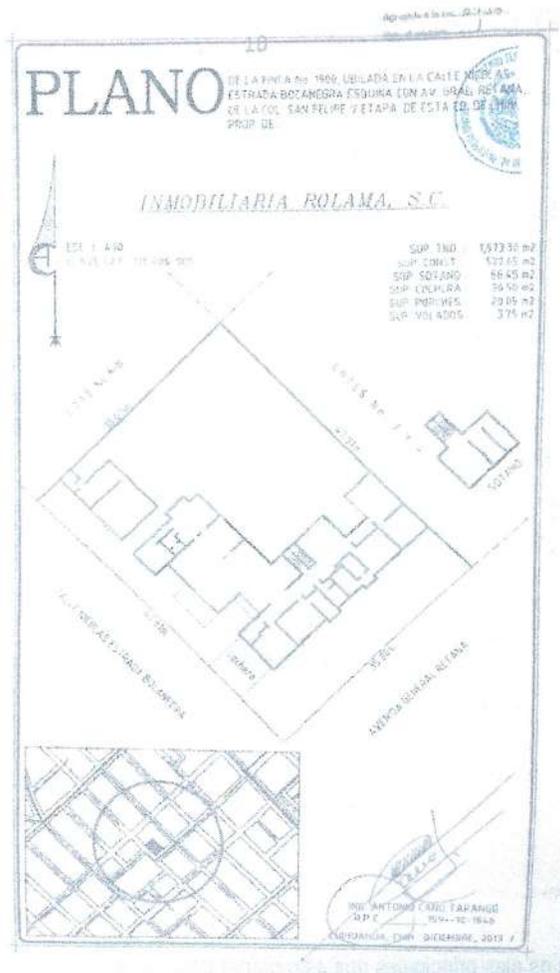


Imagen 13. Plano Catastral y cuadro de construcción.

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

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua vigente publicado en el mes de diciembre del 2009 y su séptima actualización del 23 de marzo del 2024 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 24. De acuerdo con el PDU vigente que es un instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, donde el área de estudio y su contexto se ubica al margen del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua.

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

4.3.1. Estructura Urbana del Sector y la Ciudad

La estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta, que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad de Chihuahua, ya que cuenta con una incipiente estructura urbana, prácticamente desarrollada a partir de las fuentes de trabajo zonas comerciales e industriales, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en el centro urbano, así como, los subcentros en proceso de consolidación y el nuevo Subcentro consolidado casi en su totalidad.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

La estructura urbana de la ciudad corresponde a una organización espacial propuesta por medio del Centro Urbano y los Subcentros Urbanos (Norte, Centro Norte, Sur Poniente y Sur Oriente), principales componentes del modelo policéntrico y zonas de centralidad económica, funcional y social, ya existentes en el área urbana. Además, la estructura policéntrica se conecta a través de corredores urbanos de movilidad que fortalecen su dinámica de traslados.

El predio colinda casi directamente al polígono del Centro Urbano situado a 370 m al sur del predio, mientras que el Subcentro Centro Norte a 240 m de distancia. Lo que liga a estos subcentros son los corredores de movilidad, denominados Tecnológico-Universidad, mismo que permite la accesibilidad regional y Chuviscar. Las tendencias de desarrollo alrededor de éstos corredores fueron el norte, el poniente y en menor grado, pero con una relevancia significativa el oriente.

Los años recientes se caracterizan por un cambio radical en las tendencias de crecimiento, de tal forma que la zona oriente y poniente donde existen zonas autorizadas para el desarrollo urbano se perfilan como las de mayor crecimiento. Dichos poligonales son desarrolladas a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, comerciales, entre otros elementos concentradores de actividad económica de suma importancia para la ciudad.



Imagen 14. Plano de estructura Urbana en la ciudad de acuerdo con el PDU vigente. IMPLAN

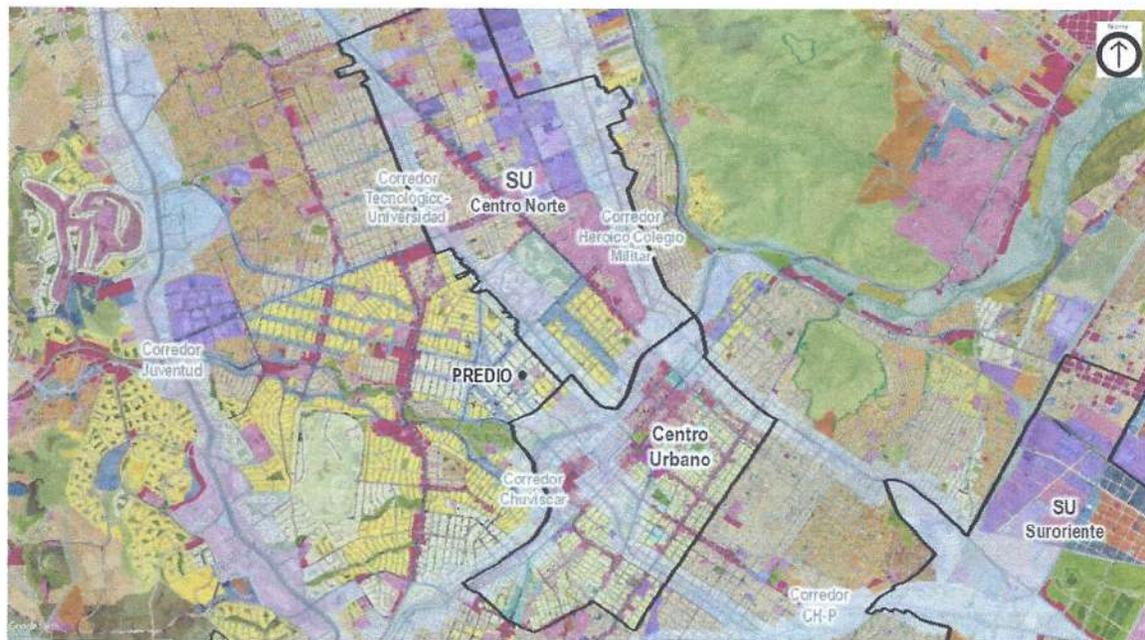


Imagen 15. Estructura Urbana de la ciudad y su relación con el predio. Fuente: PDU 2040.

4.3.2. Zonificación Primaria

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

SUPERFICIES ZONIFICACIÓN PRIMARIA 2023	
NOMBRE	SUPERFICIE EN HECTÁREAS
Zona "U" Área Urbana	26,072.79
Zona "R" Suelo Programado	8,475.94
Zona "E" Suelo No Programado	1,261.59
Zona "T" Preservación Ecológica	39,609.67
Total	75,419.99

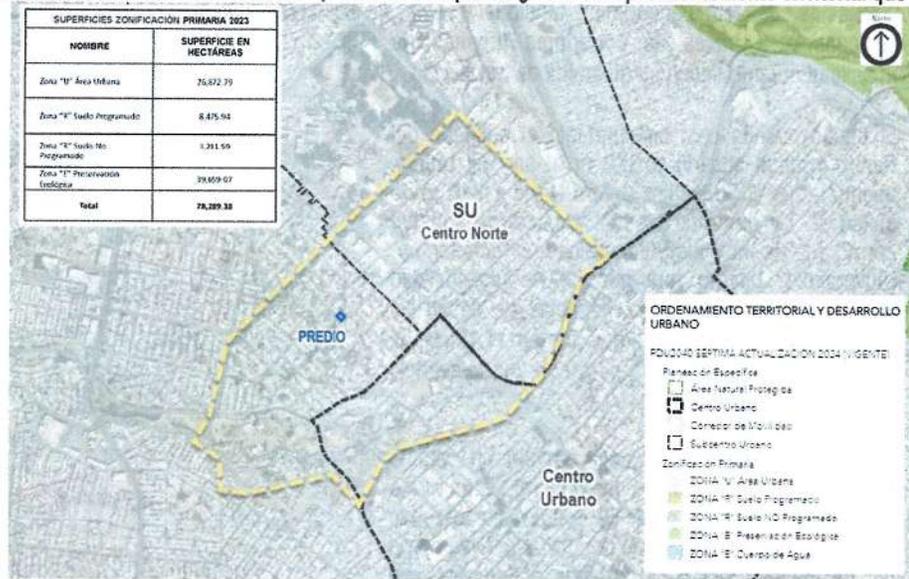


Imagen 16. Zonificación primaria. Fuente: SIGMUN 2024.

4.3.3. Zonificación Secundaria

Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo H-12 viv/ha, contando con acceso inmediato a la C. Nicolás Estrada Bocanegra, así mismo cuenta con un acceso secundario por la Av. General Retana, dentro del Colonia San Felipe del Real (San Felipe V Etapa).



Imagen 17. El predio y su uso de suelo Habitacional H12 viv/ha, definido dentro de la zonificación secundaria. Fuente: SIGMUN 2024.

[Handwritten signature]

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Mixto Bajo, Moderado e Intenso, Comercio y Servicio, Equipamiento General, Recreación y Deporte, sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha. Asimismo, se ubica la poligonal del Centro Urbano, misma que contiene los usos predominantes de Corredor de Impacto Medio, seguido de Corredor de Impacto Medio, así como, Comercio Servicios Generales y Vivienda y Servicios Profesionales principalmente.

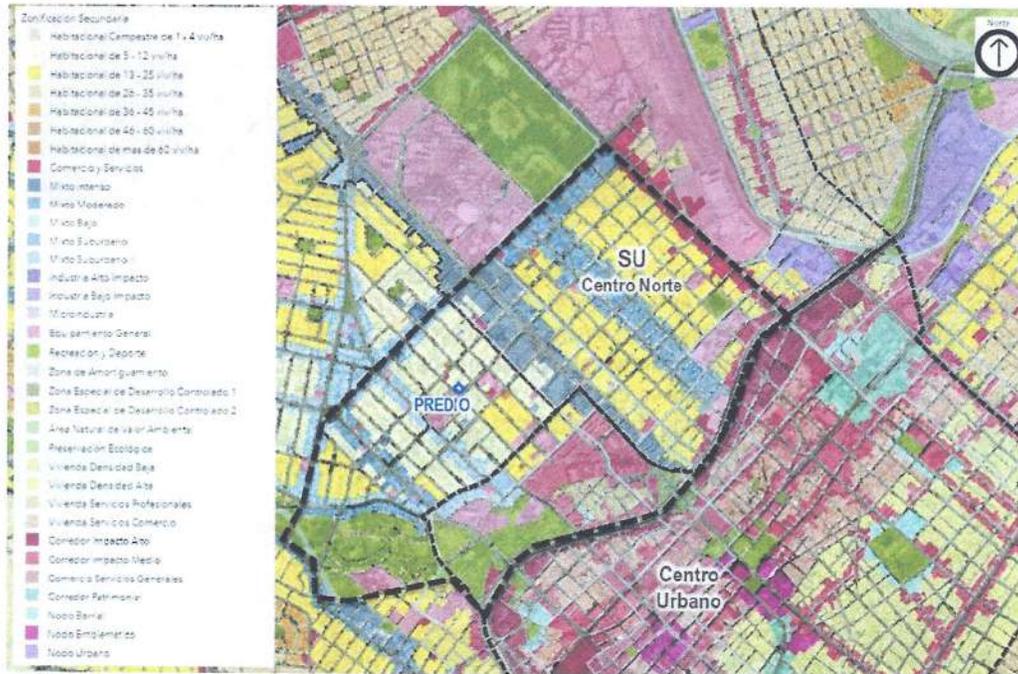


Imagen 18. Usos de suelo dentro del área de estudio. Fuente: SIGMUN 2024.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50NE/1.50	2VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50NE/1.50	2VIVIENDA
	H25	35	180	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00NE/1.00	2VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1VIVIENDA
	H45	60	90	0.80	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1VIVIENDA
	H60	60	90	0.80	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1VIVIENDA

Imagen 19. Normatividad de uso de suelo actual H-12. Fuente: PDU 2040.

4.3.4. Asentamiento Humanos

Respecto a los asentamientos humanos que aplican dentro del polígono de estudio, corresponden a los siguientes usos:

Zonas Habitacionales. Las zonas habitacionales de nivel socioeconómico alto o medio alto. En esta categoría están los fraccionamientos construidos hace varios años con densidades H12 o H25, donde el esquema es abierto, no se manejan cerradas ni casetas restrictivas para su acceso, excepto algunos fraccionamientos que han colocado rejas en años recientes. Las colonias predominantes dentro del área de estudio son San Felipe, en sus diversas etapas, Santo Niño, Altavista, Vicente Guerrero y El Palomar.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Imagen 20. Viviendas colonia San Felipe, dentro del polígono de estudio.

Zonas Comerciales. Los comercios y servicios se encuentran localizados sobre los principales corredores urbanos, en las vialidades Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Universidad, Av. División del Norte, Av. Tecnológico y la Av. Teófilo Borunda Ortiz principalmente donde se encuentran los comercios de mayor escala, así como, el polígono del Centro Urbano siendo uno de los sectores donde mayormente se asientan los predios comerciales, considerando usos Mixtos, Comercio y Servicios. Asimismo, se detectan algunos comercios al interior de las zonas habitacionales, mismos que se han multiplicado éstos últimos años sobre todo por la cercanía al centro urbano.



Imagen 21. Comercios dentro de la colonia San Felipe, dentro del polígono de estudio.

Zonas de Equipamiento. La zona se caracteriza por albergar varios equipamientos dirigidos al sector salud, principalmente el Hospital No. 33 IMSS y el Centro de Salud San Felipe, pero también podemos encontrar clínicas particulares y consultorios médicos y dentales, en cuanto al equipamiento educativo, se encuentran la mayoría públicos como la secundaria Federal No. 4 Marie Curie, Secundaria Estatal 3009, así como las guarderías del IMSS No. 005 y 002, se ubica la Parroquia de la Medalla Milagrosa, la Parroquia San Felipe Apóstol, algunos equipamientos de recreación y deporte predominando El Palomar, Gimnasio Adaptado y el Estadio de Baseball Zapata.



Imagen 22. Equipamientos dentro del polígono de estudio, Clínica de Salud San Felipe.

4.3.5. Estructura Vial

El predio tiene acceso directo a principalmente por la vialidad local denominada C. Nicolás Estrada Bocanegra, contando con una sección vial de 18.00 m, contando con 4 carriles en un solo sentido donde el carril central corresponde a dos carriles de circulación y dos de estacionamiento, y con un acceso secundario por la Av. General Retana con 23.00 metros de sección, contando con 4 carriles, dos en cada sentido, y dos carriles de estacionamiento.

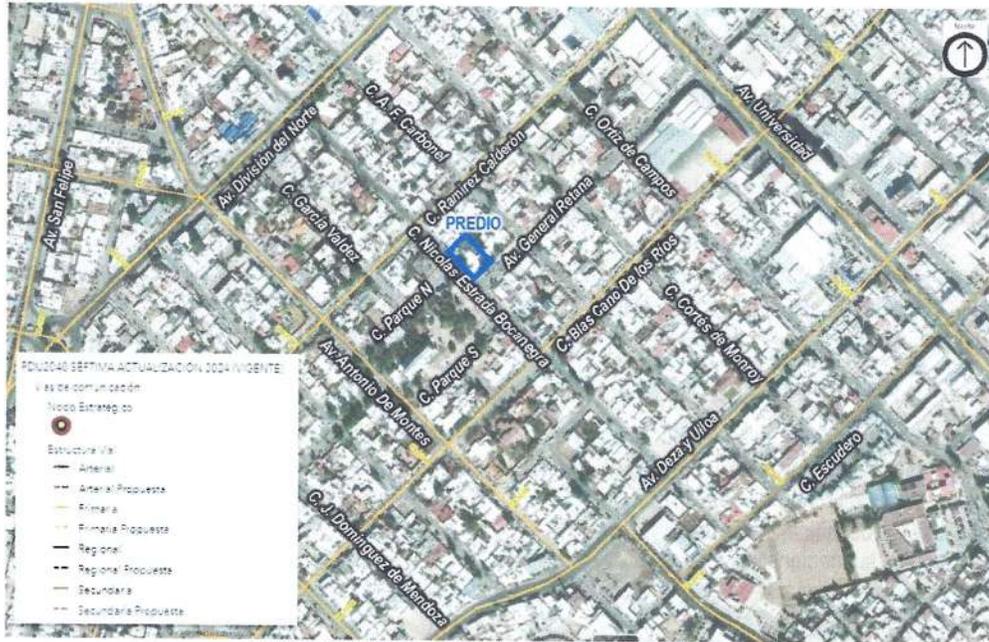


Imagen 23. Estructura vial y el predio. Fuente: SIGMUN 2024.

La zona se conforma con pares viales, mismos que en éste caso la C. Nicolás Estrada Bocanegra (de suroriente a norponiente) funciona con la C. A.F. Carbonel (de norponiente a suroriente) con una sección de 18.00 m.



Imagen 24. Imagen de la C. Nicolás Estrada Bocanegra (18.00 m de ancho).



Imagen 25. Imagen de la Av. General Retana (23.00 m de ancho).

4.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

La organización espacial de la ciudad y de actividades dentro de ella incide profundamente sobre la calidad de vida de sus ciudadanos, en la sostenibilidad ecológica y en la social. Los elementos estructuradores de la organización espacial, se fundamentará a partir de la estructura urbana de la zona con mayor actividad pública, con esto es posible visualizar el comportamiento funcional de la zona.

La ciudad debe funcionar como un sistema cuya finalidad debe ser la de dotar de la mejor calidad de vida a sus habitantes, con el menor impacto medioambiental posible. Para lograr lo anterior es fundamental que el desarrollo sea coherente con lo dispuesto en los planes de desarrollo con la finalidad de que la estructura, la distribución espacial de las actividades y la gestión de la ciudad estén orientadas a cumplir los objetivos expuestos.

Atractores. El predio se localiza cercano al centro de la ciudad, donde los atractores con mayor concentración localizados en el contexto inmediato están a lo largo del Av. Teófilo Borunda Ortiz y la cercanía con el Centro Urbano principalmente, con sus grandes comercios, equipamientos urbanos como hospitales, iglesias, espacios de recreación y deporte, entre otros elementos. Este tipo de equipamientos generan un gran número de viajes, todos ellos desde sitios alejados a la zona, inclusive muchos de ellos de fuera de la ciudad.

Se tiene como borde contundente el Av. Teófilo Borunda Ortiz mismo que acompaña el río Chuvíscar, el cual, funciona como atractor debido a las actividades de usos mixtos, comerciales entre otros, que se da en su contexto, a su vez, la vialidad atraviesa gran parte de la ciudad, por otra parte, la Av. Universidad, la Av. Tecnológico y Av. Deza y Ulloa.

Núcleos de Actividad. Existen equipamientos de cobertura regional como núcleo y atractor de actividad con la cercanía con la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus I y la Ciudad Deportiva al límite del polígono de estudio, así como, algunos establecimientos de salud, gubernamentales, religiosos, de recreación y deporte, entre otros.

Respecto a los elementos de atracción natural es la topografía ubicada al oeste del predio, uno de ellos es la sierra Nombre de Dios y el Cerro Coronel, mismos que permitirán disfrutar de la panorámica natural que se tiene en la zona, por otra parte, al sur del polígono de estudio, circula el río Chuvíscar, que acompaña la vialidad Av. Teófilo Borunda Ortiz.

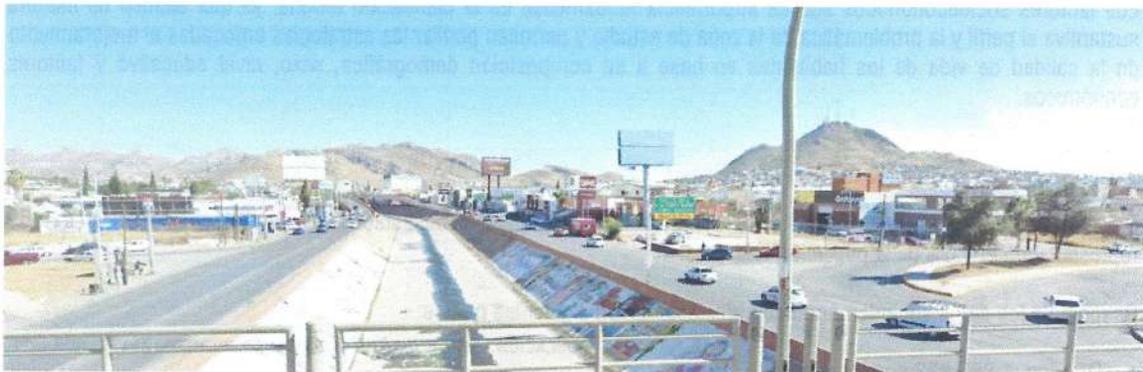


Imagen 27. Elementos de atracción natural Sierra Nombre de Dios, Cerro Coronel y río Chuvíscar.

La zona cuenta con una variedad comercial que principalmente se ubica dentro del Centro Urbano de la ciudad, donde se concentra una gran cantidad de establecimientos, así como los corredores urbanos que acompañan dichas avenidas, con diversidad de comercios de escala pequeña y mediana, además de algunas plazas comerciales.

4.6. VALORES DEL SUELO

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, que en el caso que nos ocupa, la zona se encuentra totalmente consolidada, donde, el contexto inmediato su valor catastral variable, donde el predio colinda de manera directa con un nivel medio-alto y en el resto del polígono niveles medio y medio-bajo.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

El sector donde se asienta el predio cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta \$3,907 pesos el m², las colindancias cuentan con valores de hasta \$819 al sur poniente del predio y al norte del predio con valor de hasta \$4,009.00, es importante mencionar, que el Centro Urbano cuenta con valores diversos.



Imagen 28. Mapa de valores de suelo dentro del polígono de estudio. Fuente: SIGMUN 2024.

4.7. ANALISIS SOCIOECONÓMICO

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

4.7.1. Nivel Estatal

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

Respecto a los datos sociodemográficos, destacando los siguientes puntos:

- ✓ De ellos, 1 888 822 son mujeres (50.5%) y 1 853 822 son hombres (49.5%).
- ✓ Chihuahua ocupa el lugar 12 a nivel nacional por número de habitantes, mientras que en el 2010 ocupaba el lugar número 11.
- ✓ La edad mediana de la población cuenta con 29 años, considerada en Chihuahua como municipio de jóvenes.

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

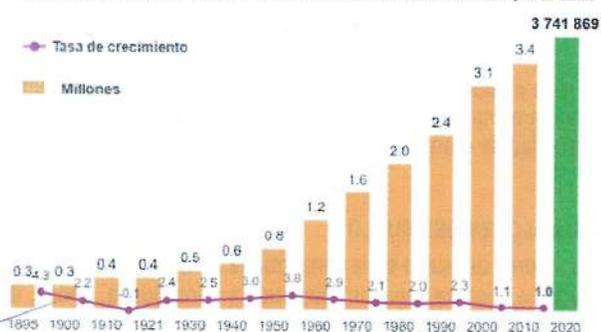


Imagen 29. Población y tasa de crecimiento anual. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Es de suma importancia, un análisis sociodemográfico que nos cuantifique la población del área de estudio e impacto, ya que todas las acciones estratégico-urbanas impactan directa e indirectamente a toda la población. El objetivo principal será siempre mejorar la calidad de vida de los derechos habitantes, buscando la satisfacción de sus necesidades físicas y metafísicas, construyendo así poco a poco una ciudad cercana y accesible. Se diagnostican todos los factores en los que se ve involucrada la población actualmente, con el fin de atenderlas, comprendiendo a su vez las necesidades futuras, sin perjudicarlas.

4.7.2. Nivel Municipal

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

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

- ✓ Población femenina corresponde a 480,434 (51.2% de la población total),
- ✓ Mientras el 48.8% restante corresponde a los hombres (457,240).

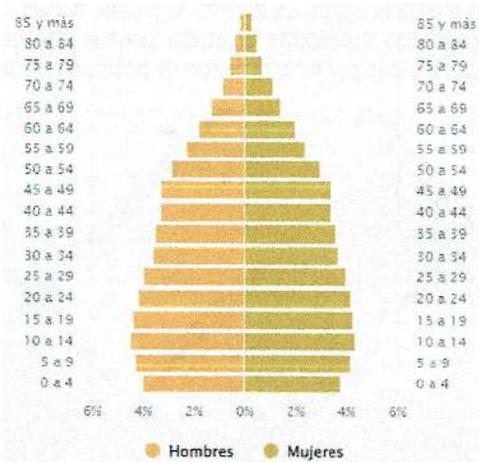


Imagen 30. Estructura por edad y sexo del estado de Chihuahua. Fuente: INEGI Censo de población y vivienda 2020.

La mitad de la población cuenta con un rango de 20 a 24 años, por lo que se considera que Chihuahua es un municipio de jóvenes, mientras que la edad promedio es de 31 años. En el municipio de Chihuahua los ingresos de la población se concentran principalmente en un poder adquisitivo en el rango salarial de los 2 a los 5 salarios mínimos.

4.7.3. Área de Estudio

Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de AGEB urbano del INEGI del censo año 2020, con la finalidad de establecer limitantes dentro del polígono de estudio y así poder definir el perfil de las colonias identificadas en la zona de estudio, donde se identificaron 7 Áreas Geoestadísticas Básicas, destacando la siguiente información:

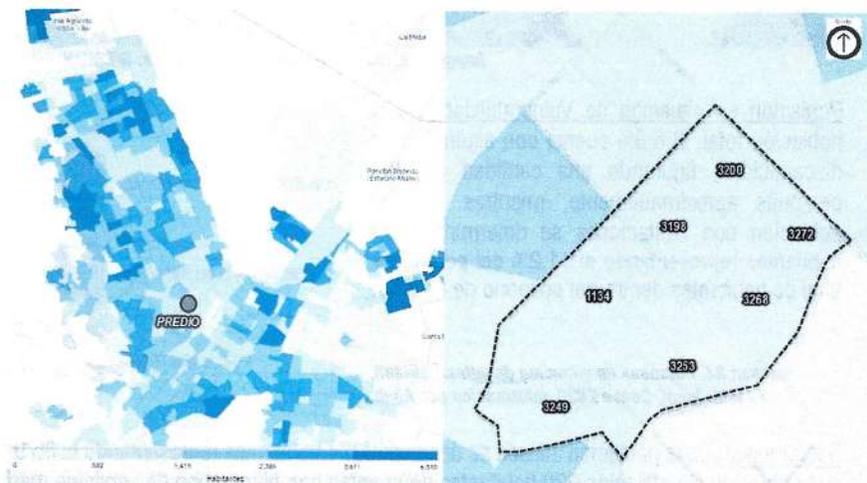


Imagen 31. Áreas geoestadísticas básicas (AGEBS). Fuente: INEGI, Censo 2020.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Población. Dentro del área de estudio se delimitan 7 AGEBS en el censo del año 2020, donde se estima una población total de 7,334 personas, predominando la población femenina con un 53% de la población con 3,905 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 47% contabilizando 3,420 hombres. Sin embargo, la diferencia entre la relación de hombres y mujeres es muy poca, concluyendo que es una zona equilibrada en cuanto a población.

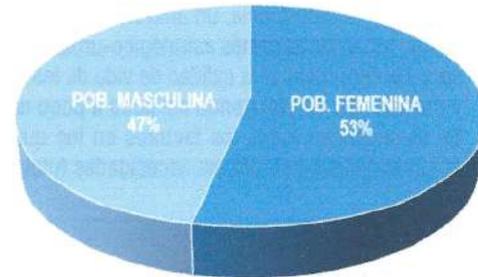


Imagen 32. Población por género. INEGI, Censo 2020.

La manzana donde se localiza el predio, cuenta con una densidad de población de 41 a 75 Pobl./ha.; mientras la densidades colindantes al predio cuentan con una densidad de 0-13 pobl./ha y 14 a 40 pobl./ha. La zona está caracterizada por tener densidad de población media a alta.



Imagen 33. Densidad de Población. Fuente: SIGMUN.

Población en situación de Vulnerabilidad. De la población total, el 6.3% cuenta con algún tipo de discapacidad, figurando una cantidad de 460 personas aproximadamente, mientras que, la población con limitaciones se determinan 821 habitantes representando el 11.2% del porcentaje total de habitantes dentro del polígono de estudio.

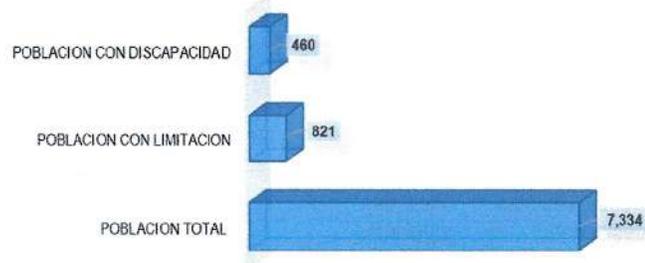


Imagen 34. Personas en situación de vulnerabilidad. Fuente: Inegi, Censo 2020, información por Ageb.

Sector salud. De la población afiliada se detectan 6374 habitantes representando el 86.9% de la población total, respecto a la población sin afiliación 930 habitantes no cuentan con ningún tipo de servicios médicos, representando el 12.7%.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Respecto a la población afiliada la mayoría de la población corresponde otra institución de salud al Instituto Mexicano del Seguro Social IMSS representa el 58% con 3,604 derechohabientes, mientras que los usuarios afiliados a otras instituciones de salud con 870 representando el 14%, respecto a la población afiliada al ISSSTE representa el 12% de los usuarios con 751, seguidos del servicio bienestar con 593 usuarios representando el 9%, seguidos de las instituciones privadas con 421 usuarios con 7%.

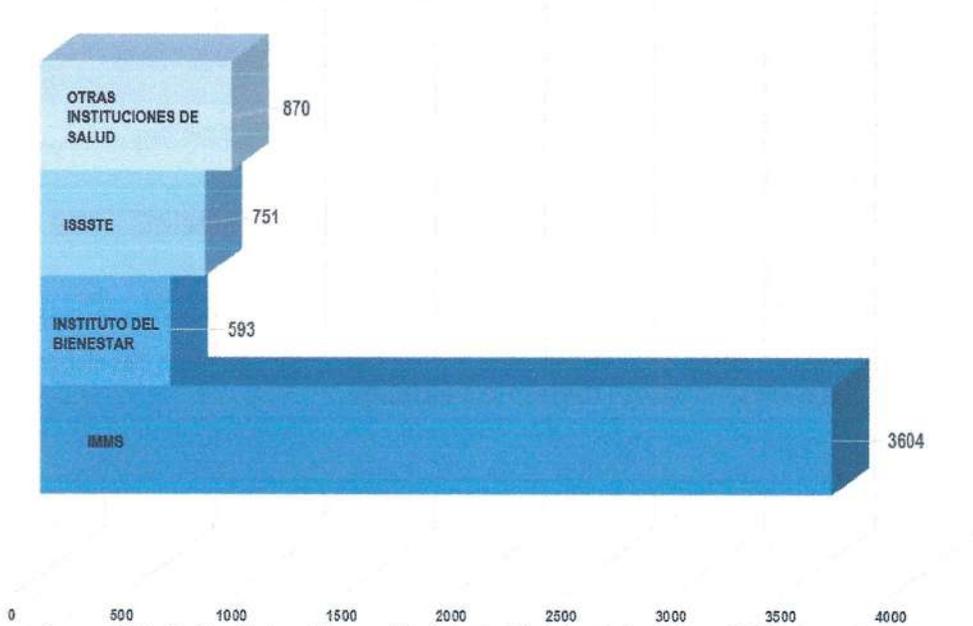


Imagen 35. Población afiliada a algún servicio de Sector Salud. Fuente: Inegi, Censo 2020, Información por Ageb.

Educación de la población. Respecto a la población habitante, se obtuvo que de las personas con más de 15 años o más sólo un 86.5% cuenta con estudios (6,343 personas), mientras que el 0.6% de la población arriba de 15 años y más es analfabeta (45 personas). Respecto a la educación básica completa, se contabiliza que el 9.9% de la población (729 personas), mientras que la población con educación básica incompleta corresponde al 11.6% con 849 habitantes.

Sector económico. Contamos con el 52.5% en promedio de la población total económicamente activa (3,848 habitantes), donde el 48% de población se encuentra ocupada (3,517 habitantes) y el 1.2% se encuentra desocupada (86 personas). De acuerdo con el Prontuario Estadístico de Unidades Económicas actualizado a marzo del 2021, obtenemos que la tasa de desempleo en el estado es de 3.7%, más alto que en la zona de estudio, por lo tanto, podemos deducir que la mayoría de la población (en edad de trabajar) asentada en el área de estudio cuenta con un empleo.

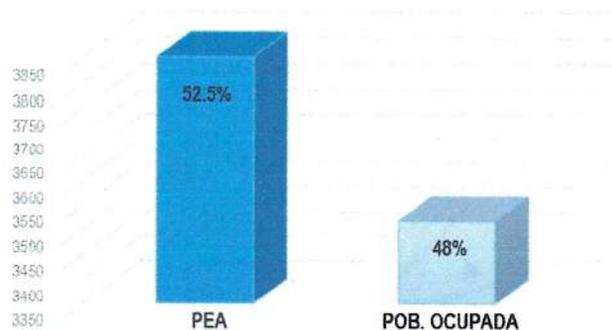


Imagen 36. Población económicamente activa y ocupada. Fuente: Inegi, Censo 2020, Información por Ageb.

4.8. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

4.8.1. Clima

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



Imagen 37. Clima promedio en Chihuahua. Fuente: weatherspark, consulta julio 2021.

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

4.8.2. Geología

La geología, donde se ubica el predio está formada por Conglomeraciones Sedimentarias, del tipo Q(cq) definida como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario y se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm), la que también se les conoce como ruditas., la cual se encuentra en gran parte de la ciudad.

Colindante al poniente del predio la geología está formada por rocas ígneas extrusivas, del tipo Tom(Ta), definido como suelo con clase de Roca Ígnea Extrusiva con unidades de roca Toba Ácida, al igual que una falla geológica, sin embargo, se encuentra lejana del polígono de aplicación.

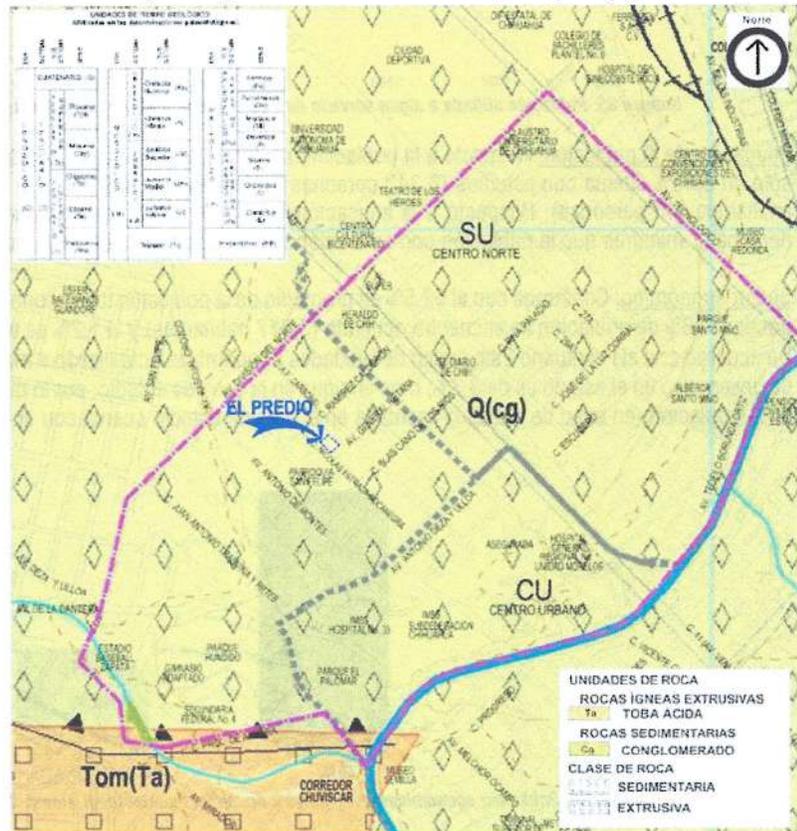


Imagen 38. Plano de Geología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

4.8.3. Edafología

Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Xerosol que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos. Con mezcla de Hálipco, con características de suelos de color pardo amarillento, de textura media y con moderada salinidad y sodicidad; están limitados en profundidad por una capa de caliche (petrocálcico). Éste suelo con el subtipo de suelo conocido con Xerosol Cálxico y el tercer suelo correspondiente a Feozem Háplico, con clase textural media (dentro de los 30 cm superficiales del suelo), en su fase física gravosa.

La zona se encuentra totalmente urbanizada, por lo que el suelo no representa ningún tipo de problema.



Imagen 39. Plano de Edafología de acuerdo al PDU vigente. Fuente: IMPLAN.

4.8.4. Pendientes Topográficas

La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes muy suaves, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste hacia el río Chuvíscar, la topografía fluctúa entre el 2 y el 5%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia la C. Nicolás Estrada Bocanegra, formando elevaciones correspondientes a la cota 1436 msnm.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900



Imagen 40. Zonificación por pendientes. Fuente: IMPLAN.

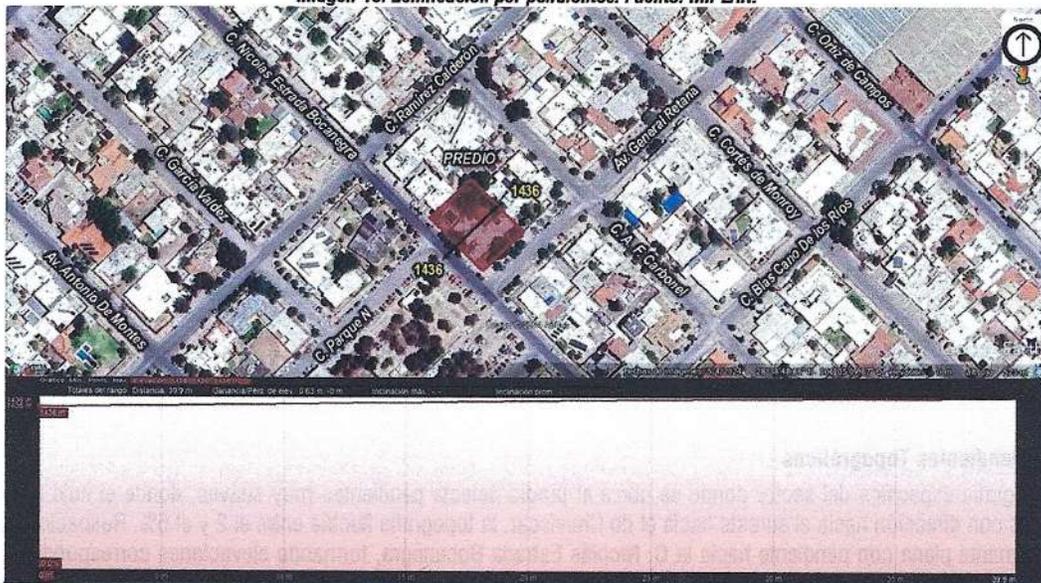


Imagen 41. Perfil de elevación transversal. Fuente: Google Earth, perfil de elevación, marzo 2024.

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

4.8.5. Vegetación

La zona se caracteriza por contener grandes superficies permeables, frente al predio se localiza la Iglesia San Felipe Apóstol, la cual se encuentra totalmente arborizada, así mismo al norte del predio se encuentra el complejo de la UACH Campus 1, Plaza los Laureles, Gimnasio Manuel Bernardo Aguirre y la Ciudad Deportiva, áreas caracterizadas por contener vegetación, al sur del predio parque Palomar, Gimnasio Adaptado, Estadio de Béisbol Zapata. La colonia se caracteriza por contener algunos parques y plazas, así como grandes árboles en las aceras.

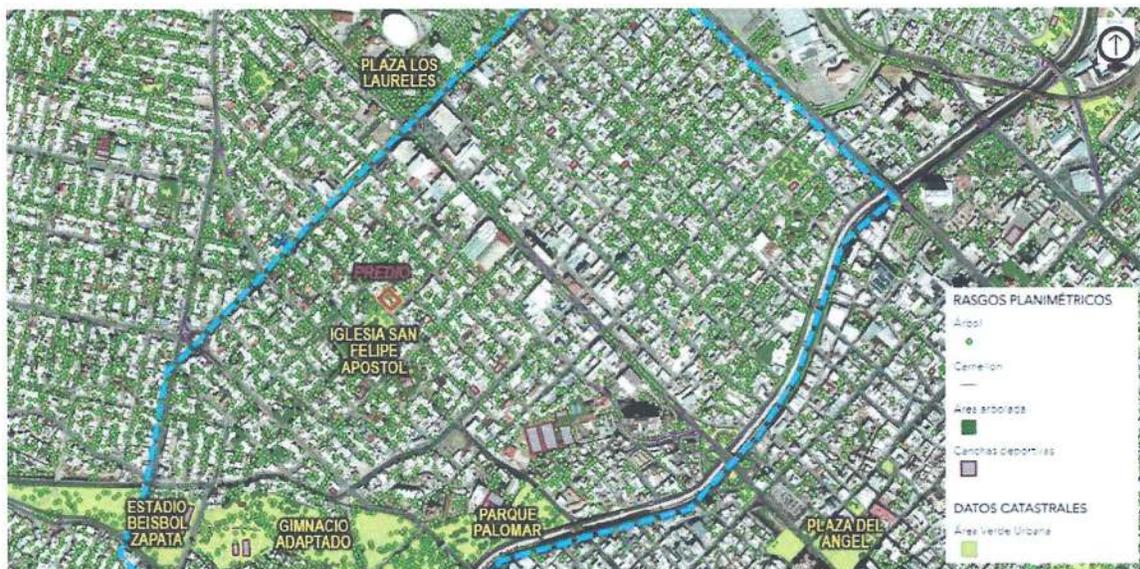


Imagen 42. Vegetación en la zona. Fuente: SIGMUN, Inegi.

4.8.6. Hidrología Superficial

Según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio se encuentra en la subcuenca hidrológica Chuvíscar V que cuenta con 4.788 km², de los cual el 100% de la superficie se localizan en la zona urbana, cuenta con una longitud total de 2,966.00 m. de desarrollo y una pendiente de 0.00496 % del cauce. Al sureste del predio circula el río Chuvíscar (en sentido poniente a oriente) a una distancia de 530 m, el cual, según la carta de Riesgos Hidrometeorológicos el escurrimiento se encuentra canalizado, desde la presa Rejón y Chuvíscar hasta la junta de los ríos.



Imagen 43. Río Chuvíscar. Fuente: Obtención google earth, marzo 2024.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Sobre el Río Chuvíscar se han construido tres presas cuya función principal es control de avenidas y abastecimiento de agua potable a la Cd. de Chihuahua: la presa Chihuahua, Presa Chuvíscar y Presa el Rejón las cuales están construidas en la porción más occidental de la cuenca del río. Se contabiliza un total de 34.1638 kms de longitud. Este es uno de los ríos más completos en lo que se refiere al cauce revestido, según lo indica el Plan Sectorial.

Al oriente del predio a 860 m del predio, se localiza el Río Chuvíscar, encontrándose totalmente canalizado, al sur del predio se localiza el Arroyo la Cantera, a 1,100 metros de este, el cual se encuentra canalizado en la porción más cercana al predio, la pendiente de este cuerpo de agua desemboca hacia el poniente, en el Río Chuvíscar. Estos dos afluentes no afectan al predio.



Imagen 44. Subcuencas hidrológicas en el predio.

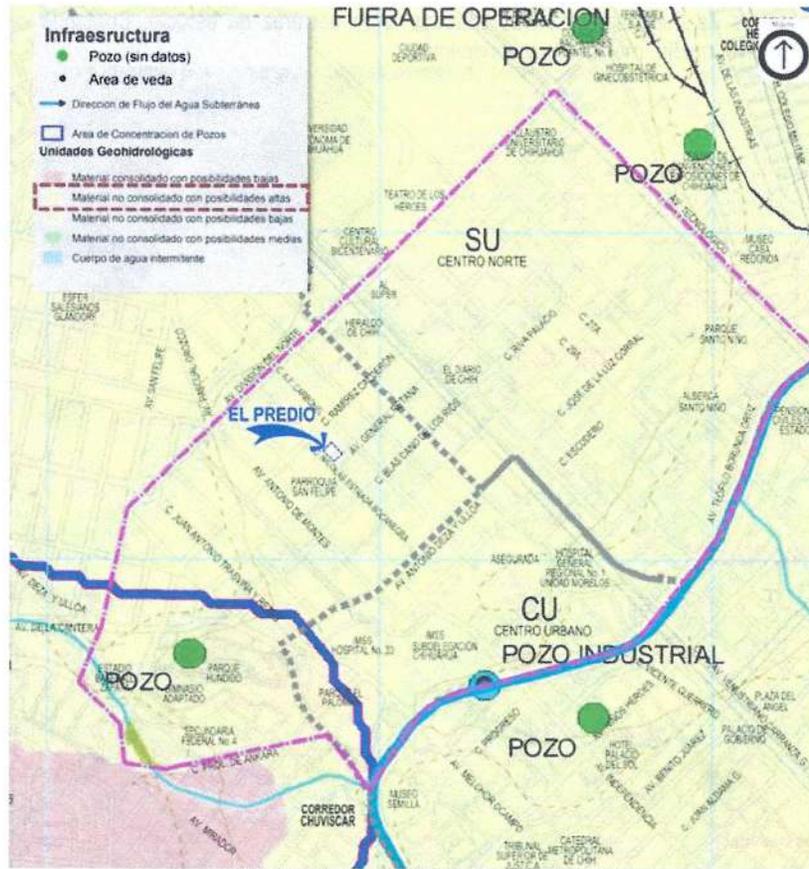
No se presenta ningún tipo de riesgo por inundación, sin embargo, a la hora de generar algún proyecto, se deberá de plantear pendientes adecuadas, evitando posibles inundaciones al interior.

4.8.7. Aguas Subterráneas

Las aguas subterráneas de acuerdo con el INEGI, define un material no consolidado con posibilidades altas de absorción al subsuelo, las cuales, deberán de incorporarse a la hora de ejecutar el diseño del proyecto. Dentro del polígono de estudio, se ubica un pozo ubicado por el parque El Palomar y un pozo industrial propiedad de la JMÁS.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

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



4.9. ANÁLISIS DEL MEDIO FISICO (CONSTRUIDO)

El área de estudio se considera una zona altamente urbanizada, se localiza colindantes al Subcentro Centro Norte y Centro Urbano de la ciudad, por lo que se considera un área consolidada, albergando usos habitacionales, comerciales y de servicios, equipamiento urbano, recreación y deportes, y recientemente se ha visto la implementación de mixtura de usos de suelo al interior de los predios.

Cuenta con alta accesibilidad por medio de las vialidades primarias C. Ramírez Calderón, C. Blas Cano de los Ríos, Av. Antonio de Montes, así como C. Trasviña y Retes, Av. División del Norte, Av. Deza y Ulloa, estas últimas catalogándose como corredores urbanos comerciales de la zona.

4.9.1. Vivienda

El área de estudio por encontrarse inmersa en la mancha urbana se encuentra cubierta en casi su totalidad con predios habitacionales identificando tipologías de vivienda unifamiliar de nivel medio a residencial, creadas con diversos materiales y formas, las tipologías de viviendas son diferentes, al igual que, predios con varias dimensiones, situadas dentro de un sector totalmente urbanizado. Las colonias que se ubican dentro del área de diagnóstico corresponden a Altavista, Santo Niño, San Felipe Etapa I, Vicente Guerrero, El Palomar y San Felipe viejo.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Los usos habitacionales de la zona de estudio tienen un uso de suelo asignado por el PDU 2040 de Habitacional H-12, H-25, Vivienda y Servicios Profesionales y en menor cantidad usos de suelo H60 y H60+ en su mayoría con viviendas unifamiliares con uno y dos niveles de altura y superficies variables; asimismo se ubican algunas viviendas plurifamiliares conformadas con torres de departamentos que situadas fuera del área de estudio. Contando con diversos estatus socioeconómicos de nivel medio, medio-alto y residencial.

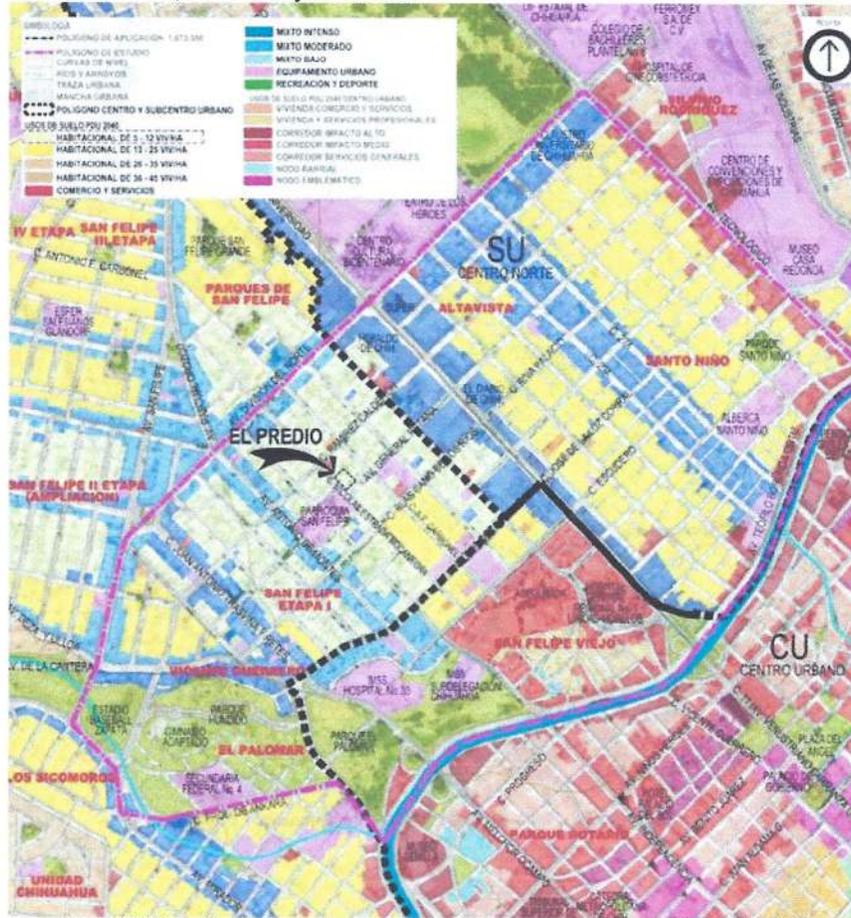


Imagen 46. Plano Asentamientos humanos por colonias y sus usos de suelo. Fuente: SIGMUN.

En la zona de estudio en general presenta un nivel de media a baja densidad poblacional, con diversas tipologías de vivienda, donde las tipologías de vivienda son diversas con lotes de 168 a 2,100 m² aproximadamente, representando valores de suelo muy diversos. Los usos habitacionales dentro de la zona de estudio se clasifican en función de su ubicación, densidad, tipo de construcción, nivel socioeconómico y grado de urbanización e integración urbana.

El predio se localiza en la colonia denominada San Felipe del Real (San Felipe V Etapa), es importante destacar el valor histórico de la zona, ya que fue desarrollada principios de los años 50s, se proyectó vivienda caracterizada por grandes espacios, ventanales amplios, cocheras para más de un vehículo, patio amplio y fachadas que abarcaban la manzana entera, complementada con áreas de jardín y mucha vegetación. Específicamente el polígono de aplicación se considera parte del patrimonio arquitectónico moderno.

Así mismo el polígono de estudio cuenta con uso de suelo H-12 viv/ha, abarcando las colonias de San Felipe I, San Felipe II y San Felipe V colonias de nivel alto (\$3,907 valor catastral SIGMUN). Siendo residencias emplazadas en lotes de 250.00 m² en su mayoría, con uno o dos niveles de construcción, de buena calidad y alto nivel de urbanización.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Imagen 47. Viviendas uso de suelo H-12 existentes en la zona. Fuente: Captura Google, septiembre 2024.

El otro uso de uso predominante es el **H-25 viv/ha** donde se ubican las colonias San Felipe II (\$3,907 valor catastral SIGMUN), además de Altavista (\$3,190 valor catastral SIGMUN) y Santo Niño (\$2,313 valor catastral SIGMUN). Las características de las viviendas cuentan con uno o dos niveles de construcción, donde la plusvalía es más baja, así como sus terrenos y construcción de superficies muy amplias.

La superficie de los predios es relativamente grande, en promedio son lotes de más de 160.00 o 250.00 o más m², en general cuentan con accesos independientes, con una cochera por cada vivienda, ubicados en una zona estratégica y con tendencia a aumento de densidad con ésta tipología debido a la alta demanda.



Imagen 48. Viviendas en existentes en la zona, dentro de la Altavista y Santo Niño.

Dentro del polígono de estudio abarca una parte del Centro Urbano, donde se ubica el uso de suelo **Vivienda y Servicios Profesionales**, que concentra la colonia San Felipe Viejo principalmente, dichas viviendas son variadas con uno y dos niveles de construcción, clasificadas como nivel medio.



Imagen 49. Viviendas en la colonia San Felipe Viejo.

La vivienda plurifamiliar ubicada en la zona es dispersa, sin embargo, se ha notado una tendencia en los últimos años por utilizar los terrenos con la transformación a suelo **H60 y H60+ viv/ha** (sobre todo baldíos) para este giro con la Política Pública de Ciudad Cercana aprovechando la su accesibilidad, infraestructura colocada en la zona y su cercanía con los equipamientos básicos.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900



Imagen 50. Condominio de departamentos San Felipe V y construcción de torre departamental en C. Ramírez Calderón y C. Carbonel.

Se ubica el condominio de Departamentos (C. Cortés de Monroy, Col. San Felipe V), la Torre Jerárquica en proceso de construcción (C. Ramírez Calderón y A.F. Carbonel, Col. San Felipe V), Aria Urban Loft (C. J. de la Luz Corral y C. 21 Col. Santo Niño) y Torre Lyra (C. 19, Col. Santo Niño), entre otros.



Imagen 51. Torre Aria Urban Loft y Torre Lyra, colonia Santo Niño.

Fuera del polígono de estudio se ubican otras edificaciones verticales como, destacando el edificio Davos Departamentos (Av. División del Norte y C. Nicolás Estrada Bocanegra), Briones 400 (Av. Trasviña y Retes y C. Francisco Briones).

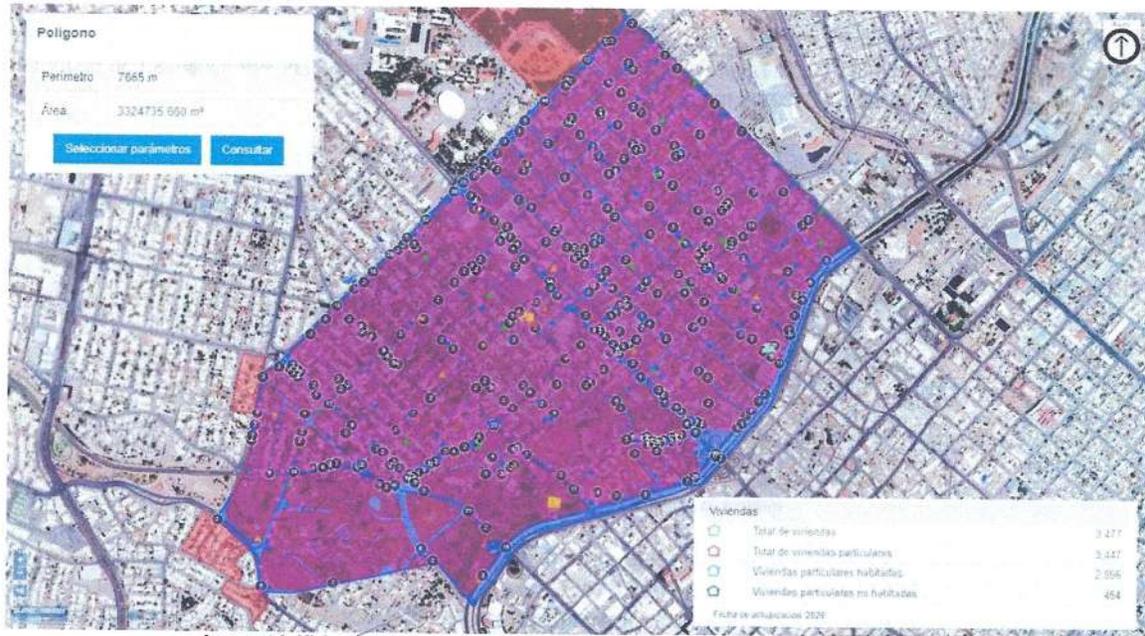


Imagen 52. Viviendas dentro de la zona de estudio. Fuente: Inventario Nacional de Vivienda.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda dentro del polígono de estudio donde se contabilizaron 7,621 personas, se contabilizan 3,477 viviendas dentro de 223 manzanas destinadas mayoritariamente a uso habitacional, donde se estima, que las viviendas cuentan con todos los servicios básicos, el 83.29 % de las viviendas se encuentran habitadas y 16.71% deshabitadas, lo cual, se contrasta ligeramente con lo obtenido en el CENSO 2020.

Si obtenemos una relación de la población con el número de vivienda obtenido en el área de estudio, obtenemos que en promedio existen 2.19 personas por vivienda (datos Censo 2020 Inegi), muy debajo al promedio de 3.2 de la ciudad de Chihuahua, respecto a lo anterior, hemos visto una tendencia decreciente en cada censo ya que en el año 2000 fue de 4.0, en el 2010 de 3.6 y en 2020 de 3.2.

4.9.2. Comercio y Servicios

La oferta de comercio y servicios en la zona es considerada de alta actividad comercial de la zona se localiza principalmente en los corredores urbanos asentados en las principales vialidades existentes, sin embargo, también podemos visualizar muchos giros comerciales al interior de las zonas habitacionales. Así mismo, el predio se encuentra cercano al Subcentro Centro Norte y al Centro Urbano de la Ciudad, núcleos concentradoras unidades económicas importantes.

La mayor concentración de comercio se da a lo largo de las vialidades primarias y algunas secundarias, conformando corredores comerciales, destacando la Av. Tecnológico/Cristóbal Colón, Av. Universidad, el Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. División del Norte y Av. Antonio Deza y Ulloa, donde detecta la presencia de establecimientos dedicados al comercio y los servicios, es decir, se puede encontrar cualquier tipo de actividad, predominando la presencia de dos de los periódicos de mayor relevancia en la ciudad, bancos, plazas comerciales, gasolineras, venta automotriz, tiendas de autoservicios, restaurantes, mueblerías, entre otros.

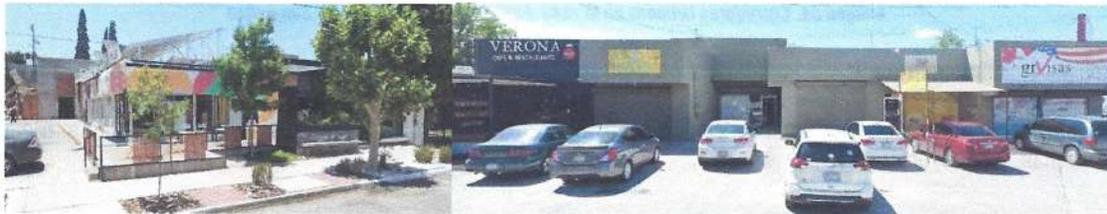


Imagen 53. Comercio dentro de la colonia San Felipe. Fuente: Google earth, septiembre 2024.

Otra característica importante, es la cercanía con el Centro Urbano, ya que es una de las grandes zonas que cuentan con una gran diversidad de comercios y servicios más importantes de la ciudad.

Respecto al predio, se encuentra entre los corredores urbanos Av. División del Norte, Av. Antonio de Montes y Av. Universidad y Av. Escudero, contemplando 12 corredores (según el Plan Maestro San Felipe) con diversos elementos concentradores de actividad, con diversos usos de suelo generando un sector integral.

Respecto a los 12 corredores urbanos cada uno cuenta con diversas características, dependiendo de la vialidad, los comercios asentados, entre otras. Dentro del polígono de estudio se identifican 6 corredores urbanos como: la (1) Av. Tránsito y Retes, la (2) Av. Universidad que es uno de los más fuertes encontrando bancos, farmacias, consultorios médicos y dentales, comercios varios, otro de los corredores es el (6) Av. División del Norte, que contiene restaurantes, notarías públicas, inmobiliarias y comercios medianos, el otro corredor es el de la (9) Antonio de Montes considerando escuelas privadas, consultorios y dentales, comercios varios y restaurantes, por otra parte, se observa, el corredor urbano (12) Escudero donde se encuentran hoteles, comercios al por menor, entre otros, además del (4) Deza y Ulloa cercano al predio, identificado con las principales actividades económicas como estéticas, consultorios dentales, servicios para automóviles, cafés, escuelas privadas, establecimientos religiosos, entre otros.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

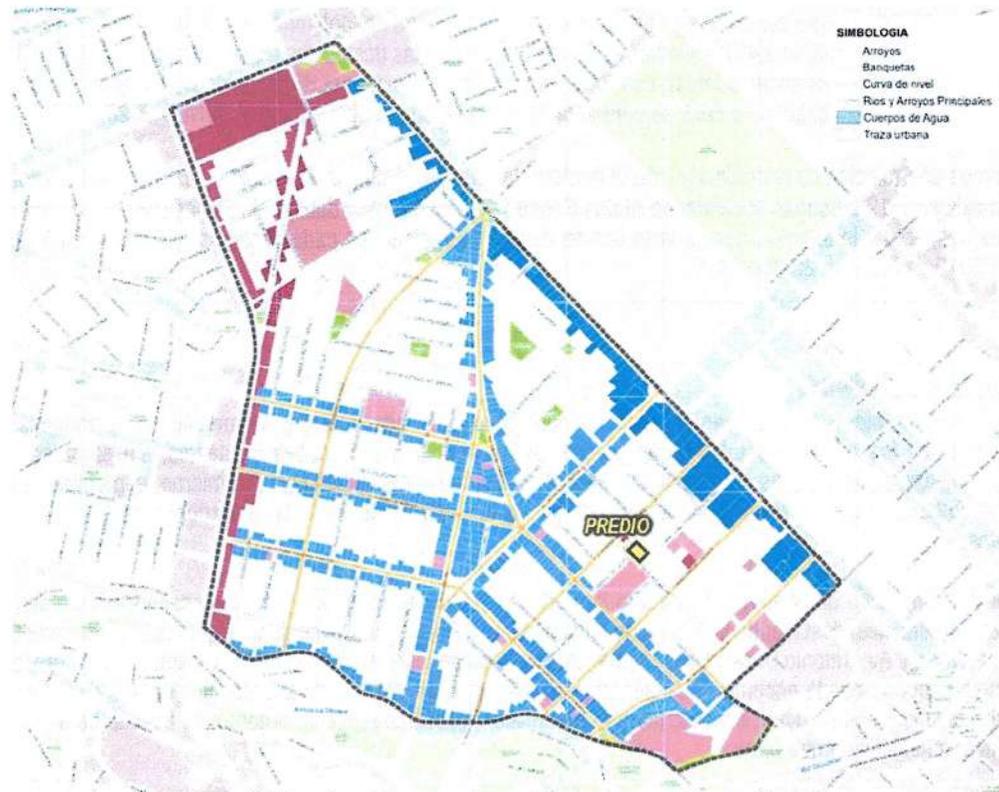


Imagen 54. Corredores Urbanos en la zona. Fuente: Programa Maestro San Felipe.

Específicamente dentro de la colonia San Felipe V se ubican tiendas de conveniencia, llanteras, restaurantes, notarías públicas, inmobiliarias, hotel, consultorios, escuelas privadas, farmacias, laboratorios, tiendas de ortopedia, entre otros. Se ubicaron escasos comercios básicos, sin embargo, en la colonia Santo Niño se ubican tiendas de barrio, tortillerías, panaderías, talleres, entre otros.



Imagen 55. Comercio ubicado sobre la Av. Antonio Deza y Ulloa. Fuente: Google earth, septiembre 2024.

Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 1,137 comercios, con gran diversidad de comercio al por menor (203 elementos) automotriz, boutiques, farmacias, entre otros; respecto a los servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas donde se establecen 143 unidades económicas, mientras que, respecto al otros servicios excepto actividades gubernamentales corresponde a 202 establecimientos económicos.



Imagen 58. Comercio Hotel Holiday Inn & Suites y consultorio dental.

4.9.3. Equipamiento Urbano

El área de estudio cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, encontrándose en una de las zonas más privilegiadas de la ciudad, su cercanía con el Subcentro Centro Norte y con el Centro Urbano de la ciudad, influyen en que la zona sea altamente accesible y que se localice cerca de equipamientos básicos y de jerarquía regional.

Así mismo, fuera del polígono de estudio también se encuentran equipamientos relevantes, tales como la Universidad Autónoma de Chihuahua, el Tecnológico de Chihuahua, Teatro de los Héroes, de Cámara, el Centro Cultural Bicentenario, entre otros, la Ciudad Deportiva, el Parque de Béisbol Manuel L. Almanza y el Gimnasio Manuel Bernardo Aguirre, Hospital de Ginecobstetricia, Pensiones Civiles del Estado, etc.



Imagen 59. Gimnasio Manuel Bernardo Aguirre y Discóbolo en Ciudad Deportiva. Fuente: google earth, septiembre 2024.

A continuación se enlistan los equipamientos urbanos existentes dentro y fuera de la zona de estudio:

Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono	Equipamiento Urbano	Dentro polígono	Fuera polígono
Iglesias	6	6	Preescolar	12	11
Guarderías	4	1	Primarias	5	7
Asilo	6	2	Secundarias	4	3
Casa Hogar	0	1	Preparatoria	2	4
Grupos vulnerables	11	8	Preparatoria Técnica	0	1
Velatorio	0	2	Profesional	6	8
Rehabilitación	2	4	Biblioteca	1	1
Mercado	0	1	Museo	0	7
Transporte urbano	0	1	Auditorio	0	3
Plaza	0	2	Teatro	0	5
Parques	3	7	Hospital	2	2
Módulo Deportivo	2	0	Centro de Salud	1	
Unidad Recreativa	3	2	Clinica	0	1
Unidad Deportiva	0	1	Gobierno Municipal	2	2
Gasolinera	1	2	Gobierno Estatal	1	12
Estación Policía	0	1	Gobierno Federal	1	3

Tabla 1. Equipamientos educativos en la zona de estudio. Fuente Google Earth 2024.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900



Imagen 60. Plano de Equipamiento Urbano dentro del polígono de estudio.

Ver plano 04.

Subsistema de Educación y Cultura. Los equipamientos públicos educativos detectados son las primarias Eloy S. Vallina, José Dolores Palomino, Díaz Ordaz; las secundarias Marie Curie, Secundaria Estatal 3009, el Instituto Chihuahuense de Educación para Adultos, entre otras. Respecto a la escolaridad privada se ubican las escuelas Mi Espacio, Mi Mundo, San Ángel, Mundo de Galileo, Bilingüe London, Montessori, el bachillerato Altavista, Preparatoria No. 5 y Preparatoria No. 7, así como, las escuelas profesionales Claustro Univeristario, Facultad de Diseño y Comunicación Grafica (antes ESCOGRAF), Unidep, Amerivent, entre otros.

En el subsistema de cultura se ubica la Mediateca Municipal sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz, el resto se sitúa fuera del polígono de estudio, como la UACH, Teatro de los Heroes, Teatro de Camara, Teatro al Aire Libre, Centro Cultural Universitario, la Biblioteca Carlos Montemayor y el Centro de Convenciones y Exposiciones de Chihuahua.



Imagen 61. Equipamientos educativos primaria Eloy S. Vallina y cultural Mediateca Municipal. Fuente Google Earth 2024.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Según el DENUe se detecta la presencia de 55 establecimientos económicos enfocados al sistema educativos, visto a continuación:

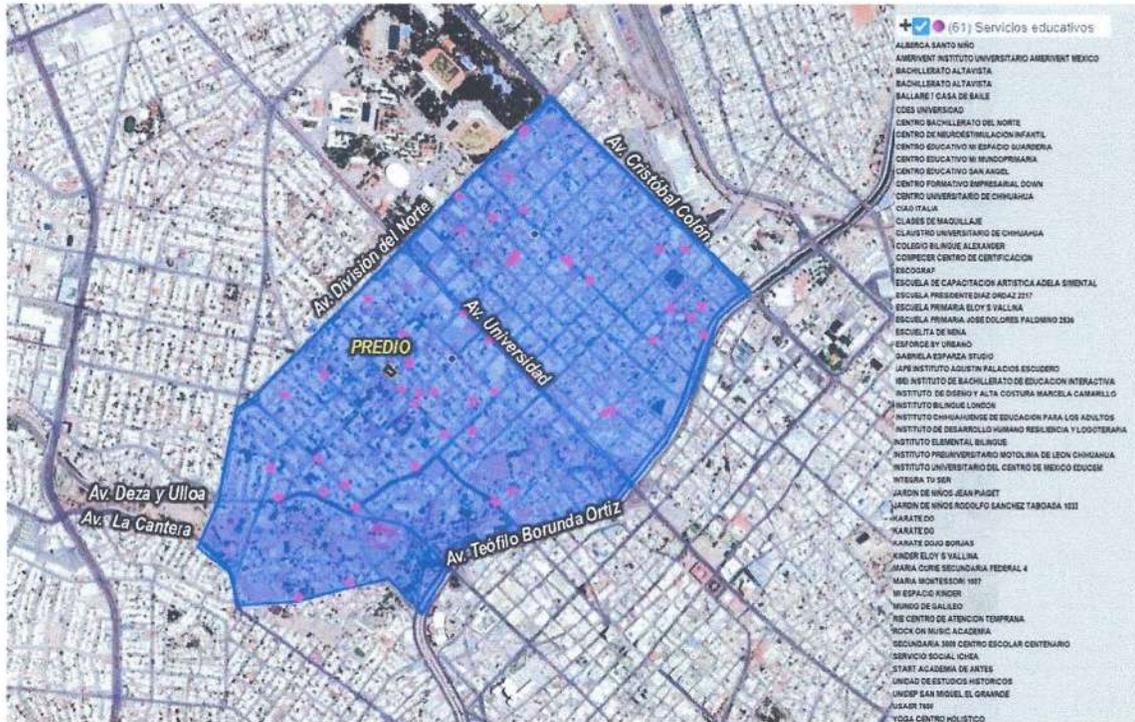


Imagen 62. Equipamientos educativos dentro de la zona de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUe, INEGI.

Subsistema de Recreación y Deporte. Se encuentran la presencia de pocos parques al interior de las colonias destacando la cercanía con el parque Santo Niño, sin embargo, al surponiente del polígono de estudio se ubica el parque El Palomar, el Estadio de Baseball Zapata, Gimnasio Adaptado y el Parque Hundido. Es importante mencionar la presencia de la Ciudad Deportiva, el Parque de Béisbol Manuel L. Almanza y el Gimnasio Manuel Bernardo Aguirre, entre otros, ubicados al margen del polígono de estudio.



Imagen 63. Parques de Beisbol Manuel L. Almanza y Gimnasio Adaptado. Fuente Google Earth 2024.

Según el DENUe, se detecta la presencia de 21 establecimientos económicos con servicios Esparcimiento Cultural y Deportivo, mostrados a continuación:

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

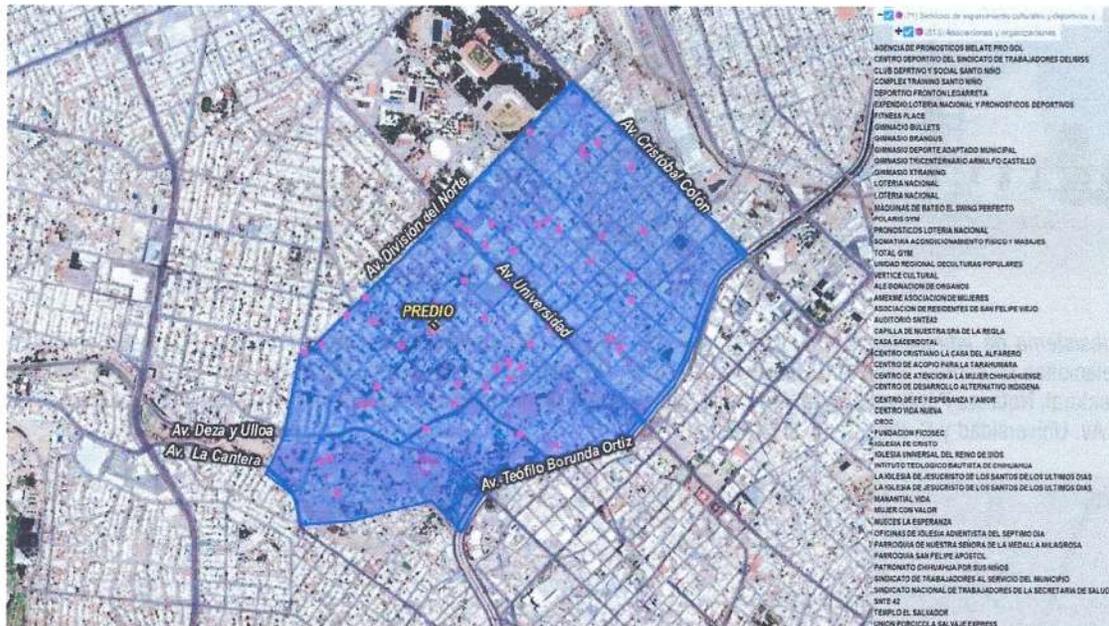


Imagen 64. Equipamientos culturales y deportivos dentro de la zona de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

Subsistema de Asistencia Social y de Salud. Se encuentran edificios de grupos vulnerables, guarderías destacando las guarderías del IMSS 002, la IMSS 03, la casa de cuidado Hugs, iglesias como la Parroquia San Felipe que es la que se ubica frente al predio que nos ocupa, así como asilos, entre otros. Respecto al subsistema de salud, se detectan el Centro de Salud San Felipe, Hospital No 33 del IMSS y el Hospital General Regional No. 1 Unidad Morelos propiedad del IMSS.

Según el DENUE, se detecta la presencia de 120 establecimientos económicos de asistencia social y salud, mostrados a continuación:

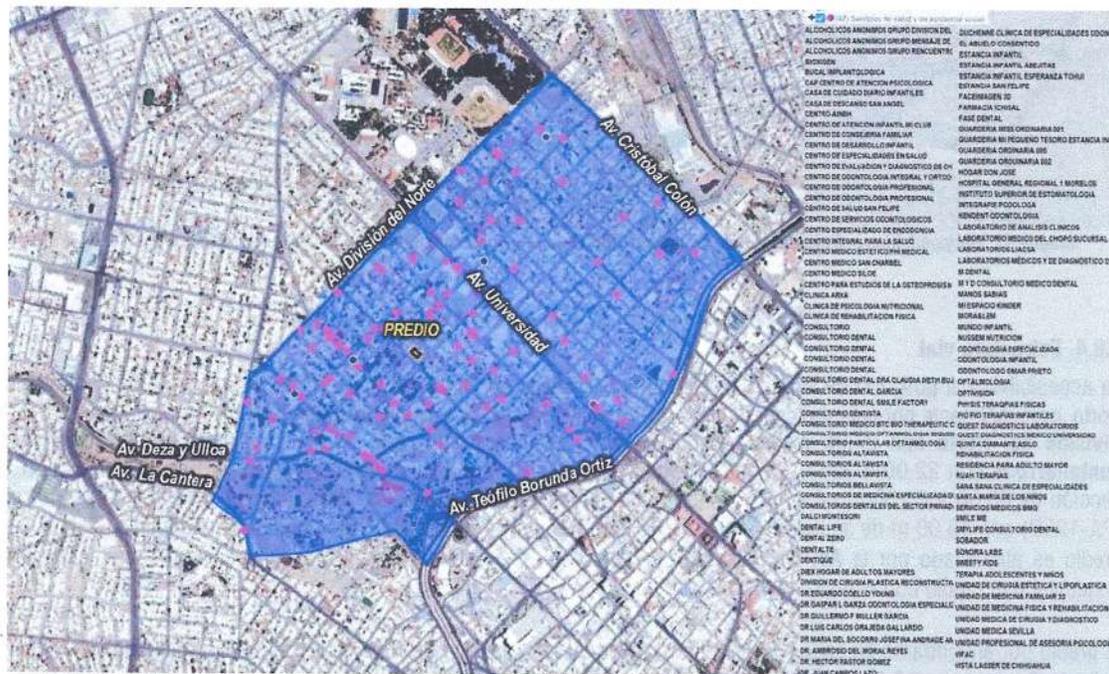


Imagen 65. Equipamientos asistencia social y de salud dentro de la zona de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENUE, INEGI.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900



Imagen 66. Parroquia San Felipe Apóstol y guardería No. 002 IMSS. Fuente Google Earth 2024.

Subsistema de administración pública y servicios urbanos. Se ubican edificaciones federales como la Secretaría de Relaciones Exteriores, Secretaría de Desarrollo Rural, Procuraduría General de la república, el Instituto, Federal y Estatal Electoral, Notarías Públicas, Juanta Central de Agua y Saneamiento entre otros. Asimismo, se ubica una gasolineras, sobre la Av. Universidad y C. Blas Cano de los Ríos.

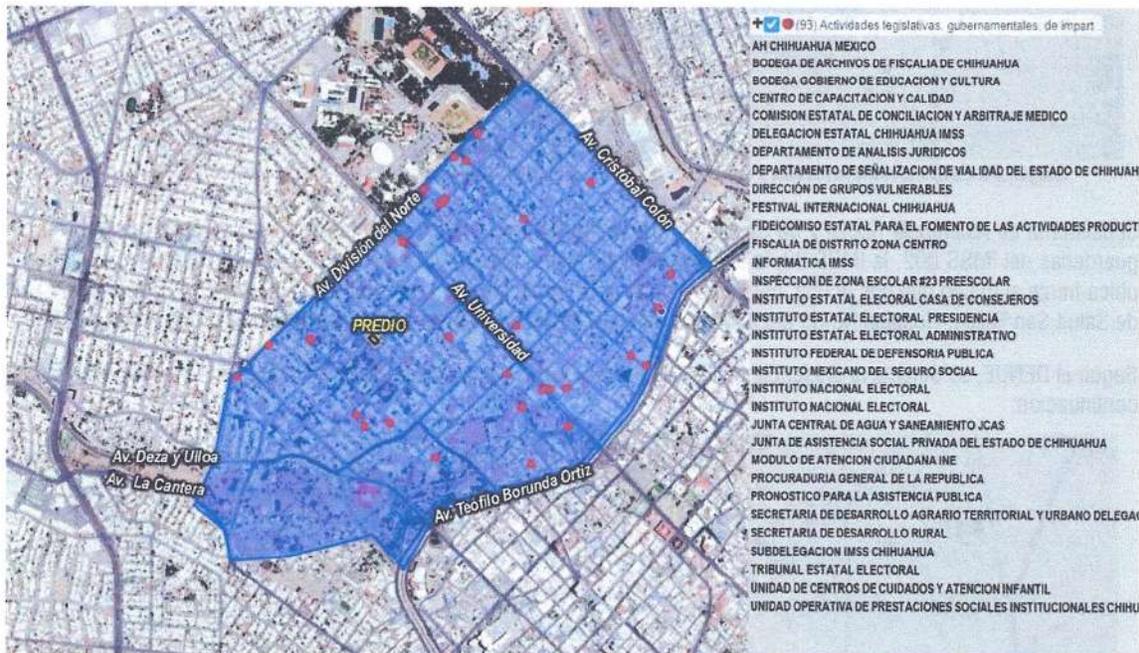


Imagen 67. Equipamientos actividades gubernamentales dentro de la zona de estudio. Fuente: Datos obtenidos en el DENU, INEGI.

4.9.4. Estructura vial

La accesibilidad al polígono de estudio es altamente accesible por la cercanía al Centro Urbano y al Subcentro Centro Norte, principalmente por seis vialidades por lo que delimita una estructura vial bien definida, al nororiente se ubica la **Av. División del Norte** con 27.05 m de ancho (PA-070A), al nororiente surge la **Av. Tecnológico / Cristóbal Colón Fontanarrosa** con 22.00 a 33.00 de ancho vehicular (PA-060B), al sur circula la **Av. Teófilo Borunda Ortiz** con una sección de 60.00 a 85.00 m de ancho (AA-018B) y al poniente es trazada una línea irregular mediante la **Av. Mirador** (PA-125D) con 18.00 m de ancho, así como la **Av. San Felipe del Real** (PA-162) con 22.50 m de ancho. Asimismo, el predio es atravesado por la **Av. Universidad** con un ancho de 30.00 m (PA-178) en sentido norte-sur, entre otras, conectando el predio con el resto de la ciudad.

El predio por encontrarse en esquina cuenta dos accesos directos, uno de ellos es mediante la vialidad local **C. Nicolás Estrada Bocanegra** (16.00 m de ancho) misma que colinda de forma perpendicular con las siguientes vialidades Av.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900



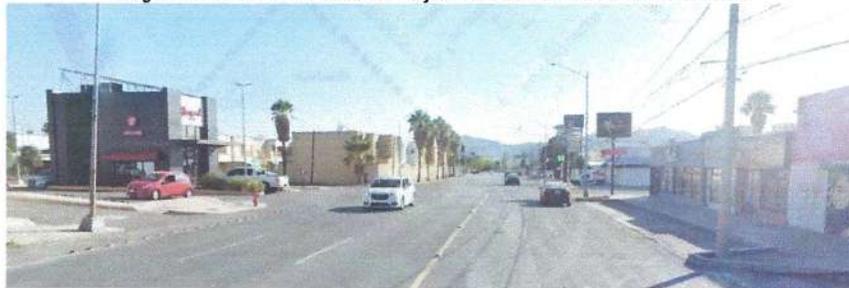
Vialidades Primarias

Av. División del Norte (PA-070A). Vialidad primaria situada al norte del predio, con una sección de 27.05 m con 3 carriles al lado izquierdo y 2 en el extremo derecho, la vialidad cuenta con una ciclovía y banquetas en ambos extremos.

PA-070A
AV. DIVISION DEL NORTE
Ancho de Sección: 27.05



Imagen 70. Avenida División del Norte y su sección vial actual. Fuente SIGMUN.



Av. Tecnológico / Cristóbal Colón Fontanarrosa (PA-060B). Vialidad primaria que se localiza al sur del predio a una distancia de 94.00 m, misma que conecta la Av. Universidad con C. Juan Antonio Trasviña y Retes, contando con una sección de 28.50 m, con 3 carriles por sentido y banquetas.

AV. CRISTOBAL COLON FONTANARROSA
Ancho de Sección: 22.00 A 33.00



Imagen 71. Vialidad y sección vial de la Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa. Fuente SIGMUN.



Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Av. Universidad (PA-178). Vialidad primaria que se localiza al este del predio a una distancia de 400 m, misma que atraviesa toda la ciudad en sentido norte a sur, donde se transforma el nombre en Av. Vallarta / Carretera Panamericana, dicha vialidad cuenta con una sección de 26.00 m, con 2 carriles viales y 1 carril BRT por sentido, con su camellón donde se asientan paraderos para el transporte público y banquetas en ambos extremos.

PA-178
AV. UNIVERSIDAD
 Ancho de Sección - 26.00



Imagen 72. Sección vial de la Av. Universidad. Fuente SIGMUN.



Vialidades Locales

C Estrada Bocanegra. Vialidad local que da acceso al predio de manera lateral (sentido sur a norte), dicha vía funciona como par vial en conjunto con la Av. Antonio de Montes el cual inicia en la C. Juan Felipe Orozco y culmina en la Av. Escudero. La sección cuenta con una figura de 16.00 m con 4 carriles (dos de circulación y los otros dos de estacionamiento, además de banquetas.

C. ESTRADA BOCANEGRA
 Ancho de Sección - 16.00



Imagen 73. Vialidad y sección vial de la C. Nicolás Estrada Bocanegra. Fuente SIGMUN.

C. General Retana. Vialidad terciaria que cuenta con una sección vial de 24.00 m con 2 carriles por sentido, donde uno de ellos funciona como estacionamiento, al igual que banquetas en ambos extremos de 5.50 m de ancho.

C. GENERAL RETANA
 Ancho de Sección - 24.00



Imagen 74. Vialidad y sección vial C. General Retana. Fuente SIGMUN.

4.9.5. Transporte Público

La zona cuenta con la cobertura total de transporte público donde cerca del predio a 975 m circula la ruta troncal. Dicha ruta comienza en la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud; donde existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público, como origen y destino final de la ruta troncal.



Imagen 75. Paradero Sor Juana perteneciente a la ruta troncal del sistema de transporte público Bovi. Fuente: google earth, octubre 2024.

El sitio en estudio cuenta con la ventaja de contar con el sistema de transporte urbano, que circula sobre la vialidad primaria Av. Universidad que contiene la ruta troncal ubicada al oriente del predio; al poniente del predio circula la ruta alimentadora denominada Panamericana San Felipe, que transita por la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Trasviña y Retes y Av. San Felipe, conectando la zona con el centro de la ciudad hacia el Perif. de la Juventud.



Imagen 76. Rutas de transporte público en la zona. Fuente BUSCUU, consulta marzo 2024.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900



Imagen 77. Cobertura del Sistema de Transporte Público y sus paraderos. Fuente: SIGMUN, octubre 2024.

4.9.6. Movilidad No Motorizada

EL sector cuenta con buena cantidad de espacios públicos, los cuales, dentro de la propuesta del PDU vigente considera un sistema de ciclovías, compuesta por tramos marcados como acciones prioritarias que algunos de ellos ya funcionan, de los cuales los más cercanos son los siguientes:

Ciclovías existentes (implementación a corto plazo):

- ✓ Al norte del predio circula la Av. División del Norte y Av. Pascual Orozco.
- ✓ Al suponiendo se ubica la Av. Trasviña y Retes que remata en el parque El Palomar.
- ✓ Al sur Blas Cano de los Ríos.

Ciclovías propuestas:

- ✓ Ciclovía al oriente, tramo de la C. 25 y C. Manuel Gómez Morín,
- ✓ Ciclovía al sur, Av. Teófilo Borunda Ortiz, entre otros.



Imagen 78. Infraestructura de Agua Potable. Fuente: PDU 2040.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Actualmente funcionan algunas ciclovías como primeras etapas de la movilidad no motorizada, interconectando espacios públicos dentro de la ciudad, como la Deportiva, El Palomar, el río Chuvíscar, entre otros. Algunas de las ciclovías son carriles exclusivos, otras vialidades comparten carril con el vehículo.



Imagen 79. Ciclovía actual C. Blas Cano de los Ríos y Av. División del Norte.

4.9.7. Infraestructura Existente

El predio se ubica al interior de la mancha urbana, el cual, posee todos los servicios básicos como teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje. A continuación, se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.

Agua potable. La zona cuenta con el servicio de agua potable y drenaje administrado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, circulando una línea de conducción de agua potable de 12" por la Av. Universidad. El predio cuenta con servicio de suministro de agua potable contando con No. de contrato 015044, con No. de medidor 080171000002.



Imagen 80. Infraestructura de Agua Potable. Fuente: PDU 2040.

Uno de los tanques propiedad de JMAS cercanos al polígono de aplicación, al poniente se ubica el Pozo Si Nombre ubicado dentro del polígono de estudio dentro de la colonia San Felipe.

Alcantarillado Sanitario. Respecto al desalojo de las aguas negras será por el colector, que conduce las aguas negras de la zona norte a la Planta de Tratamiento Norte, que retorna sus aguas mediante la línea morada hacia algunos parques incluyendo la Ciudad Deportiva.



Imagen 81. Infraestructura de Alcantarillado Sanitario. Fuente: PDU 2040.

Agua Tratada. La red de agua recuperada circula por la red general de la Av. Pascual Orozco con un diámetro de 4", el cual se ramifica mediante la Av. Antonio de Montes con dirección hacia los jardines de la Parroquia San Felipe Apóstol, servicio que se presta únicamente para el riego de la vegetación del mismo.



Imagen 82. Infraestructura de Agua tratada. Fuente: PDU 2040.

Drenaje Pluvial

La ciudad de Chihuahua se encuentra muy deficiente con éste servicio, donde el aprovechamiento del agua pluvial, consiste en captarse en las vialidades para luego, drenar las aguas de lluvia al alcantarillado de la ciudad, o si bien, es aprovechada en las áreas permeables de la ciudad. Según el Programa Maestro de San Felipe (PMSF) en el apartado de

Vialidades Inundables, un esquema de vialidades principales en las que se presentan casos de inundación vial, que en el caso que nos ocupa, se encuentra lejano de éste tipo de riesgos.

Sin embargo, a la hora de coordinar el proyecto, deberán de tener las pendientes suficientes para drenar sus aguas hacia el exterior de la vivienda, o bien, aprovecharlas al interior con un proyecto adecuado de retención de aguas de lluvia.



Imagen 83. Drenaje Pluvial problemáticas. Fuente. PMSF.

Infraestructura eléctrica y alumbrado público

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

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios habitacionales del área de estudio. Por lo anterior, la zona se encuentra cubierta de este servicio y sería factible la interconexión donde la CFE lo indique para mediante un alimentador secundario dar servicio de energía eléctrica al proyecto habitacional que plantea este documento de planeación. El predio cuenta con No. de Servicio: 585980403295 y No. de Medidor G046JL.

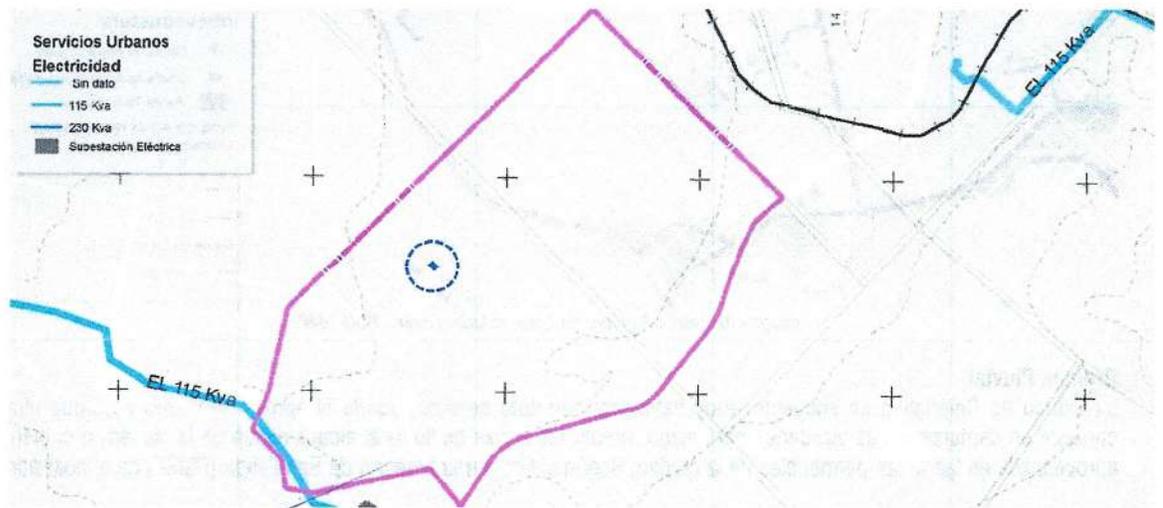


Imagen 84. Infraestructura de Energía Eléctrica. Fuente. PDU 2040.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Telefonía e Internet.

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

Gas. La ciudad de Chihuahua está compuesta de dos tipos de dotación de gas, actualmente predomina el gas natural (procedentes de los sistemas de Chihuahua- Juárez y Reynosa- Chihuahua) ante el gas LP, tal es el caso, de que, al límite del polígono de aplicación, circula una línea de gasoducto de PEMEX por la Av. Deza y Ulloa dentro de la Col. San Felipe.

Ver plano 09.

4.9.8. Seguridad y Asistencia

Considerando la cobertura de servicios de seguridad, la entidad de asistencia más cercana al polígono de aplicación es la Fiscalía General del Estado de Chihuahua situado sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz al oriente de 2,050 m de distancia, mientras que al oriente del predio se ubica la Delegación de Policía No. 5 ubicada sobre la C. Ramírez Calderón a una distancia de 1,900 m.

Asimismo, se ubica al poniente la Estación de Bomberos No. 2 sobre la Av. Washington a una distancia de 6.838 m dentro del Parque Industrial Américas, la vía de atención es mediante la Av. Washington, Av. Cantera, Av. Antonio Deza y Ulloa.

Respecto a la atención médica, al sur se encuentra el IMSS el Hospital No. 33 sobre la Av. Independencia, ubicado a menos de 850 m de distancia, hacia el oriente se ubica el Hospital General regional Morelos (Av. Universidad) con una distancia de 1,430 m de lejanía, lo cual, favorecería la atención inmediata dentro de aproximadamente 5 a 20 minutos de tiempo programados.



Imagen 85. Sitios de seguridad y asistencia. Fuente: Sigmun.

4.10. RIESGOS Y VULNERABILIDAD

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

4.10.1. Riesgos Geológicos

Dentro de este estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se encuentra lejano de éste tipo de riesgos, se detecta al oriente a aproximadamente 370 m del predio una falla geológica denominada Santa Elena (radio de influencia de 25 m), que, por la lejanía y su zona de influencia, no representa ningún tipo de problema para el predio. Respecto a los puntos de riesgo por fallas y deslizamiento al oriente del predio a una distancia de 3,200 m, por lo que queda lejano al predio.

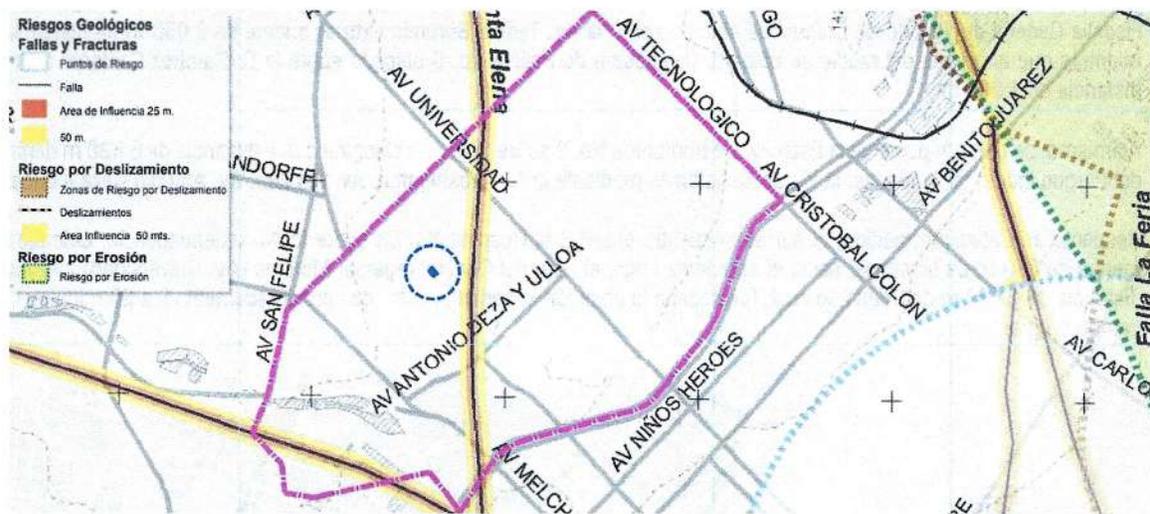


Imagen 86. Riesgos Geológicos. Fuente: PDU 2040.

4.10.2. Riesgos Hidrometeorológicos

El sistema orográfico de la ciudad da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente provenientes de la Sierra Mogote con dirección hacia el oriente de la ciudad, donde circula el río Sacramento. Respecto a los riesgos hidrometeorológicos, el predio se encuentra lejano de algún tipo de escurrimiento, siendo el más cercano el río Chuvíscar que se encuentra a más de 1,500 m hacia el sur del predio. El río conduce sus aguas con en sentido poniente a oriente con dirección hacia el Río Sacramento, se encuentra encausado, el cual, según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.



Imagen 87. Río Chuvíscar. Fuente: google earth, octubre 2024.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900



Imagen 88. Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU 2040.

4.10.3. Riesgos Antropogénicos

Desde el punto de vista de los riesgos antropogénicos no existe riesgo inmediato, según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional y mixta principalmente. Al oriente se detecta una gasolinera a 710 m de distancia (Av. Universidad y C. Blas Cano de los Ríos), el cual, pudiera presentar un riesgo, tales como fugas de líquido o incendios provocados, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias.



Imagen 89. Gasolinera cercana. Fuente Google earth, octubre 2024.

Dentro del polígono de estudio se detecta una línea de conducción de gas de PEMEX, ubicada al sur del predio a 800 m de lejanía, cabe mencionar que esa línea se encuentra resguardada y distante del predio. Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular de la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. División del Norte, etc.



Imagen 90. Riesgos Antropogénicos. Fuente PDU 2040.

4.11. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

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

1. Antecedentes en la arquitectura. En San Felipe se traduce como uno de los fraccionamientos más antiguos de la ciudad de Chihuahua resguardando un patrimonio arquitectónico único, que contempla arquitectura que data desde los años (50) hasta la actualidad.
2. La Propiedad se localiza en la esquina de las calles Nicolás Estrada Bocanegra y General Retana, frente a uno de los espacios públicos más importantes de la zona, el Parroquia de San Felipe Apóstol, Etapa I (Sector 06 del Programa Maestro San Felipe). La obra fue construida en la década de los 60's, fue diseñada y construida por el despacho Lafón, Aguilera y Ruíz, uno de los grandes exponentes de la escena arquitectónica de Chihuahua de la época, el diseño destaca por sus losas planas, jardín delantero y una importancia predominante en la composición de la fachada, la casa es, sin duda, parte del patrimonio arquitectónico moderno Chihuahuense.
3. El polígono de estudio impacta en la determinación de usos de suelo, infraestructura, vialidades, entre otros elementos, la zona considerada comprende una superficie aproximada de 24,533,803.21 m² (2,453.3803 Ha).
4. El polígono de aplicación del presente documento de planeación está compuesto por un polígono con una superficie de 1,673.300 m² situado sobre la C. Nicolás Estrada Bocanegra No. 1900, esquina con Av. General Retana, ubicado dentro del Fracc. San Felipe del Real (San Felipe V Etapa) dentro de ésta ciudad.
5. El área de aplicación de este Modificación Menor comprende un solo polígono de propiedad privada con una superficie total de 1,673.300 m² según escrituras, propiedad de INMOBILIARIA ROLAMA, S.C., representada por YOLANDA CECILIA TOUCHÉ GREEL. Cuenta con con clave catastral 111-006-005 y clave estándar 08-001-019-00-000111-006-00005-00-000.
6. El predio colinda casi directamente al polígono del Centro Urbano situado a 370 m al sur del predio, mientras que el Subcentro Centro Norte a 240 m de distancia.
7. El Plan de Desarrollo Urbano establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial que se realiza en el centro de población, siendo la zona U ya urbanizada que es donde se ubica el predio.
8. Respecto a la Zonificación Secundaria, el predio se ubica dentro de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, contando con uso de suelo H-12 viv/ha.
9. Respecto al contexto inmediato cuenta con usos de suelo Mixto Bajo, Moderado e Intenso, Comercio y Servicio, Equipamiento General, Recreación y Deporte, sobre todo los usos Habitacionales predominando H-12, H-25, H-35 y en menor cantidad H-45 y H-60 viv/ha. Asimismo, se ubica la poligonal del Centro Urbano, misma que contiene los usos predominantes de Corredor de Impacto Medio, seguido de Corredor de Impacto Medio, así como, Comercio Servicios Generales y Vivienda y Servicios Profesionales principalmente.
10. De acuerdo al Plan Maestro San Felipe (IMPLAN 2016) el predio se encuentra dentro del polígono determinado para el plan, donde se mencionan dentro la visión el "Consolidar la zona mediante un marco estratégico y normativo que impulse el aprovechamiento urbano y medio ambiental bajo un enfoque sustentable; detonando su potencial existente, vinculado a aspectos del patrimonio arquitectónico y natural, respondiendo a las condiciones demográficas relacionadas a la capacidad de infraestructura, servicios, equipamiento, accesibilidad que potencien el desarrollo económico y social dentro del polígono del Programa Maestro".
11. Respecto a la intensificación de los usos, menciona que, el COS y el CUS existentes también han de ser objeto de un incremento prioritario en los concentradores de actividad y en todos los corredores del programa, obteniendo así las ventajas de aprovechamiento y rentabilidad que ofrece la norma para los usos mixtos que se encuentran ya establecidos. Se ha de buscar que la edificación incremente su volumetría y altura para destacar, entre otros,

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

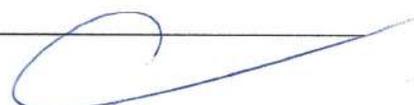
la jerarquía de la estructura urbana propuesta, y, por otro lado, aprovechar la concentración de actividades con la intensificación de los usos comerciales, industriales y habitacionales.

12. El sector donde se asienta el predio cuenta con los servicios básicos, así como infraestructura, buena topografía, diversidad de usos de suelo. El valor del suelo de la zona cuenta con un valor unitario hasta \$3,907 pesos el m², las colindancias cuentan con valores de hasta \$819 al sur poniente del predio y al norte del predio con valor de hasta \$4,009.00, es importante mencionar, que el Centro Urbano cuenta con valores diversos.
13. Se realizó un análisis en la zona de influencia con datos provenientes de AGEB urbano del INEGI del censo año 2020, donde se identificaron 7 Áreas Geoestadísticas Básicas. Se estima una población total de 7,334 personas, predominando la población femenina con un 53% de la población con 3,905 mujeres, mientras que la población masculina ocupa un 47% contabilizando 3,420 hombres.
14. La geología, donde se ubica el predio está formada por Conglomeraciones Sedimentarias, del tipo Q(cq) definida como un tipo de roca sedimentaria conocida como conglomerado cuaternario y se caracteriza como un tipo de roca de grano grueso que consiste predominantemente en clastos del tamaño de grava (2mm), la que también se les conoce como ruditas., la cual se encuentra en gran parte de la ciudad.
15. Las Unidades de Suelo predominante con el que cuenta el predio es Xerosol que de acuerdo con la clasificación FAO-UNESCO (INEGI), son suelos áridos que contienen materia orgánica. La capa superficial es clara y debajo de ella puede haber acumulación de minerales arcillosos y/o sales, como carbonatos y sulfatos.
16. La topografía específica del sector donde se ubica el predio detecta pendientes muy suaves, donde el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste hacia el río Chuviscar, la topografía fluctúa entre el 2 y el 5%. Respecto al predio, es totalmente plana con pendiente hacia la C. Nicolás Estrada Bocanegra, formando elevaciones correspondientes a la cota 1436 msnm.
17. La zona se caracteriza por contener grandes superficies permeables, frente al predio se localiza la Iglesia San Felipe Apóstol, la cual se encuentra totalmente arborizada, así mismo al norte del predio se encuentra el complejo de la UACH Campus 1, Plaza los Laureles, Gimnasio Manuel Bernardo Aguirre y la Ciudad Deportiva, áreas caracterizadas por contener vegetación, al sur del predio parque Palomar, Gimnasio Adaptado, Estadio de Béisbol Zapata. La colonia se caracteriza por contener algunos parques y plazas, así como grandes árboles en las aceras.
18. Al oriente del predio a 860 m del predio, se localiza el Río Chuviscar, encontrándose totalmente canalizado, al sur del predio se localiza el Arroyo la Cantera, a 1,100 metros de este, el cual se encuentra canalizado en la porción más cercana al predio, la pendiente de este cuerpo de agua desemboca hacia el poniente, en el Río Chuviscar. Estos dos afluentes no afectan al predio.
19. En la zona de estudio en general presenta un nivel de media a baja densidad poblacional, con diversas tipologías de vivienda, donde las tipologías de vivienda son diversas con lotes de 168 a 2,100 m² aproximadamente, representando valores de suelo muy diversos. Los usos habitacionales dentro de la zona de estudio se clasifican en función de su ubicación, densidad, tipo de construcción, nivel socioeconómico y grado de urbanización e integración urbana.
20. Según datos del INEGI, dentro del Inventario Nacional de Vivienda dentro del polígono de estudio donde se contabilizaron 7,621 personas, se contabilizan 3,477 viviendas dentro de 223 manzanas destinadas mayoritariamente a uso habitacional, donde se estima, que las viviendas cuentan con todos los servicios básicos, el 83.29 % de las viviendas se encuentran habitadas y 16.71% deshabitadas, lo cual, se contrasta ligeramente con lo obtenido en el Censo Inego 2020.
21. La oferta de comercio y servicios en la zona es considerada de alta actividad comercial de la zona se localiza principalmente en los corredores urbanos asentados en las principales vialidades existentes, sin embargo, también podemos visualizar muchos giros comerciales al interior de las zonas habitacionales.

22. Se ubican 12 corredores urbanos cada uno cuenta con diversas características, dependiendo de la vialidad, los comercios asentados, entre otras. Dentro del polígono de estudio se identifican 6 corredores urbanos como: la (1) Av. Travina y Retes, la (2) Av. Universidad que es uno de los más fuertes encontrando bancos, farmacias, consultorios médicos y dentales, comercios varios, otro de los corredores es el (6) Av. División del Norte, que contiene restaurantes, notarías públicas, inmobiliarias y comercios medianos, el otro corredor es el de la (9) Antonio de Montes considerando escuelas privadas, consultorios y dentales, comercios varios y restaurantes, por otra parte, se observa, el corredor urbano (12) Escudero donde se encuentran hoteles, comercios al por menor, entre otros, además del (4) Deza y Ulloa cercano al predio, identificado con las principales actividades económicas como estéticas, consultorios dentales, servicios para automóviles, cafés, escuelas privadas, establecimientos religiosos, entre otros.
23. Según el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, dentro del polígono de estudio se detectan alrededor de 1,137 comercios, con gran diversidad de comercio al por menor (203 elementos) automotriz, boutiques, farmacias, entre otros; respecto a los servicios de alojamiento temporal y preparación de alimentos y bebidas donde se establecen 143 unidades económicas, mientras que, respecto al otros servicios excepto actividades gubernamentales corresponde a 202 establecimientos económicos.
24. El área de estudio cuenta con gran diversidad de equipamientos cubriendo las necesidades básicas de la población asentada, encontrándose en una de las zonas más privilegiadas de la ciudad, su cercanía con el Subcentro Centro Norte y con el Centro Urbano de la ciudad, influyen en que la zona sea altamente accesible y que se localice cerca de equipamientos básicos y de jerarquía regional, como la Mediateca Municipal sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz, el resto se sitúa fuera del polígono de estudio, como la UACH, Teatro de los Heroes, Teatro de Camara, Teatro al Aire Libre, Centro Cultural Universitario, la Biblioteca Carlos Montemayor y el Centro de Convenciones y Exposiciones de Chihuahua.
25. La accesibilidad al polígono de estudio es altamente accesible por la cercanía al Centro Urbano y al Subcentro Centro Norte, principalmente por seis vialidades por lo que delimita una estructura vial bien definida, al nororiente se ubica la Av. División del Norte con 27.05 m de ancho, al nororiente surge la Av. Tecnológico / Cristóbal Colón Fontanarrosa con 22.00 a 33.00 de ancho vehicular, al sur circula la Av. Teófilo Borunda Ortiz con una sección de 60.00 a 85.00 m de ancho y al poniente es trazada una línea irregular mediante la Av. Mirador (PA-125D) con 18.00 m de ancho, así como la Av. San Felipe del Real con 22.50 m de ancho. Asimismo, el predio es atravesado por la Av. Universidad con un ancho de 30.00 m en sentido norte-sur.
26. La zona cuenta con la cobertura total de transporte público donde cerca del predio a 975 m circula la ruta troncal. Dicha ruta comienza en la Estación de Transferencia Sur situada en el entronque de la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Bulevar Juan Pablo II, con destino a la Estación Norte situada en la Av. Homero y Periférico de la Juventud; donde existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público, como origen y destino final de la ruta troncal.
27. EL sector cuenta con buena cantidad de espacios públicos, los cuales, dentro de la propuesta del PDU vigente considera un sistema de ciclovías, compuesta por tramos marcados como acciones prioritarias que algunos de ellos ya funcionan, de los cuales los más cercanos son los siguientes:
28. El predio se ubica al interior de la mancha urbana, el cual, posee todos los servicios básicos como teléfono, gas, energía eléctrica, agua potable y drenaje. El predio cuenta con servicio, de suministro de agua potable y drenaje de JMAS contando con No. de contrato 015044, con No. de medidor 0801710000002, así como, el servicio de electricidad que otorga la Comisión Federal de Electricidad CFE de No. de Servicio: 585980403295 con No. de Medidor G046JL.
29. Considerando la cobertura de servicios de seguridad, la entidad de asistencia más cercana al polígono de aplicación es la Fiscalía General del Estado de Chihuahua situado sobre la Av. Teófilo Borunda Ortiz al oriente de 2,050 m de distancia, mientras que al oriente del predio se ubica la Delegación de Policía No. 5 ubicada sobre la

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

- C. Ramírez Calderón a una distancia de 1,900 m. Asimismo, se ubica al poniente la Estación de Bomberos No. 2 sobre la Av. Washington a una distancia de 6.838 m dentro del Parque Industrial Américas, la vía de atención es mediante la Av. Washington, Av. Cantera, Av. Antonio Deza y Ulloa. Respecto a la atención médica, al sur se encuentra el IMSS el Hospital No. 33 sobre la Av. Independencia, ubicado a menos de 850 m de distancia, hacia el oriente se ubica el Hospital General regional Morelos (Av. Universidad) con una distancia de 1,430 m de lejanía, lo cual, favorecería la atención inmediata dentro de aproximadamente 5 a 20 minutos de tiempo programados.
30. Riesgos Geológicos. Dentro de este estudio analizan los riesgos geológicos que en el caso que nos ocupa, la zona de aplicación se encuentra lejano de éste tipo de riesgos, se detecta al oriente a aproximadamente 370 m del predio una falla geológica denominada Santa Elena (radio de influencia de 25 m), que, por la lejanía y su zona de influencia, no representa ningún tipo de problema para el predio. Respecto a los puntos de riesgo por fallas y deslizamiento al oriente del predio a una distancia de 3,200 m, por lo que queda lejano al predio.
31. Riesgos Hidrometeorológicos. El sistema orográfico de la ciudad da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente provenientes de la Sierra Mogote con dirección hacia el oriente de la ciudad, donde circula el río Sacramento. Respecto a los riesgos hidrometeorológicos, el predio se encuentra lejano de algún tipo de escurrimiento, siendo el más cercano el río Chuvíscar que se encuentra a más de 1,500 m hacia el sur del predio. El río conduce sus aguas con en sentido poniente a oriente con dirección hacia el Río Sacramento, se encuentra encausado, el cual, según la carta de riesgos no representa ningún tipo de riesgo para el predio.
32. Riesgos Antropogénicos. El predio se encuentra en una zona de orden habitacional y mixta principalmente. Al oriente se detecta una gasolinera a 710 m de distancia (Av. Universidad y C. Blas Cano de los Ríos), el cual, pudiera presentar un riesgo, tales como fugas de líquido o incendios provocados, sin embargo, cada instalación cuenta con las medidas correspondientes para evitar contingencias. Se detecta una línea de conducción de gas de PEMEX, ubicada al sur del predio a 800 m de lejanía, cabe mencionar que esa línea se encuentra resguardada y distante del predio. Otro riesgo podría ser por contaminación del aire, donde las partículas suspendidas en el aire que provienen del tráfico vehicular de la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Teófilo Borunda Ortiz, Av. División del Norte.



5. LINEAMIENTOS NORMATIVOS

5.1 CONGRUENCIA CON LOS INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACIÓN

ÁMBITO NACIONAL

5.1.1. Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024

La Constitución ordena al Estado Mexicano, velar por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero; planificar, conducir, coordinar y orientar la economía; regular y fomentar las actividades económicas y "organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación". Para este propósito, la Carta Magna faculta al Ejecutivo Federal para establecer "los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo". El Plan Nacional de Desarrollo (PND) es, en esta perspectiva, un instrumento para enunciar los problemas nacionales y enumerar las soluciones en una proyección sexenal.

El Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 se organiza con base a 3 ejes rectores, sobre los cuales define objetivos y programas de interés nacional: Política - Gobierno, Política Social y Economía.

El eje de Política y gobierno define los principios mandatorios del régimen federal enfatizando el nuevo concepto de nación y priorizando aspectos de seguridad nacional y transparencia y gestión pública bajo los siguientes objetivos:

1. Erradicar la corrupción, el dispendio y frivolidad.
2. Recuperar el estado de derecho.
3. Separar el poder político del poder económico.
4. Cambio de paradigma en seguridad, que enuncia programas específicos de acción.
5. Hacia una democracia participativa.
6. Revocación de mandato.
7. Consulta popular.
8. Mandar obedeciendo,
9. Política exterior: recuperación de principios.
10. Migración: soluciones de raíz.
11. Libertad e Igualdad.

En el eje de Política Social, se plantea que el objetivo más importante del gobierno es que en 2024 la población de México esté viviendo en un entorno de bienestar, con sostenibilidad hacia el largo plazo y con oportunidades para los todos mexicanos. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Construir un país con bienestar.
2. Desarrollo sostenible, que establece programas específicos para el bienestar social como son:

El eje Economía define el rumbo de nación en aspectos medulares de desarrollo económico, enfatizando el manejo sano de las finanzas, construcción de la infraestructura, promoción del desarrollo regional y rescatando al sector energético. Se sustenta en los objetivos siguientes:

1. Detonar el crecimiento.
2. Mantener finanzas sanas.
3. No más incrementos impositivos.
4. Respeto a los contratos existentes y aliento a la inversión privada.
5. Rescate del sector energético.
6. Impulsar la reactivación económica, el mercado interno y el empleo.
7. Creación del Banco de Bienestar.
8. Construcción de caminos rurales.

9. Cobertura de internet para todo el país.
10. Proyectos regionales, entre los que destaca los siguientes:
11. Aeropuerto Internacional "Felipe Ángeles" en Santa Lucía.
12. Autosuficiencia alimentaria y rescate del campo.
13. Ciencia y tecnología.
14. El deporte es salud, cohesión social y orgullo nacional.

5.1.2. Normatividad de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La LGAHOTDU establece principios mandatorios reguladores para Estados y Municipios en materia de planeación, administración y ordenamiento del territorio. De igual manera, describe las responsabilidades y facultades de las instancias gubernamentales en la materia y los derechos ciudadanos a ejercer propuestas de desarrollo acordes a dichos principios. A manera descriptiva, se enumeran a continuación el articulado de la LGAHOTDU que incide y respalda la presente propuesta considerando el derecho del particular a solicitar a la autoridad municipal el ejercicio de una acción urbana sobre un pedio de reserva urbanizable que se ubica dentro del Límite del Centro de Población Chihuahua, que contiene una fracción de superficie con uso de suelo no urbanizable:

Artículo 2. Todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Las actividades que realice el estado mexicano para ordenar el territorio y los Asentamientos Humanos, tienen que realizarse atendiendo el cumplimiento de las condiciones señaladas en el párrafo anterior.

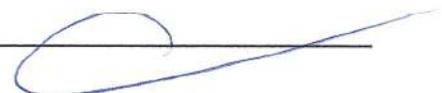
Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

- Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
- Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;
- Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 5. Toda política pública de ordenamiento territorial, desarrollo y planeación urbana y coordinación metropolitana deberá observar los principios señalados en el Artículo anterior, sin importar el orden de gobierno de donde emana.

Artículo 47. Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las Provisiones, Reservas, Usos y Destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Artículo 48. Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables. Las tierras agrícolas, pecuarias y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.



Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

AMBITO ESTATAL

5.1.3 Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

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

- Eje 1. Salud, desarrollo humano e identidad de Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial, Moderno y Sustentable
- Eje 4 que contempla Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, cercano y con instituciones sólidas.

Ejes y programas. Ordenamiento territorial moderno y sustentable. Vivienda digna y de calidad

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

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

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

Esta Ley de orden estatal tiene como objeto establecer los preceptos legales básicos que normen el desarrollo urbano en base a un sistema de planificación para el desarrollo urbano; promover el desarrollo urbano sostenible, integrar las mejores prácticas de participación de los habitantes en lo individual y por medio de grupos, así como establecer incentivos a las prácticas de desarrollo urbano sostenible.

Artículo 89. La Zonificación determinará:

- I. Las áreas que integran y delimitan los centros de población, previendo las secuencias y condicionantes del crecimiento de la ciudad, incluyendo, en su caso, los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.
- II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los centros de población.
- III. La red de vialidades que estructure la conectividad, la movilidad integral y la accesibilidad universal, así como la estructuración compositiva de los espacios públicos y el equipamiento estratégico de mayor jerarquía.
- IV. Las zonas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.
- V. La identificación y las medidas necesarias para la densificación de los centros de población y sus equipamientos, la creación, custodia, rescate y ampliación del espacio público, así como para la protección de los derechos de vía.
- VI. Las reservas territoriales, priorizando las áreas urbanizables y su progresividad de ocupación en los centros de población.
- VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de destinos específicos, tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria, la dignidad del ser humano, el bien común y la movilidad.
- VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional.
- IX. La identificación y medidas para la protección del patrimonio cultural urbano y, en su caso, los polígonos de salvaguarda por razones de seguridad.

Artículo 91. Los planes de desarrollo urbano municipal podrán establecer instrumentos de zonificación, mediante los cuales se incremente el coeficiente básico de uso y ocupación del suelo en función de la capacidad, para lo cual, las personas propietarias podrán pagar los derechos sobre el potencial urbano adicional de las superficies a ampliar. Los recursos obtenidos se destinarán a la mejora de espacios públicos, infraestructura, servicios públicos y equipamientos urbanos en la zona de influencia.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Artículo 92. Los municipios, con base en estudios realizados por profesionales en la materia, establecerán los mecanismos para fijar el costo por metro cuadrado del coeficiente adicional a que se refiere el Artículo anterior. Igualmente definirán los mecanismos y procedimientos para asegurar una administración transparente, eficiente y pública de los recursos que se generen.

Los municipios, a través de sus instrumentos de planeación, establecerán los mecanismos de fomento que contribuyan a la mezcla de niveles socioeconómicos y tipologías de vivienda en los desarrollos habitacionales, tales como aumentos a la densidad autorizada, al CUS y al COS, en función de unidades o porcentajes referidos al total de viviendas de determinado tipo de desarrollo.

AMBITO MUNICIPAL**5.1.5 Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 Municipio de Chihuahua**

El Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua es el resultado de un amplio e incluyente proceso de discusión, análisis y consenso de muchos planteamientos elaborados por cientos de ciudadanos sobre las soluciones a los problemas actuales que aquejan al municipio. El documento contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, con una visión de futuro, en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas a seguir por el municipio. Los cuales son:

Eje 1. Competitividad y Desarrollo. Eje 2. Desarrollo Humano. Eje 3. Seguridad. Eje 4. Gobierno Eficaz y Eficiente

Además de los ejes rectores se enfoca en 3 ejes transversales:

Eje 1. Familia y Comunidad. Eje 2. Equidad de Género. Eje 3. Inteligencia y sustentabilidad Urbana

El Plan Municipal de Desarrollo tiene como Objetivo general el hacer de Chihuahua el municipio más competitivo de México. En temas de carácter Urbano se idéntica con los siguientes objetivos a seguir:

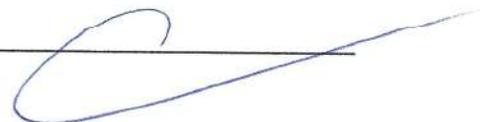
Eje 3. Inteligencia y Sustentabilidad Urbana. Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

La sustentabilidad urbana tiene como propósito establecer políticas, lineamientos y compromisos de los tres órdenes de gobierno para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la regulación de los centros de población que permitan administrar y ordenar las áreas urbanas con inteligencia y el uso de tecnologías que permitan trazar y proyectar la visión de ciudad que queremos: resiliente, moderna y competitiva.

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

Define normativamente el esquema de planeación y administración urbana aplicable para el Municipio considerando criterios de sostenibilidad urbana, ambiental y social. En lo específico a la presente propuesta establece la vinculación de las acciones urbanas a lo normado a través del PDU 2040 y las facultades que tiene el Municipio y los promotores privados a realizar propuestas complementarias y congruentes hacia el Plan en seguimiento a los criterios de sostenibilidad definidos para el territorio municipal.

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



Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

De acuerdo al artículo 13 se cita que, para los efectos de este Reglamento, las construcciones en el municipio se clasifican atendiendo, por un lado, a su género y rango de magnitud, y por otro, al tipo de acción constructiva al que pueda estar sujeta cada edificación" que, el caso que nos ocupa describimos el inciso "A", "B" y "C", lo siguiente:

A. Habitación:

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

B. Oficinas:

- a) Administración pública, tales como tribunales, juzgados, oficinas y similares:
 - i. Más 1000 metros², y
 - ii. Hasta 100 metros² sin atención al público.

C. Comercio:

- a) Almacenamiento y Abasto:
- b) Tiendas de básicos:
 - i. Vivienda con abarrotes que ocupe 30 metros² de área construida;
 - ii. Alimentos, abarrotes, comestibles, vinaterías, panaderías;
 - iii. Perecederos hasta 250 metros²;
 - iv. Farmacias, boticas y droguerías hasta 250 metros², y
 - v. Artículos en general hasta 500 metros²;
- i) Librerías y otros: Todas.

Artículo 27. En los términos del presente Reglamento, para usar y ocultar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de las mismas, se deberá cumplir con los requisitos que establecen la Ley, el presente Reglamento, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 y demás disposiciones legales y aplicables a la presente.

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

I. Número mínimo de cajones:

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA / UNIDAD	NÚMERO MÍNIMO DE CAJONES
Unifamiliar	hasta 120 m ²	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m ²	2 por cada vivienda
	De más de 300 m ²	3 por cada vivienda
Oficinas		1 por cada vivienda
Tiendas de productos básicos/autoservicios		1 por cada 40 m ² construidos Mínimo 6 cajones
Tiendas de especialidades		1 por cada 40 m ² construidos
Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m ² construidos
	Lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado	1 por 30 m ² construidos

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

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

- I. La demanda total para los casos en que en un mismo predio se encuentren establecidos diferentes giros y usos será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos;
- II. El 60% de las áreas de estacionamientos de los conjuntos habitacionales deben estar localizados y diseñados para permitir, por lo menos, un incremento del 100 por ciento de la oferta original, mediante la construcción posterior de pisos;
- III. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento para automóviles serán de 5.50 por 2.70 metros;

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

- IV. El ancho mínimo de circulaciones es de 7.20 ml. en soluciones de estacionamientos con cajones a 90 grados, para el acomodo a 30 y 45 grados en un sentido será como mínimo de circulación 3.50 ml. y para sesenta grados de 4.50 ml. para el acomodo a 30, 45 y 60 grados en dos sentidos será como mínimo de circulación 7.00 ml.;
- V. Se podrá aceptar el estacionamiento en "cordón" en cuyo caso el espacio para el acomodo de vehículos será de 7.00 por 2.40 metros. Estas dimensiones no comprenden las áreas de circulación necesarias;
- VI. Las áreas destinadas a estacionamientos públicos o privados deberán destinar por lo menos un cajón de cada 50a fracción, para uso exclusivo de personas con discapacidad, ubicando estos lo más cerca posible de la entrada a la edificación. En estos casos, las medidas del cajón serán de 5.50 por 3.80 metros;
- VII. Los cajones para personas con discapacidad deberán contar con una franja de circulación señalizada, con señales en poste y en piso, y con tope para vehículos;
- VIII. En los estacionamientos públicos y privados que no sean autoservicio, podrán permitirse que los espacios se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo, se mueva un máximo de dos;
- IX. La Dirección determinará los casos en que se deberá cumplir una demanda adicional de espacios para estacionamientos de visitantes, así como la reducción porcentual de dicha demanda en los casos de acciones de mejoramiento de vivienda de menos de 60 metros² en función de su ubicación y relación con la estructura urbana, y
- XI. De la misma manera, determinará los casos en que se deberán incluir dentro de los estacionamientos, espacios para concentradores de taxis y transporte urbano, siendo obligatorio en todos los centros comerciales.

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

- I.- Un predio podrá alojar todos los usos de suelo permitido o condicionado que señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con: COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
- IV.- Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

Artículo 68. Deberán asignarse espacios para almacenar depósitos o bolsas de basura, ventilados y a prueba de roedores, convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte de residuos.

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y las alturas diferentes para cada una de ellas (...) y se sujetarán a lo siguiente:

- I. A todo predio ubicado dentro del ámbito considerado por el Plan, le corresponde una zonificación y en consecuencia usos permitidos, condicionados y prohibidos, COS, CUS y alturas;
- V.- Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante el Ayuntamiento, presentando el estudio correspondiente que demuestre el beneficio de la misma para la ciudad y los impactos ambientales y viales que su propuesta se origine, éste podrá ser para el uso del suelo, densidad, intensidad, COS, CUS, altura, lote tipo y restricciones, de acuerdo al procedimiento establecido en la Ley;
- VI.- Los límites entre zonificaciones generalmente son vialidades. En el caso de no ser claros estos límites, la Dirección los determinará, solicitándole al particular la información que se requiera, emitiendo el dictamen de zonificación.

Artículo 88. Los locales de las edificaciones contarán con medios de ventilación que aseguren la provisión de aire exterior a sus ocupantes. Para cumplir con esta disposición, deberán observarse los siguientes requisitos:

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

5.1.7. Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana

Se expide el "Reglamento de la Política Pública de Ciudad Cercana" dentro de la Gaceta Municipal con No. 2086-II del día 06 de marzo del 2023, a fin de establecer los instrumentos normativos urbanos y las características de dicha política,

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

así como la forma de administrarla y las definiciones que aplican a los polígonos o zonas que la componen para quedar redactado en los siguientes términos:

Artículo 1. El presente instrumento tiene como objeto reglamentar la normatividad urbana y las características de la Política Pública de Ciudad Cercana, la forma de administrarla, así como las definiciones que aplican a los polígonos o zonas que la componen.

Artículo 2. Las disposiciones de este Reglamento y todos los actos de autoridad relacionados son de orden público y de observancia general en el Polígono de Ciudad Cercana y, en su caso, en las áreas o zonas que se conformen dentro del Municipio.

Artículo 4. Ciudad Cercana es propuesta por el IMPLAN, tanto en su conceptualización, instrumentos normativos, composición y delimitación territorial y zonas, por lo cual del mismo modo podrá proponer las modificaciones que considere necesarias que serán gestionadas por la Comisión de Desarrollo Urbano para su autorización o actualización ante el H. Ayuntamiento.

Capítulo Segundo. De la delimitación Territorial para la Aplicación de la Política Pública de Ciudad Cercana

Artículo 5. El Polígono de Ciudad Cercana, así como sus actualizaciones y modificaciones, deberán ser aprobadas por el H. Ayuntamiento y publicarse en la Gaceta Municipal para entrar en vigor. Posterior a su entrada en vigor, el Municipio deberá promoverlo a través de sus redes sociales y páginas web institucionales del mismo y del IMPLAN, así como en el SIGMUN.

Artículo 8. Cuando exista un polígono localizado en el Polígono de Ciudad Cercana o fuera de éste, que cumpla con los criterios a que se refiere el Artículo siguiente de este Reglamento, podrá ser sujeto de la aplicación de las condicionantes de esta Política a efecto de incentivar una mayor edificabilidad. Para que pueda darse esta condición, el IMPLAN dictaminará la factibilidad de la transferencia de los beneficios de esta Política Pública a polígonos fuera o dentro del Polígono de Ciudad Cercana. En caso de ser viables aquellos predios que se localicen fuera, éstos serán determinados y regulados como Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios para que en ellos se apliquen los criterios de la Política Pública de Ciudad Cercana. La solicitud de dictaminar la factibilidad de un polígono fuera o dentro del Polígono de Ciudad Cercana podrá hacerla un particular a través de la Dirección y, asimismo, podrá ser propuesta por el IMPLAN.

Artículo 9. Los criterios para determinar la factibilidad de aplicar la Política de Ciudad Cercana fuera de esta demarcación o en polígonos adicionales dentro del Polígono de Ciudad Cercana, en su caso, serán:

- I. La edificación deberá ser un conjunto urbano o un proyecto de usos mixtos.
- II. La edificación deberá localizarse en:
 - a. La Primera Manzana o Primer Predio de una vialidad de Primer Orden, Primaria o Secundaria dentro del Polígono de Ciudad Cercana, o
 - b. Dentro del Centro Urbano o alguno de los Subcentros determinados en el PDU, o
 - c. Fuera del Polígono de Ciudad Cercana a una distancia máxima de 800 m de alguno de los Subcentros o el Centro Urbano, en su caso.
- III. Los proyectos deberán contribuir a la consolidación inmediata del contexto en el que se planté su edificación debido a su oferta de equipamiento, infraestructura y servicios.
- IV. Los proyectos deberán contar con factibilidad de la infraestructura hidrosanitaria y eléctrica.

Capítulo Tercero. De los Estímulos Fiscales en Ciudad Cercana

Artículo 10. El área geográfica del Polígono de Ciudad Cercana y sus zonas, en su caso, también podrán ser sujetos de estímulos fiscales que el H. Ayuntamiento determine en la Ley de Ingresos del Municipio de Chihuahua y sus modificaciones, en la que se determinará el procedimiento para que el solicitante pueda obtenerlos.

Artículo 11. Tanto la Dirección como la Tesorería, estarán obligadas a reportar en el SIGMUN, la información correspondiente a los inmuebles y proyectos que hayan sido sujetos de estímulos, según el ámbito de sus competencias, con el objetivo de mantener actualizado el monitoreo y la evaluación de la Política Pública de Ciudad Cercana. Estos reportes deberán hacerse una vez al mes; si el Municipio llegare a contar con mecanismos digitales que registran dichos movimientos de manera inmediata, podrá suprimirse el reporte mensual con cargo a las dependencias referidas.

Capítulo Cuarto. De Los Usos De Suelo

Artículo 12. Las edificaciones remodeladas o nuevas que se construyan en el Polígono de Ciudad Cercana estarán acorde con los usos de suelo y compatibilidades establecidas en el PDU.

Capítulo Quinto. De La Edificabilidad En Ciudad Cercana

Artículo 13. La intensidad de la edificabilidad, es decir, la altura, el COS y el CUS en los predios y edificaciones en el Polígono de Ciudad Cercana, se autorizarán por la Dirección, previa dictaminación del IMPLAN, según el proyecto correspondiente de acuerdo con el análisis urbano que justifique dicha intensidad, siendo al menos estos de factibilidad de infraestructura hidrosanitaria y eléctrica, análisis estructural del entorno, el impacto al entorno urbano inmediato y el análisis del impacto vial, según aplique.

Artículo 14. Cuando la altura máxima propuesta de las edificaciones rebase lo establecido en el Reglamento de Construcciones, se deberá presentar el análisis de asoleamiento correspondiente aprobado por la Dirección, previa dictaminación del IMPLAN.

Artículo 15. Todas las edificaciones en el Polígono de Ciudad Cercana se sujetarán a lo establecido en el Reglamento de Construcciones, con excepción de lo que señala el Artículo Sesenta y Cuatro del mismo, relativo a los cajones de estacionamiento.

Artículo 16. El aumento en la edificabilidad promovida en Ciudad Cercana no exime del cumplimiento de otras leyes, reglamentos y normas estructurales, de protección civil, ambientales, auditivas, de construcción y técnicas, y de conservación de patrimonio, entre otras, tendientes a garantizar la seguridad y el funcionamiento de las edificaciones.

Capítulo Sexto. De los cajones de estacionamiento

Artículo 17. El número de cajones mínimo será el 50 por ciento de lo establecido en el Reglamento de Construcciones, respetando lo dispuesto en dicho instrumento en materia de cajones para personas con discapacidad.

Artículo 18. Cuando la edificación incluya viviendas de hasta 60 m² no se exigirán los cajones de estacionamiento para dichas viviendas; el resto de las viviendas en la edificación se sujetarán a lo dispuesto por el Artículo anterior.

Artículo 19. Las medidas mínimas de los cajones de estacionamiento serán 5.00 m x 2.40 m y las medidas máximas serán de 5.50 m x 2.70 m. Se permitirá que hasta el sesenta por ciento de cajones de estacionamiento cuente con medidas mínimas de 4.20 m x 2.20 m y máximas de 4.50 m x 2.50 m. Estas medidas no incluyen las áreas de circulación necesarias.

Artículo 20. El ancho mínimo de las circulaciones en estacionamientos para automóviles se sujetará a los siguiente:

Ángulo del Cajón	Vehículos Motorizados Grandes	Vehículos Motorizados Chicos
	(ancho en metros)	(ancho en metros)
30°	3.00	2.70
45°	3.30	3.00
60°	5.00	4.00
90°	6.00	5.00
90°	6.50 (en los dos sentidos)	5.50 (en los dos sentidos)

Tabla 2. Dimensiones de cajón de estacionamiento de acuerdo con el tamaño del vehículo.

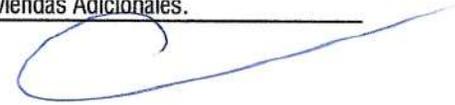
Capítulo Séptimo. De las Viviendas Unifamiliares

Artículo 21. En los predios que actualmente cuenten con una Habitacional Unifamiliar y con usos de suelo habitacionales podrán construirse viviendas adicionales (Unidades Privativas Adicionales) ya sean dúplex, triplex y hasta cuádruplex, tanto en la superficie sin construir del predio como sobre la vivienda existente o una combinación de ambos criterios, sin que se requiera la realización de una modificación al PDU para aumentar el potencial urbano y respetando lo referente a la seguridad estructural de las estructuras colindantes.

Artículo 22. Cuando se pretenda realizar la edificación en un predio donde al menos un setenta por ciento de su superficie hubiese sido ocupado de manera permanente por una edificación de treinta y dos años o más de antigüedad, o cuando la superficie del predio en el cual se va a realizar sea menor a dos mil metros cuadrados, sin que esta superficie sea resultante de una acción previa de subdivisión, no deberá darse cesión gratuita.

Artículo 23. Las viviendas adicionales deberán tener una dimensión mínima de 45 m² y deberán contar con accesos independientes.

Artículo 24. El requerimiento de los cajones mínimos de estacionamiento se sujetará a lo establecido en el Capítulo Sexto del presente Reglamento únicamente para las Unidades Privativas Adicionales o Viviendas Adicionales.



Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900



Imagen 91. Polígono Ciudad Cercana y la cercanía del predio dentro del sector 2 y sus primeras manzanas. Fuente: SIGMUN.

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

El Plan de Desarrollo Urbano, fue publicado en diciembre del 2009 en el Periódico Oficial del Estado, con su séptima actualización del 23 de marzo del 2024 en el Periódico Oficial del Estado P.O. 24. Éste documento tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el gobierno y la sociedad civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

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

El punto de partida de la propuesta para el predio analizado retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de la ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

a) OBJETIVOS GENERALES

- ✓ Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- ✓ Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar sub-centros.
- ✓ Ofrecer usos mixtos e **intensificar y densidades habitacionales.**
- ✓ Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- ✓ Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- ✓ Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- ✓ **Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones,** generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

b) OBJETIVOS

Estructura urbana, suelo y vivienda

- ✓ **Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.**
- ✓ Diversificar los usos de suelo.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

- ✓ **Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.**
- ✓ **Densificación de la ciudad.**

c) **POLÍTICAS DE DESARROLLO**

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo del predio analizado y su efecto en la zona, se encuentran:

Respecto a las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

NORMATIVIDAD

El suelo en el cual se emplaza el área de aplicación y sus colindancias cuenta con uso de suelo de H-12, según lo indica el PDU; se pretende modificar al predio a uso Habitacional H60+, por tanto, al momento de proyectar el proyecto deberá cumplir con las condicionantes normativas y las definiciones para dicho uso que son las siguientes:

Objetivo del Uso de Suelo H60+. Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con la mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde existe la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente. Debe garantizarse la presencia de transporte público.

Definición del Uso de Suelo H60+. Es aquél que permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno distrital y regional.

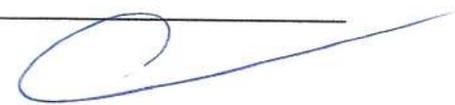
TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35%	8.5	200	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Corcaje (Nota 2)
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42%	8.5	200	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37%	8.5	200	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30%	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:

- 1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m² y un frente de 6 m.
- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

Imagen 92. Tabla de Normatividad para el uso de suelo Habitacional H60+. Fuente: PDU visión 2040.



6. ESTRATEGIA

La localización del predio motivo del presente estudio es dentro de la Col. San Felipe del Real donde los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación, corresponden a usos de suelo habitacionales y algunos mixtos y equipamientos como la Parroquia San Felipe Apóstol, dicha zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad, destacando la presencia de vivienda, así como comercios diversos como pequeñas plazas comerciales, oficinas, entre otros, situados al interior de la colonia, así como los corredores comerciales de la Av. División del Norte y Av. Universidad.



Imagen 93. El predio.

El objetivo de éste estudio propone modificar el uso de suelo establecido dentro del PDU vigente, transformando el suelo de H-12 a uso de suelo Habitacional H-60+ viv/ha, para un predio con una superficie total de terreno de 1,673.300 m² buscando un mayor aprovechamiento del predio, dotando al sector de más opciones habitacionales, cercanas a los equipamientos urbanos, vivienda, comercios y sobre a la excelente accesibilidad que se ve privilegiada la zona, dicha integración será respetuosa al entorno dentro del medio natural y construido.

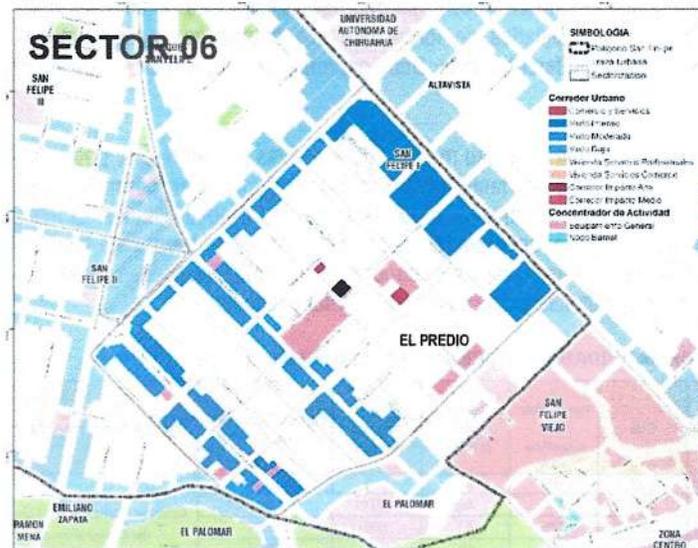


Imagen 94. Programa Maestro San Felipe y el predio.

6.2 VOCACIÓN

Su vocación se muestra evidente dada la alta presencia de usos habitacionales, los cuales deberán verse favorecidos por la intensificación de las zonas mixtas que le resguardan. Manteniendo así una relación y contacto directo con servicios y usos compatibles, destacados de una actividad barrial. La tipología de terrenos es de gran superficie lo que ha generado procesos de consolidación de usos no habitacionales en condiciones irregulares y densificación habitacional no reconocida por medio de construcciones en partes traseras destinadas a renta.

6.3 SUELO

La zona cuenta con un singular potencial para el desarrollo de vivienda de alta densidad bajo el esquema de desarrollos verticales los cuales habrán de complementar a las viviendas ya presentes en el sitio. Por otra parte se contempla la implementación del concepto de vivienda mixta que también es factible, como el nombre lo indica, la realización de actividades productivas adicionalmente al uso habitacional permitiendo satisfacer las necesidades cotidianas de los habitantes en una escala barrial, reduciendo considerablemente las distancias recorridas de manera cotidiana, produciendo adicionalmente un mayor dinamismo al fomentar la realización de actividades a nivel peatonal.

Según se observa en el esquema del Programa Maestro San Felipe, la estrategia para el sector 06 consiste que "deberán de verse favorecidos por la intensificación de las zonas mixtas", así como el "potencial para el desarrollo de alta densidad, bajo el esquema de desarrollos verticales" o bien, "la implementación del concepto de vivienda mixta", por lo que, se presume la factibilidad del presente estudio.

6.1. ESTRATEGIA GENERAL

La ubicación del predio se encuentra cercano al Centro Urbano y Subcentro Centro Norte de la ciudad. Los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación corresponden a usos de suelo habitacionales, mixtos, equipamiento urbano, cabe mencionar que el predio colinda con una franja comercial, servicios y/o mixtos que acompaña las vialidades Av. División del Norte y Av. Universidad. Dicha zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad.

El polígono que nos ocupa, busca apearse a lo establecido dentro de las normas que lo apliquen, por el hecho de encontrarse dentro de lo establecido dentro de las Políticas Pública de Ciudad Cercana el predio podrá ser sujeto de estímulos adicionales a los establecidos en la ley.



Imagen 95. El anteproyecto.

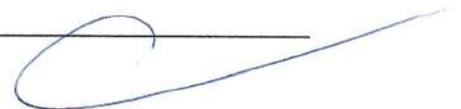
6.1.1. Modelo de Desarrollo

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

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

- ✓ Que la ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos.
- ✓ Con intensificación de los usos de suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.

El modelo descrito en este documento plantea la necesidad de modificar el uso de suelo a Habitacional H-60+, considerando el patrón de urbanización que hasta ahora se ha establecido en la zona.



Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

El objetivo particular de éste cambio de uso de suelo busca una apertura mixta para asentar una vivienda plurifamiliar con bajos comerciales y/o de oficina, sin alterar lo existente y es congruente con la tendencia que se está dando en la zona. Fundamentalmente porque se trata del desarrollo colindante a los límites de la mancha urbana, cercano al centro de la ciudad, donde el sector cuenta con infraestructura, equipamientos y servicios.

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

6.1.2. Enfoque Inmobiliario

El polígono de aplicación buscará una oferta de suelo para desarrollo de un desarrollo plurifamiliar y comercial, complementario a la condición mixta, comercial y de equipamiento del suelo que aplica en las colindancias dentro de la colonia San Felipe del Real, integrando acciones urbanas de diversificación de usos de suelo existentes en el sector, lo cual, permitirá el acceso oportuno al desarrollo tanto social como económico de la población habitante y futura de la zona y una amplia diversidad de tipologías de vivienda procurando una mayor dinámica económica y de empleo que definan el carácter de mixtura para la zona, incentivando una mayor dinámica de empleo y servicios para el sector.

6.1.3 Políticas de Desarrollo

De acuerdo al instrumento de planeación vigente en la localidad del PDU 2040, las políticas de desarrollo del proyecto coinciden con las de la ciudad de Chihuahua que requiere consolidar y densificar la ciudad, con una visión de sustentabilidad social, económica y medioambiental. Las premisas de planeación para integrar el proyecto a la zona y la ciudad son las siguientes:

1. El crecimiento integral y continuo de la ciudad. Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.
2. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos. Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.
3. La diversificación y mezcla de usos del suelo. La segregación de los usos del terreno se concibió en la historia de las ciudades para proteger a las comunidades del impacto de las empresas e industrias contaminantes, pero esta práctica ha conducido a un patrón de desarrollo territorial suburbano en que las tiendas, las viviendas y las escuelas se encuentran a menudo tan alejadas entre sí que sólo se puede llegar a ellas en automóvil.

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

6.2. ESTRATEGIA DE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA Y USOS DE SUELO

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, la propuesta del cual es objeto éste estudio busca el aprovechamiento de la zona compuesta por diversos predios como usos habitacionales, mixtos y comerciales principalmente, sobre todo con excelente accesibilidad con la que cuenta el predio. En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, donde la propuesta de este estudio radica en la **modificación del uso de suelo a Habitacional H-60+**, para un predio con acceso a la calle C. N. Estrada Bocanegra con una **superficie de terreno de 1,673.300 m².**

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

El esquema de desarrollo propuesto modifica el uso de suelo actual, atendiendo a la adecuada mitigación de impactos hacia el entorno por la introducción de mayor actividad habitacional en la zona que de hecho se conforma como un sector urbano de carácter mixto al incorporar equipamientos y comercios, con desarrollo de diversas actividades productivas en la zona que conviven con el entorno habitacional ya consolidado. Planteada así la modificación de uso de suelo, se hace notar que el estudio realizado se refiere a una modificación menor al PDU 2040, ya que no se modifica la estructura urbana prevista para la ciudad y a que la acción urbana a realizar no se encuentra dentro de las acciones previstas como de impacto significativo.

Asimismo, el estudio analiza los impactos posibles a generarse por la nueva propuesta de aprovechamiento en base a la suma de otros giros sobre la propiedad, buscando la compatibilidad y la necesidad para la zona. Dichos impactos son mínimos y tienen que ver con condiciones funcionales y de convivencia urbana, así como viales por aspectos de estacionamiento requerido para el desarrollo de la actividad, por lo que su convivencia con el entorno se promueve de forma adecuada.

Al concretarse la modificación solicitada, se influye positivamente en la consolidación de predios subutilizados en la zona, formalizando la densificación de la zona, en los sectores ya urbanizados.

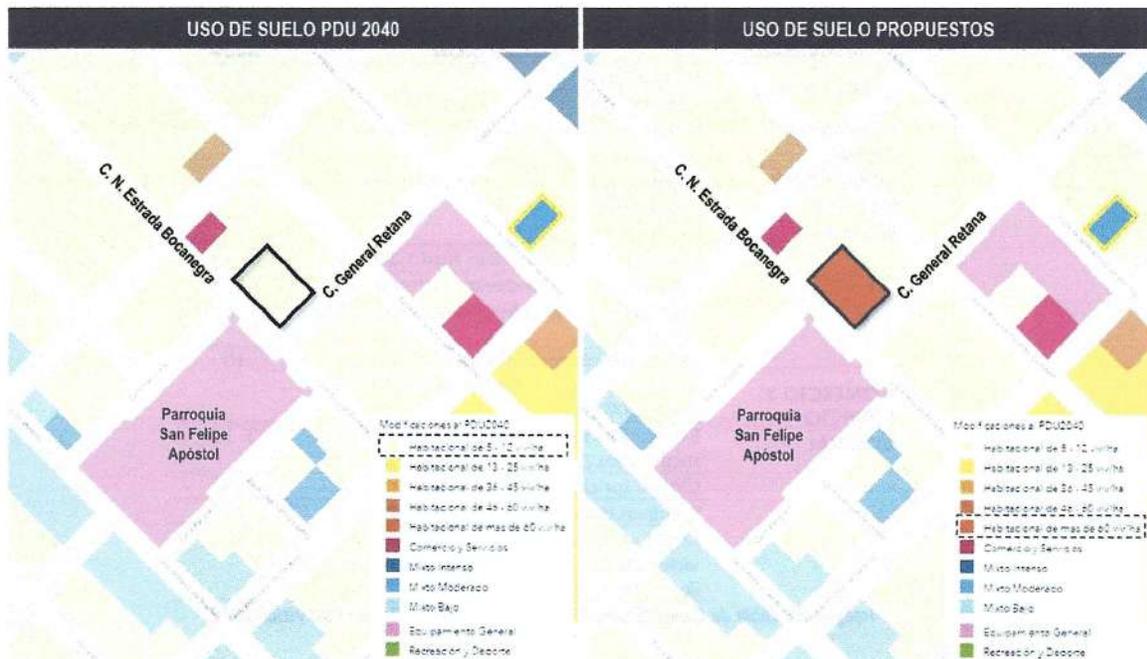


Imagen 96. Propuesta cambio de Uso de Suelo a Habitacional H-60+. Fuente: Elaboración propia con datos del IMPLAN.

Es conveniente con lo establecido para usos habitacionales, a las necesidades de la zona y compatible con el medio construido lo que la hace más óptima.

Ver plano E-01.

6.2.1. Normatividad

La normatividad que aplica a la propuesta dentro del polígono de aplicación será de acuerdo a lo que se indica dentro de la normatividad del PDU 2040 vigente, donde, de acuerdo al suelo Habitacional H-60+ con una superficie privativa de 45 y un COS de 0.65, respecto al resto de la norma indica "según proyecto, el cual, se desarrolla de la siguiente manera:

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

Uso de Suelo	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de Superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones Estacionamiento
Habitación al H60+	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana, según aplique.

Tabla 3. Normatividad para el uso de suelo H60+. Fuente: PDU 2040 vigente.

NOTA 2. SP= Según proyecto.

La propuesta de uso Habitacional H60+ deberá permitir realizar actividades las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar desequilibrios ambientales o urbanos fuera del límite de propiedad, de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable. De acuerdo a la tabla de compatibilidad, el uso Habitacional H-60+ puede contener diversos giros, que se enlistan a continuación:

TABLA DE COMPATIBILIDAD

ACTIVIDAD	DESCRIPCIÓN	H60+	
HABITACIONAL	Unifamiliar	P	
	Plurifamiliar	P	
EQUIPAMIENTO VECINAL	Guarderías, jardín de niños y estancias infantiles	3	
COMERCIO Y SERVICIO VECINAL	Centros de acondicionamiento físico (gimnasio)	10	
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Tiendas de autoservicio hasta 300m2	3, 10	
	Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	10	
	Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	10	
	Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	3, 10	
	Cafés, fondas y restaurantes	3, 10	
	Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	10	
	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m ²	10	

Imagen 97. Tabla de Compatibilidad Habitacional H-60+. Fuente: PDU visión 2040.

6.2.2. El Anteproyecto

El anteproyecto que se describe en éste estudio consiste en la conservación del edificio existente, reforzando la estructura y sumando a la parte posterior del predio algunos niveles adicionales (cinco niveles máximos), dentro de un predio con una superficie de terreno de 1,673.300 m², con acceso directo mediante dos vialidades la C. General Retana y la C. Nicolás Estrada Bocanegra, ambas de jerarquía local.

El anteproyecto considera una superficie total de construcción de 4,151.00 m², el cual, pretende conservar gran parte de la estructura original de la propiedad, adosando una estructura muy similar a la arquitectura original, se busca adaptar departamentos, estacionamientos, con posibilidades de adoptar comercios para dar servicio a los mismos, como servicio de lavandería, planchado entre otras necesidades. El anteproyecto arroja un COS de 59% (acorde al COS que aplica la norma de H-60+) y un CUS de 2.5.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

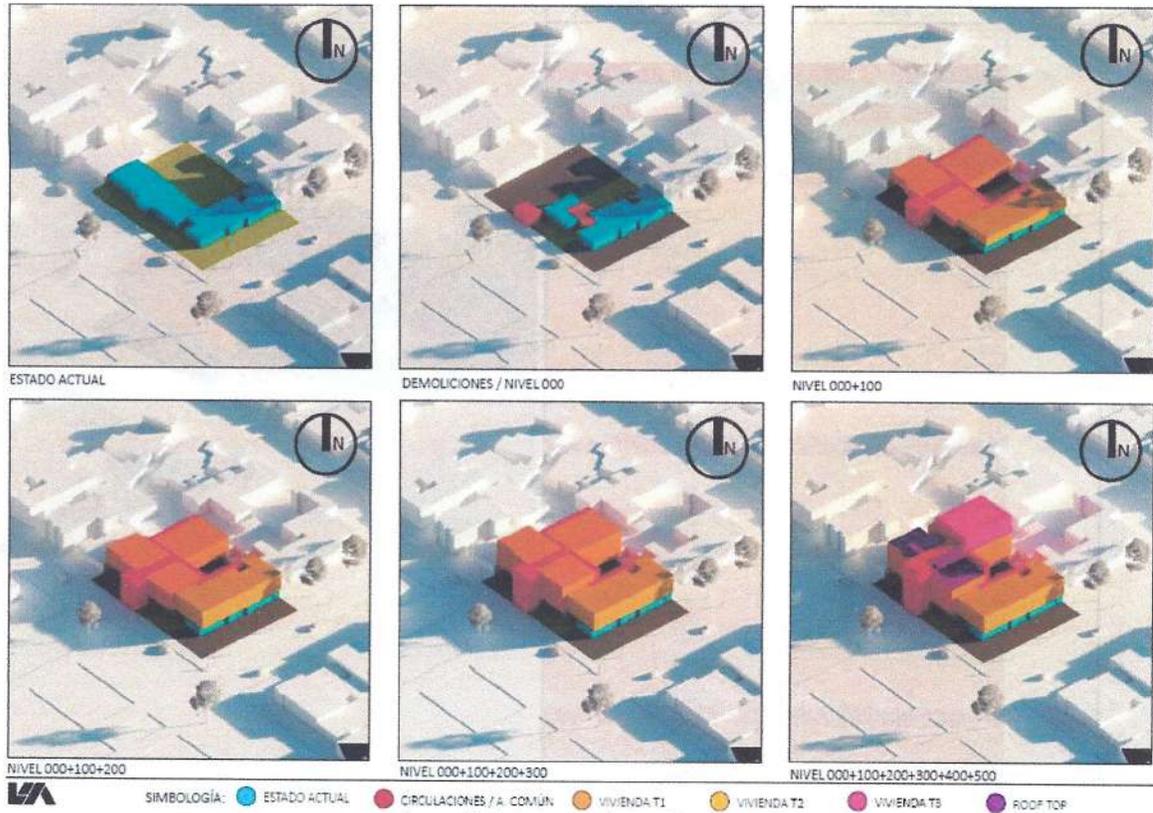


Imagen 98. Anteproyecto dentro del predio.

El anteproyecto cuenta con:

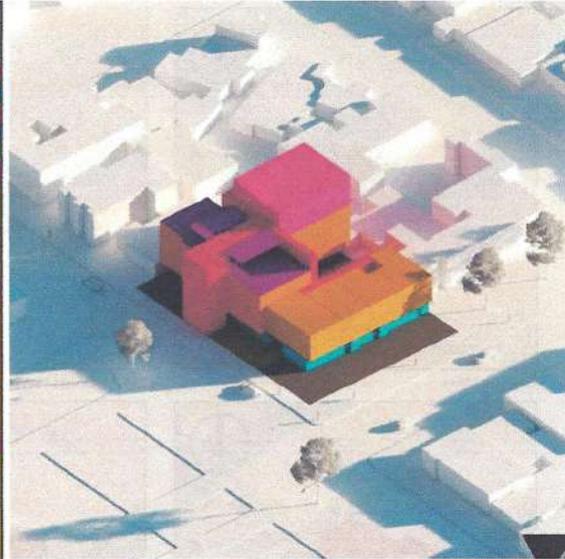
- ✓ Un total de 37 departamentos con unidades que van desde los 54.00 m a 99.00 m por departamento, en donde se asentarán alrededor de 55 habitantes (medida de 1.5 por vivienda), contando con cocina, sala, closet para lavandería, baño(s), una a dos habitaciones.
- ✓ Se busca acondicionar un espacio para almacenar 47 cajones de estacionamiento contando con un sistema de elevación de estacionamiento (12 unidades).
- ✓ Por otra parte, se busca adaptar una azotea en el que se permitirán distintas actividades sociales.

NIVEL	CONCEPTO	ELEMENTOS	Departame	Áreas	Estaciona	Áreas	Escaleras	Elevador	Terraza
			nto		mientos	común			
NIVEL 000	Áreas Comunes	47 cajones estacionamiento							
	Comercio –Servicio a Departamentos-	Cisterna, cuartos máquinas							
NIVEL 100	Departamentos	13 unidades							
NIVEL 200	Departamentos	13 unidades							
NIVEL 300	Departamentos	8 unidades							
NIVEL 400	Departamentos y Rooftop	3 unidades planta baja							
NIVEL 500	Departamentos	Unidades planta alta							

Tabla 4. Desglose de elementos por nivel del anteproyecto.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

NIVEL	ÁREA	M2	CAJONES
	SUP. TERRENO	1,662.89	
NIVEL 000	ESTACION CASA	45.00	
	ESTADO ACTUAL CASA	300.00	10
	ESTACION DEPTOS	87.00	
	ESTACIONAMIENTO	596.00	
	EXTERIORES / A. VERDE	674.89	
NIVEL 100	Á. COMÚN / CIRCULACIONES	132.00	
1	101	60.00	1
2	102	53.00	1
3	103	53.00	1
4	104	53.00	1
5	105	91.00	1.25
6	106	75.00	1.25
7	107	60.00	1
8	108	60.00	1
9	109	60.00	1
10	110	54.00	1
11	111	60.00	1
12	112	60.00	1
13	113	69.00	1.25
NIVEL 200	Á. COMÚN / CIRCULACIONES	132.00	
14	201	60.00	1
15	202	53.00	1
16	203	53.00	1
17	204	53.00	1
18	205	91.00	1.25
19	206	75.00	1.25
20	207	60.00	1
21	208	60.00	1
22	209	60.00	1
23	210	54.00	1
24	211	60.00	1
25	212	60.00	1
26	213	69.00	1.25
NIVEL 300	Á. COMÚN / CIRCULACIONES	132.00	
27	301	75.00	1.25
28	302	60.00	1
29	303	60.00	1
30	304	60.00	1
31	305	54.00	1
32	306	60.00	1
33	307	60.00	1
34	308	69.00	1.25
NIVEL 400	Á. COMÚN / CIRCULACIONES	90.00	
	400PA	90.00	
35	401PB	90.00	1.25
36	402PB	90.00	1.25
37	403PB	99.00	1.25
NIVEL 500	401PA	-	0
	402PA	-	0
	403PA	-	0



Sup. de Construcción	4,151.00	50	CAJONES (SEGÚN REGLAMENTO)
		47	EN PROYECTO
		12	PARKING LIFT SYSTEM
		37	DEPARTAMENTOS
		59%	COS
		2.5	CUS

Imagen 99. Programa arquitectónico del proyecto.

A continuación, se muestra el estado actual de la vivienda y la intervención del anteproyecto en planta baja, así como, el desglose del resto de los niveles:

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

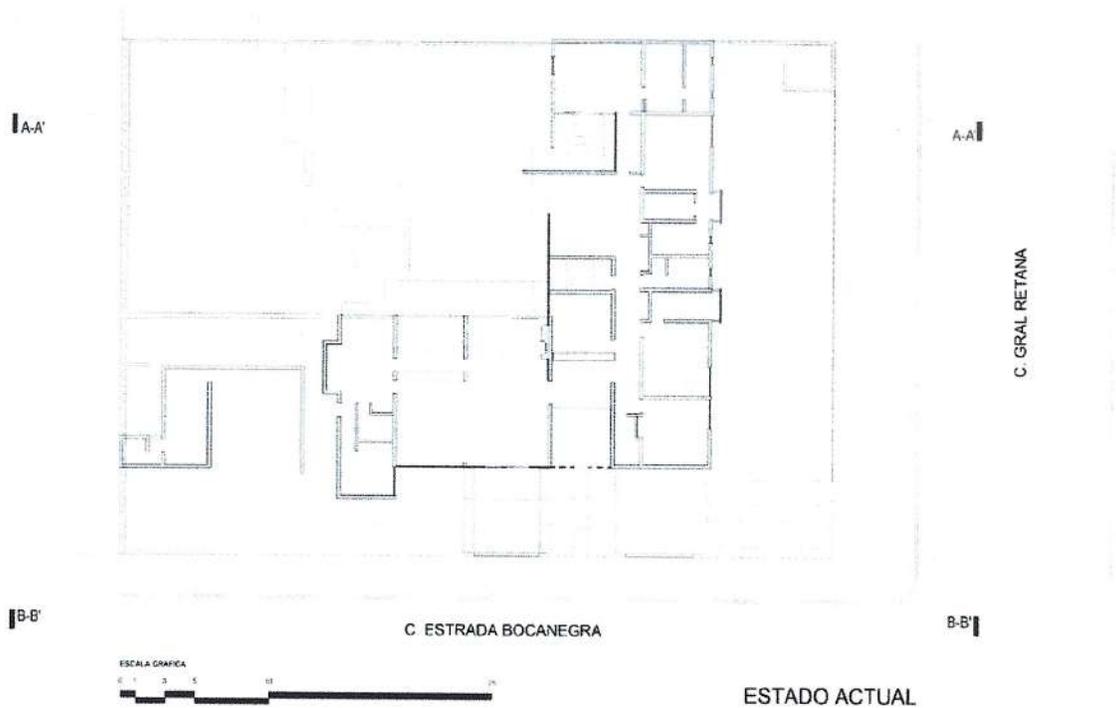


Imagen 100. Estado actual de la edificación.

El anteproyecto muestra que, se conserva gran parte de la edificación, se extrae parte del volumen izquierdo que le da acceso al área de estacionamientos, conservando su arquitectura.

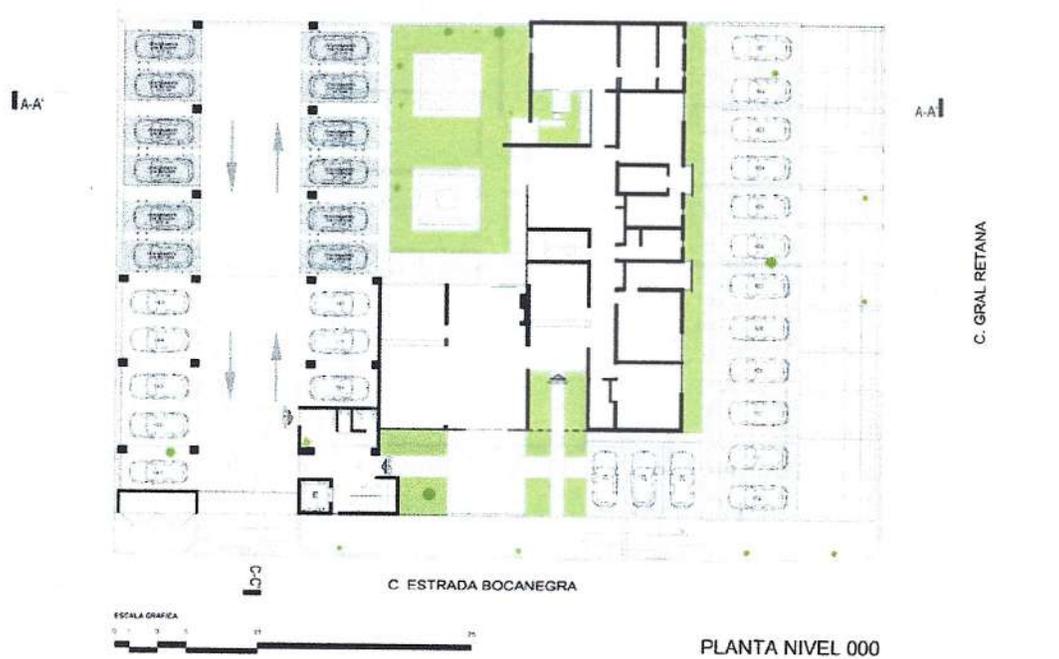
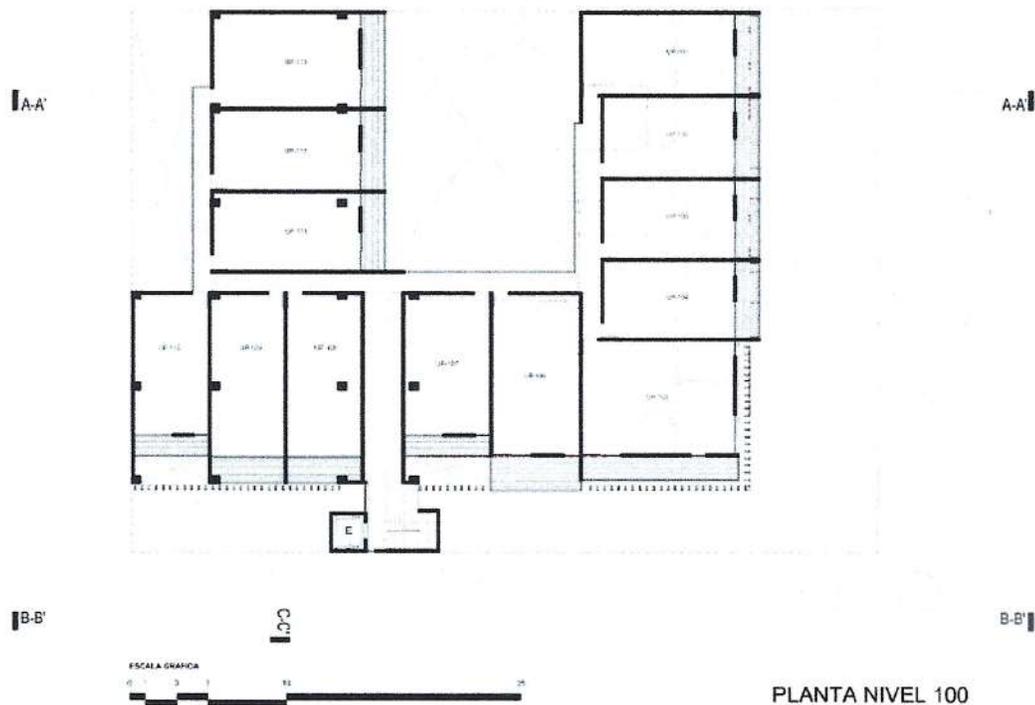


Imagen 101. Anteproyecto de la planta existente.

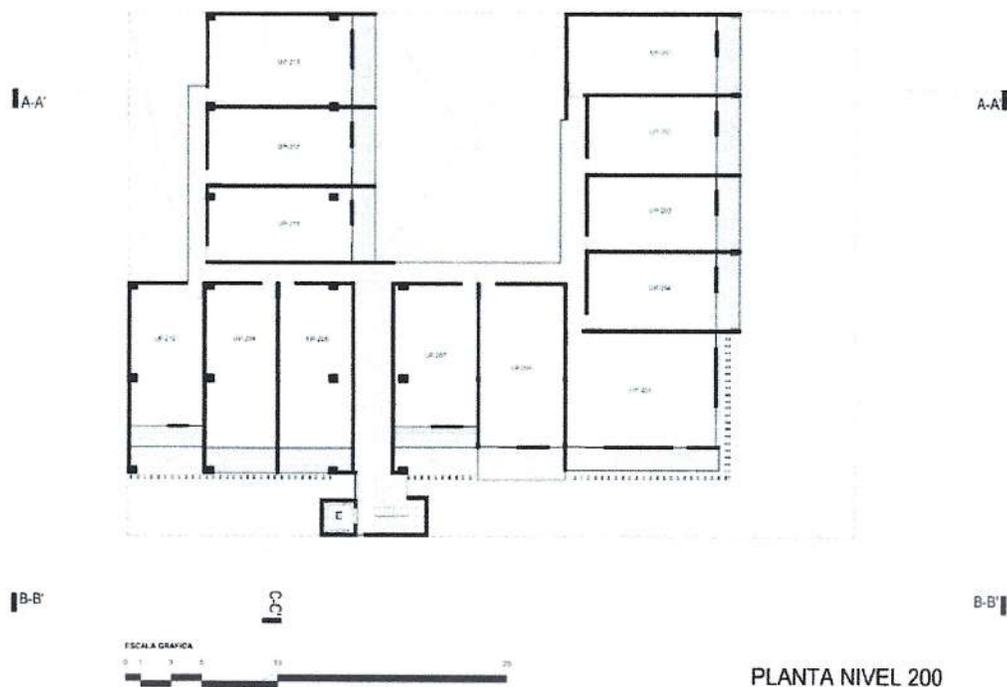
Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

A continuación, se presenta el anteproyecto de las plantas uno y dos, donde se visualiza el anteproyecto de los niveles.



PLANTA NIVEL 100

Imagen 102. Anteproyecto de la planta uno y dos. Departamentos.



PLANTA NIVEL 200

[Handwritten signature]

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

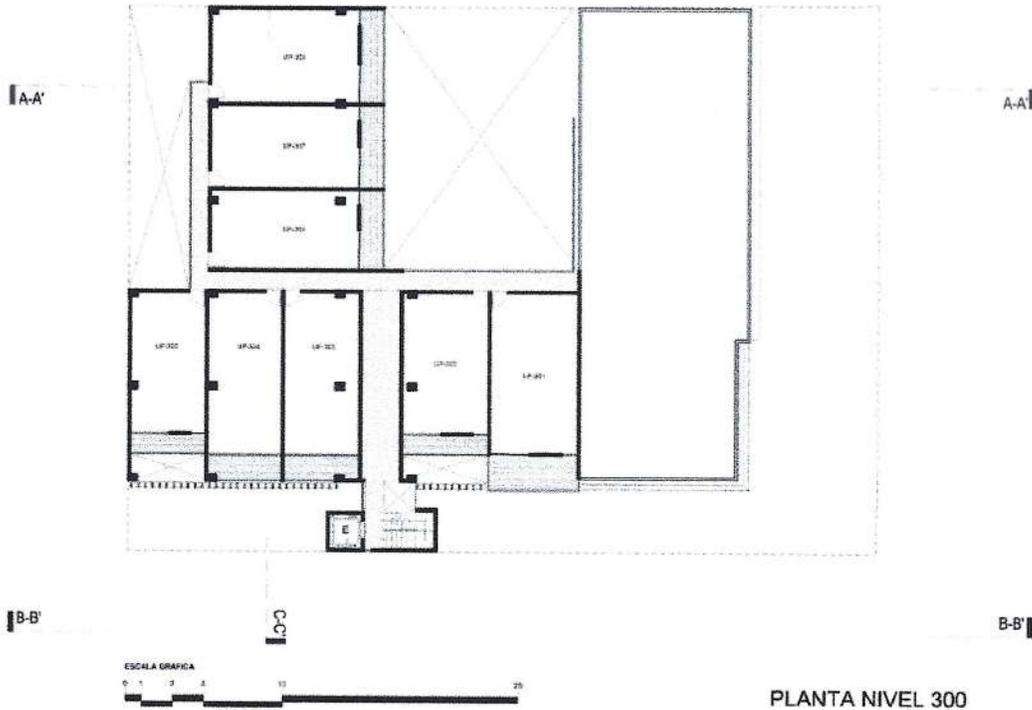
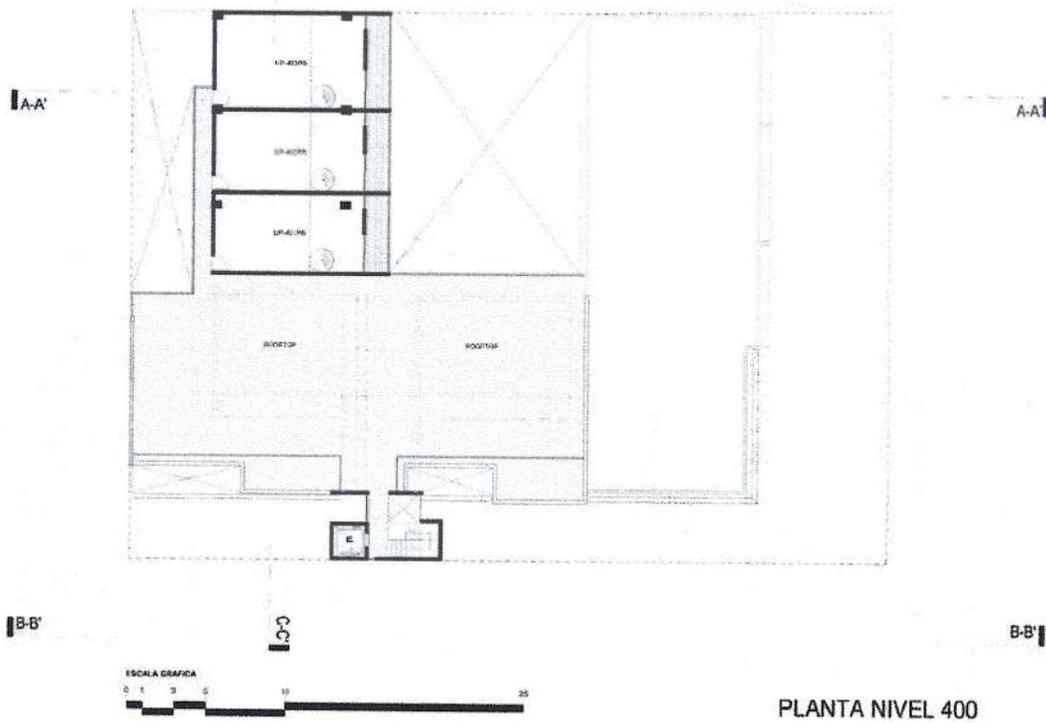
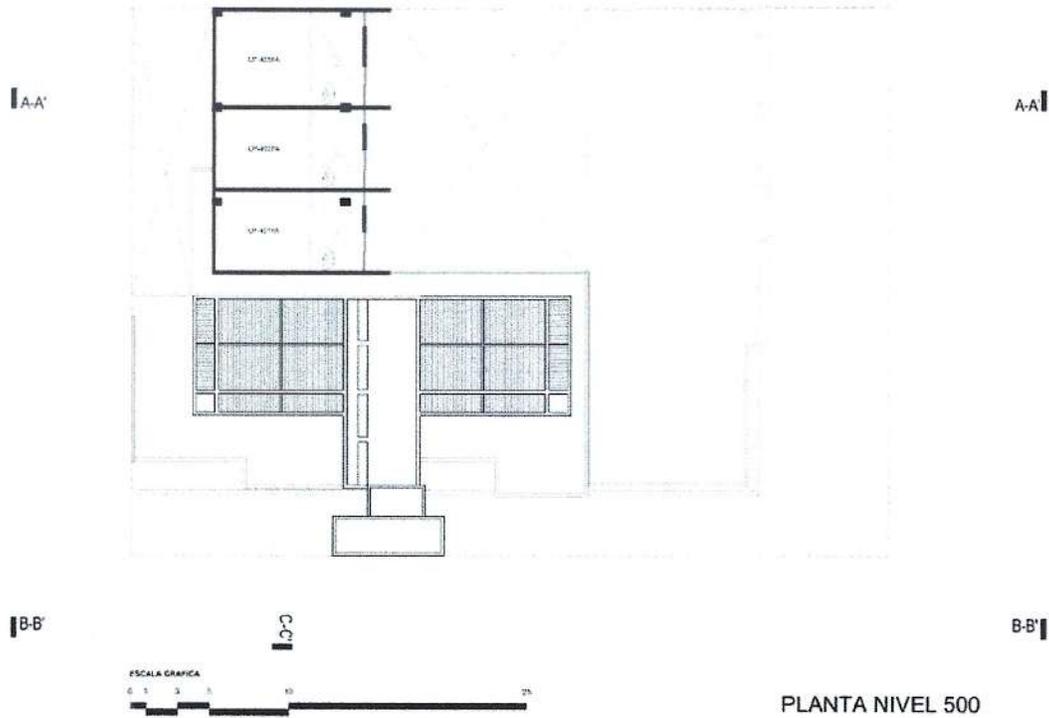


Imagen 103. Anteproyecto de la planta tres y cuatro. Departamentos y rooftop.



Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900



PLANTA NIVEL 500

Imagen 104. Anteproyecto de la planta cinco. Departamentos.



Imagen 105. Sección de anteproyecto.

[Handwritten signature]

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900



Imagen 106. Render del anteproyecto.

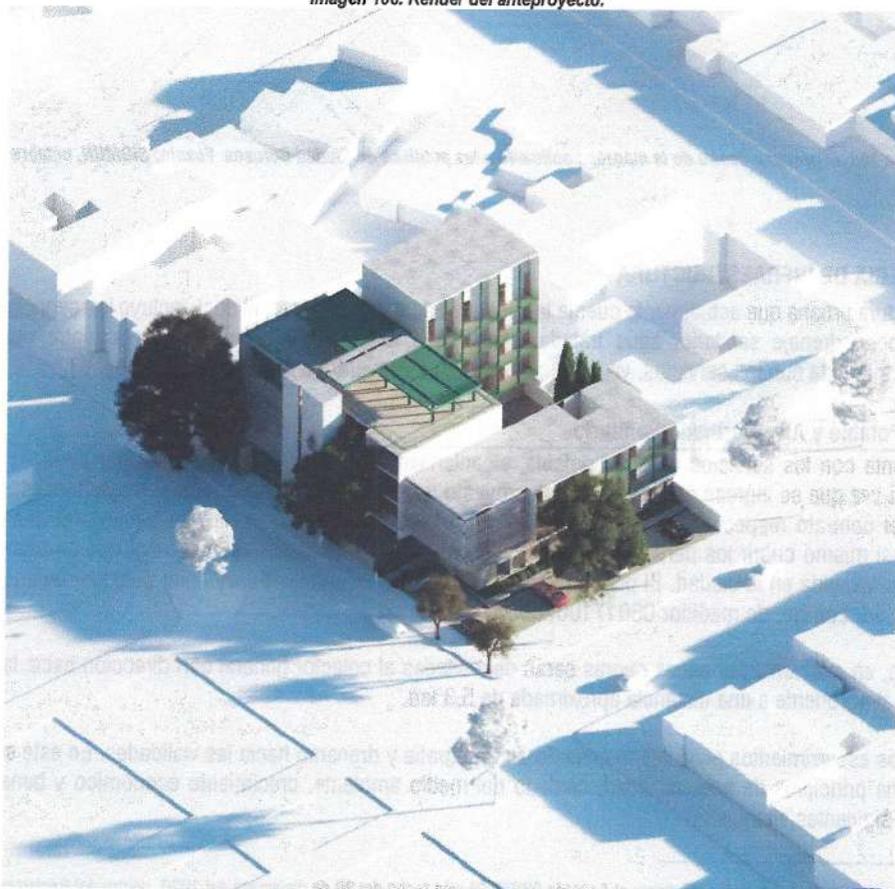


Imagen 107. Volumetría.

A handwritten signature or mark in blue ink, located at the bottom right of the page.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

6.4. POLÍGONO CIUDAD CERCANA

El predio se encuentra cercano de las primeras manzanas del Sector 2 que aplican a las políticas de Ciudad Cercana³ a 20.00 m de distancia, donde éste proyecto busca el mayor aprovechamiento de un predio en relación a la compacidad y conectividad con el Polígono y los corredores urbanos consolidados como la Av. División del Norte y Av. universidad, por lo que, el predio objeto de éste estudio contribuye de manera indirecta con la Política Pública de Ciudad Cercana.

El predio busca el incentivo que otorga la política de ciudad cercana, buscando primeramente el beneficio de los cajones de estacionamiento y todo lo que conlleve.

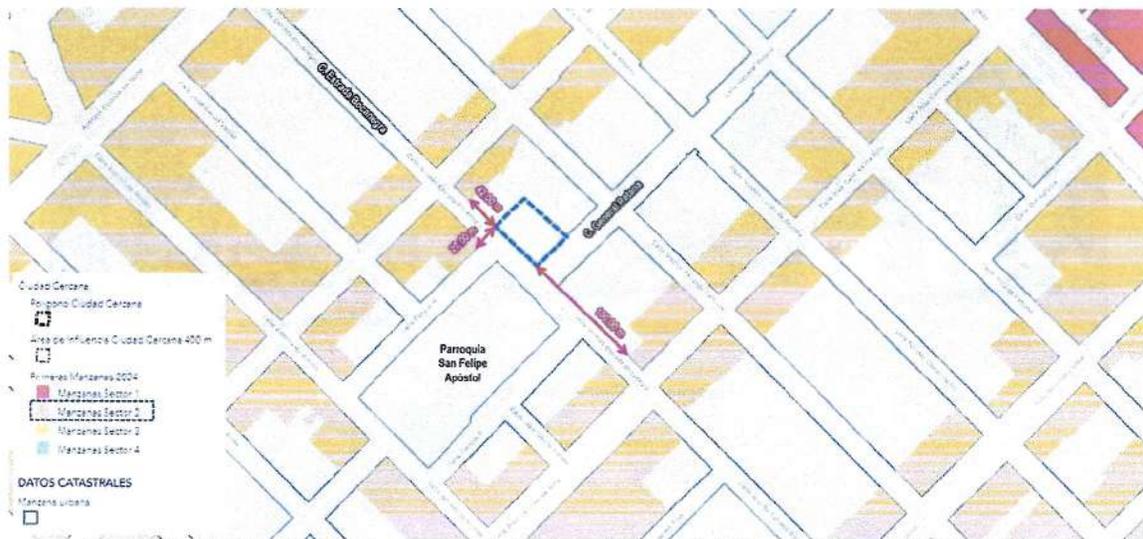


Imagen 108. El predio a dentro de la manzana aplicable a las políticas de Ciudad Cercana. Fuente: SIGMUN, octubre 2024.

6.5. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros. El predio actualmente ya cuenta con los servicios, ya que actualmente se encuentra edificada y operando.

6.5.1. Agua Potable y Alcantarillado Sanitario

El predio cuenta con los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual por parte de la JMAS, sin embargo, una vez que se ingrese establezca el anteproyecto y posteriormente se realice el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas que se desarrollen, de acuerdo al desarrollo que se proponga y así mismo cubrir los derechos asignados. La población estimada según el Inegi que en promedio hay 3.5 habitantes por vivienda en la ciudad. El predio cuenta con servicio de suministro de agua potable contando con No. de contrato 015044, con No. de medidor 080171000002.

Por otra parte, en relación a las aguas negras serán depositadas al colector general con dirección hacia la PTAR Norte, que se ubica al nororiente a una distancia aproximada de 5.3 km.

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

³ Polígono de Ciudad Cercana, aprobado mediante el Acuerdo 036/2021 con fecha del 29 de diciembre del 2020, dentro del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, en la reforma y adición de diversas fracciones en el artículo cuatro, capítulo décimo cuatro y los artículos 313 y 323.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

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

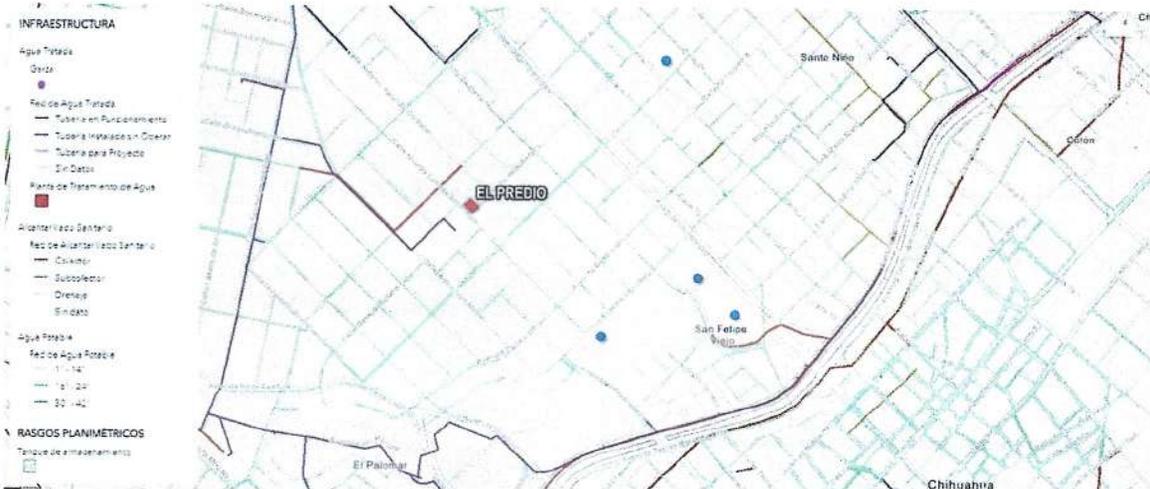


Imagen 109. Infraestructura de agua tratada, alcantarillado sanitario y agua potable en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, octubre 2024.

6.5.2. Energía Eléctrica y Alumbrado Público

El predio actualmente cuenta con el suministro de energía eléctrica, el cual es proporcionado directamente por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), en base a lo que establece la Ley de Servicio Público de Energía Eléctrica y su Reglamento, el desarrollador deberá realizar las obras necesarias para suministrarle el servicio, las cuales podrán determinarse una vez que se cuente con el proyecto ejecutivo. El predio cuenta con No. de Servicio: 585980403295 y No. de Medidor G046JL.



Imagen 110. Infraestructura de alumbrado público en la zona inmediata al predio. Fuente: SIGMUN, octubre 2024.

Una vez que se ingrese el proyecto ejecutivo se tendrá que realizar el contrato respectivo para el total de las viviendas, oficinas o el comercio que se desarrolle. La población estimada podría ser de 1 a 3 habitantes los cuales se tendrán que tomar en cuenta para estimar los gastos para la dotación de los servicios.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900



Imagen 113. Vialidad y sección vial C. General Retana. Fuente SIGMUN.

Es importante mencionar que, la propuesta no modifica la estructura vial, ni la sección vial.

Respecto al transporte público, el predio cuenta con cobertura total del servicio situado al oriente a 975 m donde circula la ruta troncal, que circula sobre la vialidad primaria Av. Universidad donde se ubica el paradero Sor Juana. Al poniente del predio circula la ruta alimentadora denominada Panamericana San Felipe, que transita por la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Trasviña y Retes y Av. San Felipe, conectando la zona con el centro de la ciudad hacia el Perif. de la Juventud.



Imagen 114. Accesibilidad al proyecto.

[Handwritten signature]

6.6.1 Estacionamiento

Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua aplican también los artículos 64 y 65, por el cual, al momento de cuantificar el número de cajones de estacionamiento Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al esquema de usos Habitacional H60 + apostando por un esquema de departamentos con algunos servicios enfocados a las viviendas, acorde a la normatividad aplicable para el sector.

Unifamiliar	hasta 120 m2	1 por cada vivienda
	De más de 120 hasta 250 m2	2 por cada vivienda
	De más de 300 m2	3 por cada vivienda
Oficinas		1 por cada vivienda
Tiendas de productos básicos/autoservicios		1 por cada 40 m2 construidos Mínimo 6 cajones
Tiendas de especialidades		1 por cada 40 m2 construidos
Tiendas de servicios	Baños públicos / Vapor, Estética Corporal, salones de belleza y Peluquerías,	1 por 20 m2 construidos
	Lavanderías, sastrerías reparación de artículos del hogar, de automóviles, estudios y laboratorios de fotografía, lavado	1 por 30 m2 construidos

Tabla 5. Cajones de estacionamientos según el uso Habitacional H60+. Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas Chihuahua.

El proyecto considera 47 cajones dentro del predio, de los 50 que se solicita el Reglamento, por el cual, se busca que se aplique la política pública de Ciudad Cercana, considerando los 3 cajones faltantes en el anteproyecto, mismo que deberá de ser validado y aprobado por la autoridad.

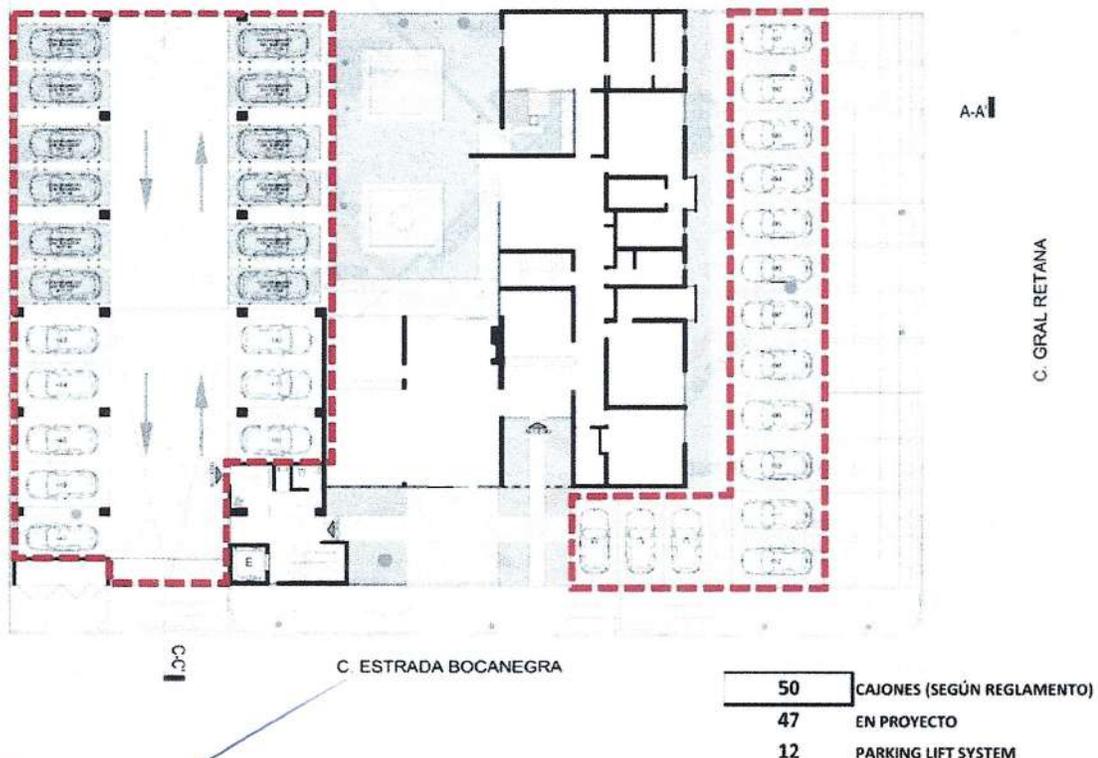


Imagen 115. Cajones estacionamiento al interior del predio.

Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

En conclusión, el proyecto es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano anteriormente descritas y en cuestión del desarrollo económico de la ciudad. Creemos que es sustentado y factible la solicitud de cambio de uso de suelo ya que en la zona se encuentra una mixtura de usos compatibles y es un giro completamente concurrente con las colindancias en que se encuentra inmerso dotando con más vivienda al sector, respetuosamente con el contexto que lo rodea.

6.7. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

La ubicación del predio se encuentra cercano al Centro Urbano y Subcentro Centro Norte de la ciudad. Los usos de suelo que colindan de manera directa con el polígono de aplicación corresponden a usos de suelo habitacionales, mixtos, equipamiento urbano, cabe mencionar que el predio colinda con una franja comercial, servicios y/o mixtos que acompaña las vialidades Av. División del Norte y Av. Universidad. Dicha zona que cuenta con alta plusvalía y accesibilidad.

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, Visión 2040, la propuesta del cual es objeto éste estudio busca el aprovechamiento de la zona compuesta por diversos predios como usos habitacionales, mixtos y comerciales principalmente, sobre todo con excelente accesibilidad con la que cuenta el predio. En la zonificación secundaria se tomó en cuenta el contexto inmediato, donde la propuesta de este estudio radica en la modificación del uso de suelo a Habitacional H-60+, con una superficie de terreno de 1,673.300 m².

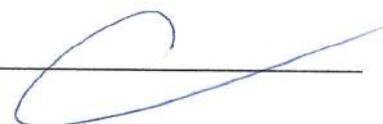
El anteproyecto que se describe en éste estudio consiste en la conservación del edificio existente, reforzando la estructura y sumando a la parte posterior del predio algunos niveles adicionales (cinco niveles máximos), con acceso directo mediante dos vialidades la C. Nicolás Estrada Bocanegra y C. General Retana, ambas de jerarquía local.

El anteproyecto considera una superficie total de construcción de 4,151.00 m², el cual, pretende conservar gran parte de la estructura original de la propiedad, adosando una estructura muy similar a la arquitectura original, se busca adaptar departamentos, estacionamientos, con posibilidades de adoptar comercios para dar servicio a los mismos, como servicio de lavandería, planchado entre otras necesidades. El anteproyecto arroja un COS de 59% (acorde al COS que aplica la norma de H-60+) y un CUS de 2.5. El anteproyecto cuenta con:

- ✓ Un total de 37 departamentos con unidades que van desde los 54.00 m a 99.00 m por departamento, en donde se asentarán alrededor de 55 habitantes (medida de 1.5 por vivienda), contando con cocina, sala, closet para lavandería, baño(s), una a dos habitaciones.
- ✓ Se busca acondicionar un espacio para almacenar 47 cajones de estacionamiento contando con un sistema de elevación de estacionamiento (12 unidades).
- ✓ Por otra parte, se busca adaptar una azotea en el que se permitirán distintas actividades sociales.

El predio se encuentra cercano de las primeras manzanas del Sector 2 que aplican a las políticas de Ciudad Cercana a 20.00 m de distancia, donde éste proyecto busca el mayor aprovechamiento de un predio en relación a la compacidad y conectividad con el Polígono y los corredores urbanos consolidados como la Av. División del Norte y Av. universidad, por lo que, el predio objeto de éste estudio contribuye de manera indirecta con la Política Pública de Ciudad Cercana. El predio busca el incentivo que otorga la política de ciudad cercana, buscando primeramente el beneficio de los cajones de estacionamiento y todo lo que conlleve.

La infraestructura urbana que actualmente cuenta la zona, se encuentra cubierta, el cual, incluye los servicios de dotación de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, electricidad, alumbrado público, telefonía, entre otros. El predio actualmente ya cuenta con los servicios, ya que actualmente se encuentra edificada y operando, contando con servicio de suministro de JMAS con No. de contrato 015044, con No. de medidor 0801710000002 y servicio de CFE con No. 585980403295 y No. de Medidor G046JL.



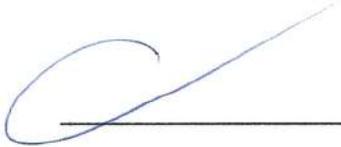
Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es altamente efectiva, debido a la cercanía con el Centro Urbano y Subcentro Centro Urbano de la ciudad, donde la accesibilidad es mediante dos vialidades de jerarquía local, una de ellas es la C. Nicolás Estrada Bocanegra con una sección vial de 16.00 m de ancho con cuatro carriles en un solo sentido, dicha vialidad funciona como par vial con la C. A. F. Carbonel, ambas vialidades desembocan al norte con la Av. División del Norte y al sur con la Av. Antonio Deza y Ulloa. Frente al predio circula una cicloruta con carril exclusivo.

La otra vialidad de acceso es la calle local C. General Retana, con una sección de 24.00 m de ancho, el cual, desemboca de manera perpendicular, al oriente con la vialidad primaria Av. Universidad y al poniente con la vialidad primaria Av. De la Cantera.

Respecto al transporte público, el predio cuenta con cobertura total del servicio situado al oriente a 975 m donde circula la ruta troncal, que circula sobre la vialidad primaria Av. Universidad donde se ubica el paradero Sor Juana. Al poniente del predio circula la ruta alimentadora denominada Panamericana San Felipe, que transita por la Av. Antonio Deza y Ulloa, Av. Trasviña y Retes y Av. San Felipe, conectando la zona con el centro de la ciudad hacia el Perif. de la Juventud.

El proyecto considera 47 cajones dentro del predio, de los 50 que se solicita el Reglamento, por el cual, se busca que se aplique la política pública de Ciudad Cercana, considerando los 3 cajones faltantes en el anteproyecto, mismo que deberá de ser validado y aprobado por la autoridad.



7. INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

Programación de acciones

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

PERIODO 1-2 AÑO 2024-2025	PERIODO 2-3 AÑOS 2024-2027	PERIODO 3-6 AÑOS 2024-2030
Corto plazo	Mediano plazo	Largo Plazo

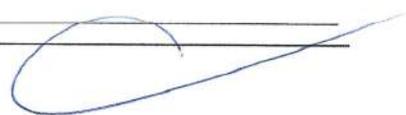
ACCIONES	PLAZO	ESTADO	MUNICIPAL	PRIVADO
1. Aprobación de la Modificación Menor	CP		X	
2. Publicación del cambio de uso de suelo en el Periódico Oficial del Estado	CP	X		
3. Estudios, Planeación y Anteproyecto	CP-LP			X
4. Aprobación de proyecto ejecutivo	CP-LP	X	X	
5. Trámites y licencias de construcción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

Los plazos de ejecución se consideran de la siguiente manera:

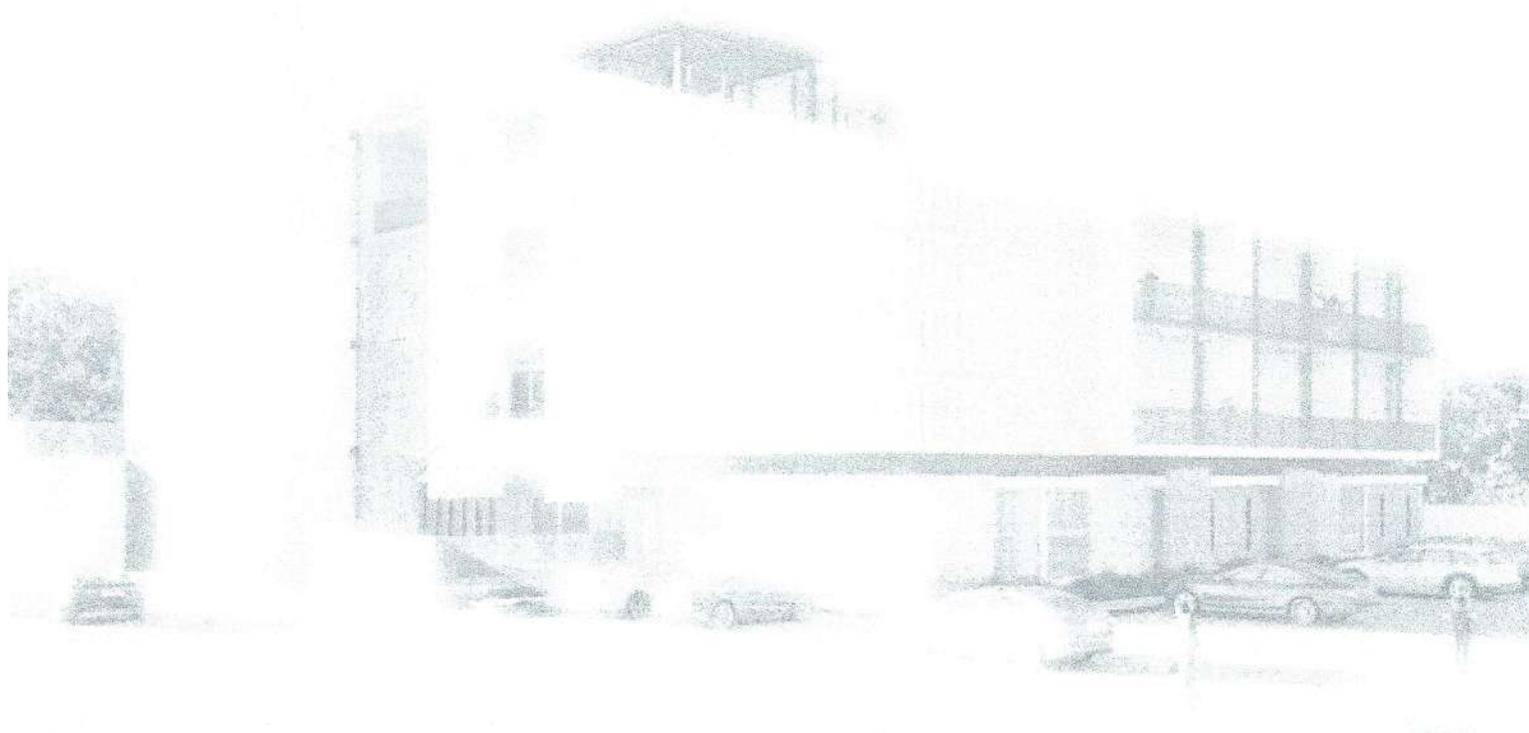
Corto plazo (CP). Se refiere a acciones, obras y tareas que deben ser desarrollados en un plazo máximo de 1 a 2 años. En este periodo se considera factible dejar encaminadas las principales tareas de planeación e instrumentación, tales como la formalización de la aprobación de este instrumento de planeación,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

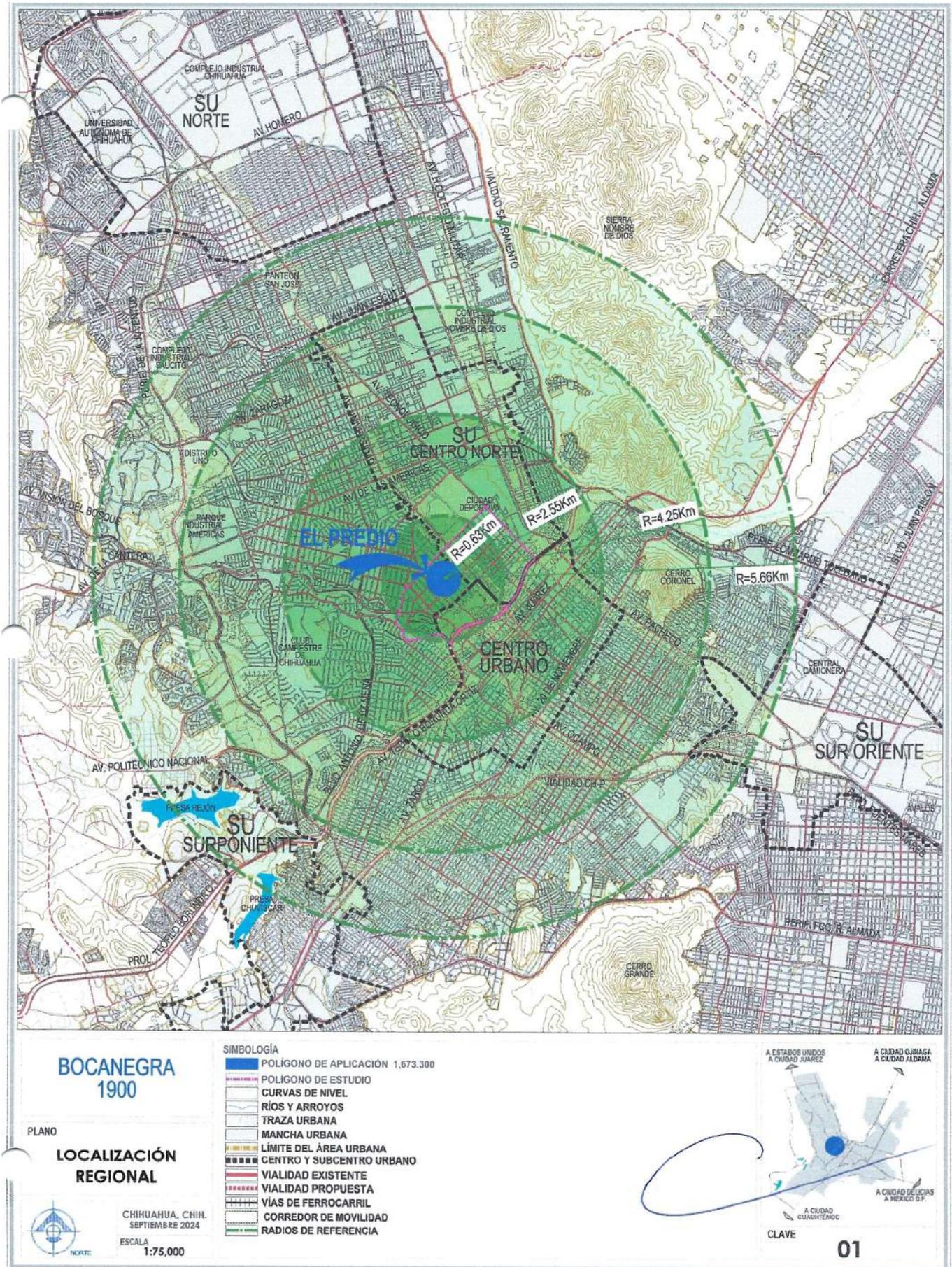
Mediano Plazo (MP). Es el plazo que comprende los siguientes 2 y 3 años, en este plazo se debe iniciar la consolidación del proyecto o los proyectos para consolidar el terreno.

Largo Plazo (LP). Es el plazo que comprende los siguientes 3 y 6 años, en este plazo se debe concluir el o los proyectos.



8. ANEXO CARTOGRÁFICO



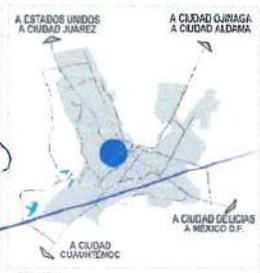


BOCANEGRA 1900

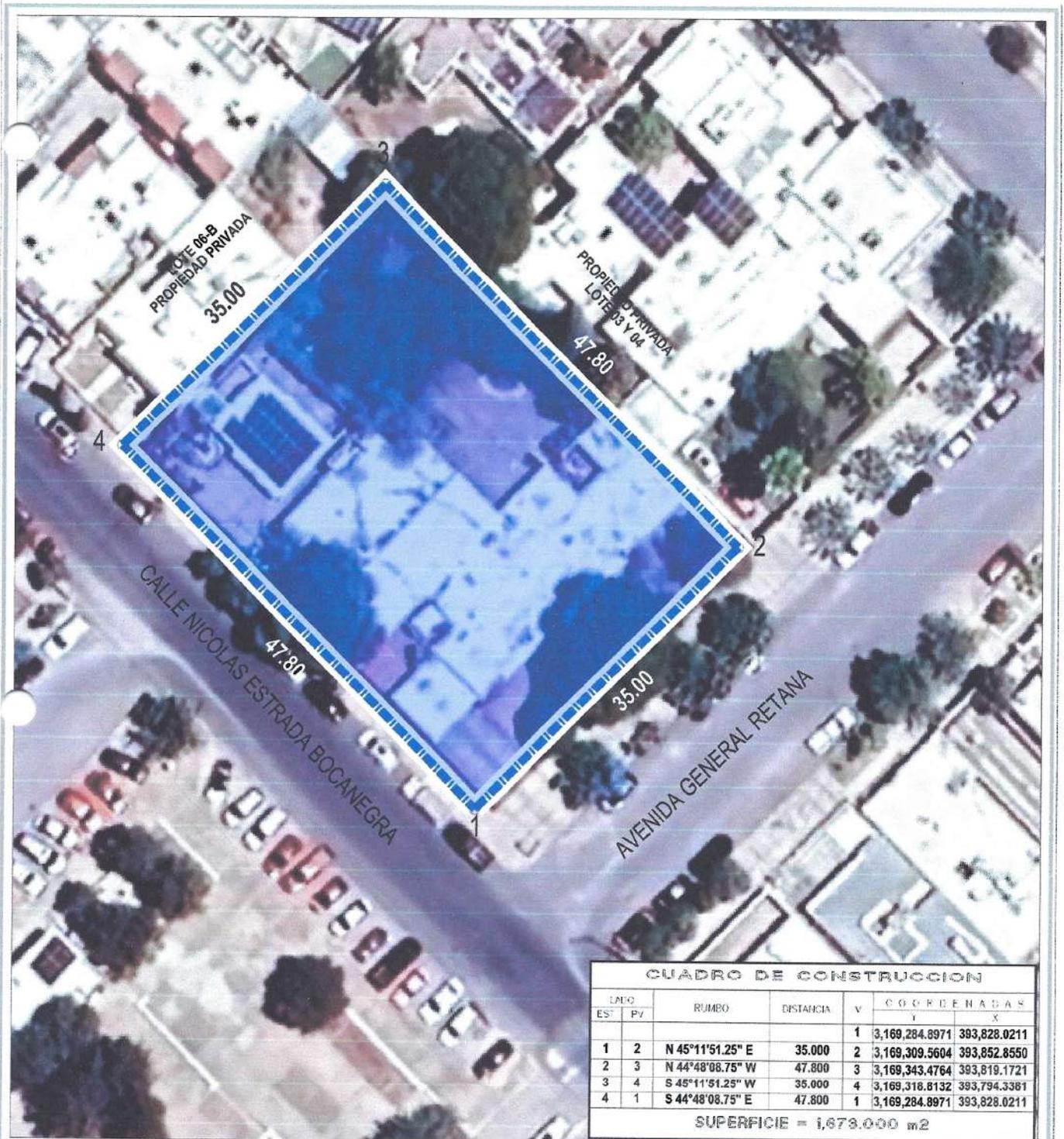
PLANO LOCALIZACIÓN REGIONAL

CHIHUAHUA, CHIH.
SEPTIEMBRE 2024
ESCALA 1:75,000

- SIMBOLOGÍA**
- POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,673.300
 - POLÍGONO DE ESTUDIO
 - CURVAS DE NIVEL
 - RÍOS Y ARROYOS
 - TRAZA URBANA
 - MANCHA URBANA
 - LÍMITE DEL ÁREA URBANA
 - CENTRO Y SUBCENTRO URBANO
 - VIALIDAD EXISTENTE
 - VIALIDAD PROPUESTA
 - VÍAS DE FERROCARRIL
 - CORREDOR DE MOVILIDAD
 - RADIOS DE REFERENCIA



CLAVE **01**



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO	EST	PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
						Y	X
1	2		N 45°11'51.25" E	35.000	1	3,169,284.8971	393,828.0211
2	3		N 44°48'08.75" W	47.800	2	3,169,309.5604	393,852.8550
3	4		S 45°11'51.25" W	35.000	4	3,169,318.8132	393,794.3381
4	1		S 44°48'08.75" E	47.800	1	3,169,284.8971	393,828.0211

SUPERFICIE = 1,673.000 m2

**BOCANEGRA
1900**

- SIMBOLOGÍA**
- POLIGONO DE APLICACION 1,673.300
 - TRAZA URBANA
 - MANCHA URBANA

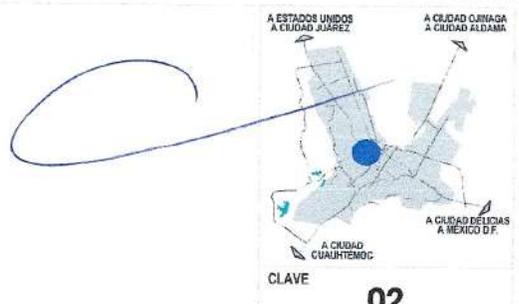
PLANO

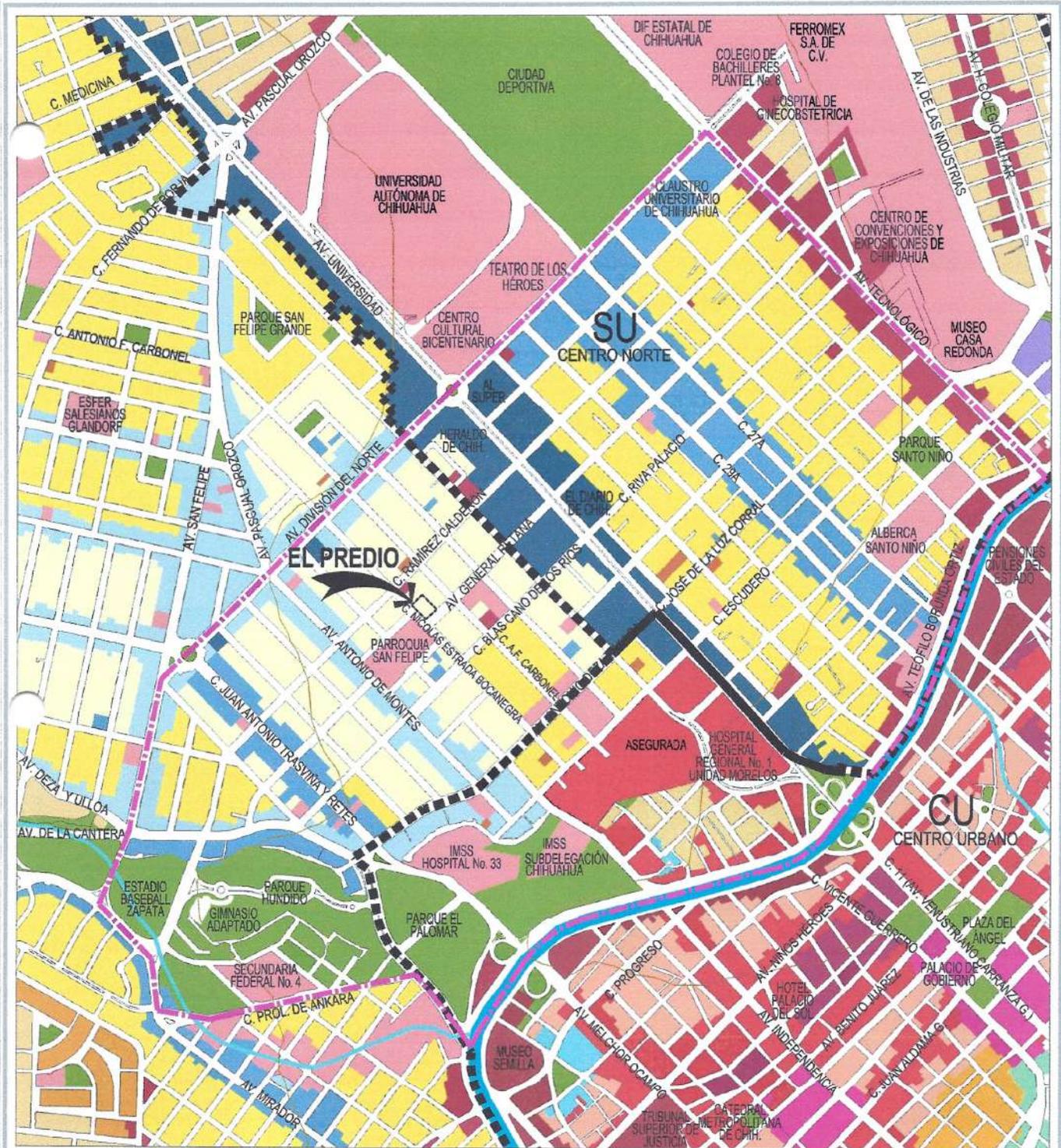
**CUADRO DE
CONSTRUCCION**



CHIHUAHUA, CHIH.
SEPTIEMBRE 2024
ESCALA
1:500

DE LA FINCA NO. 1900, UBICADA EN LA CALLE NICOLAS ESTRADA BOCANERA, ESQUEINA CON AV. GENERAL RETANA, DE LA COLONIA SANFELIPE V ETAPA, DE ESTA CD. DE CHIHUAHUA. CLAVE CATASTRAL 111 - 006 - 005





BOCANEGRA 1900

USOS DE SUELO PDU 2040

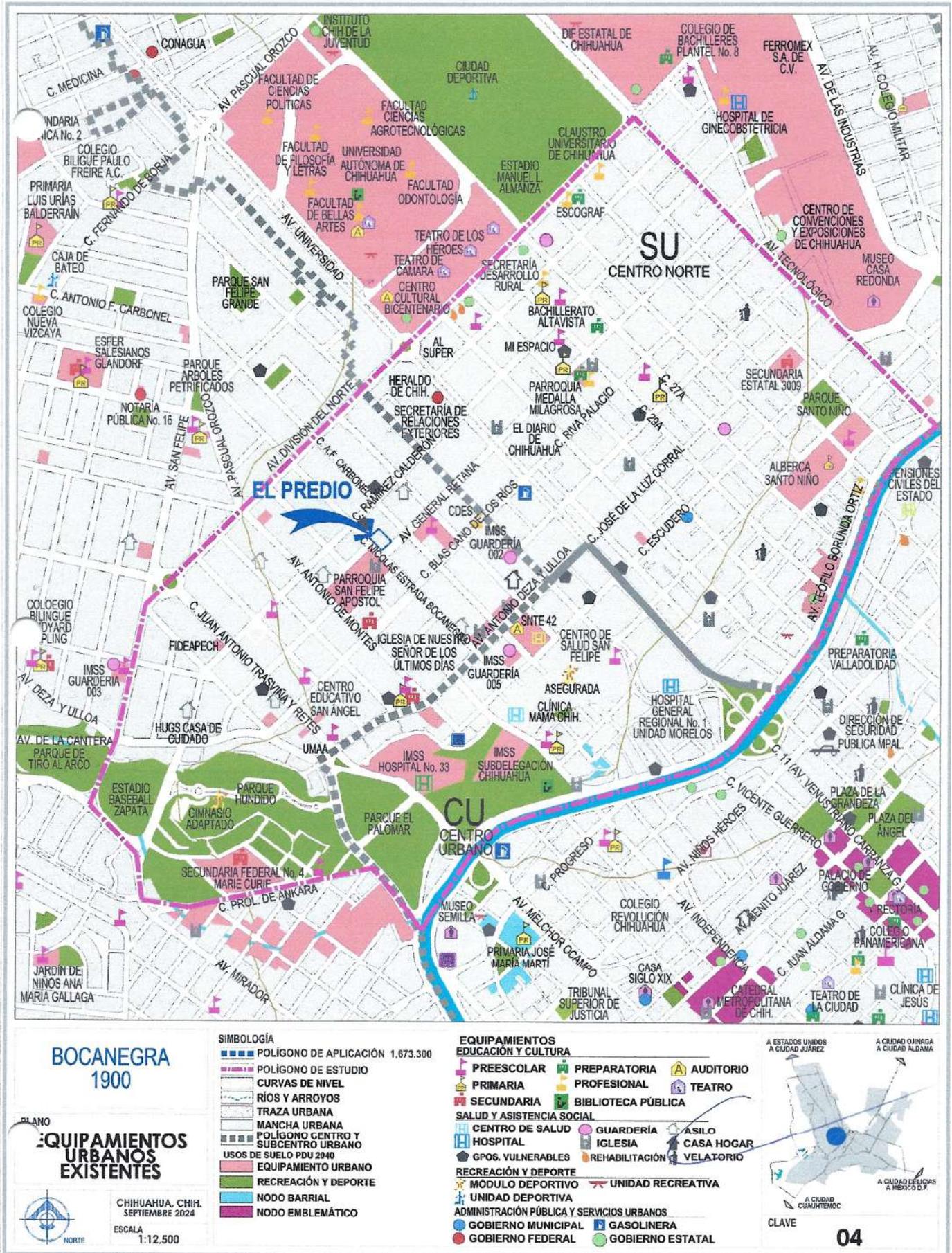


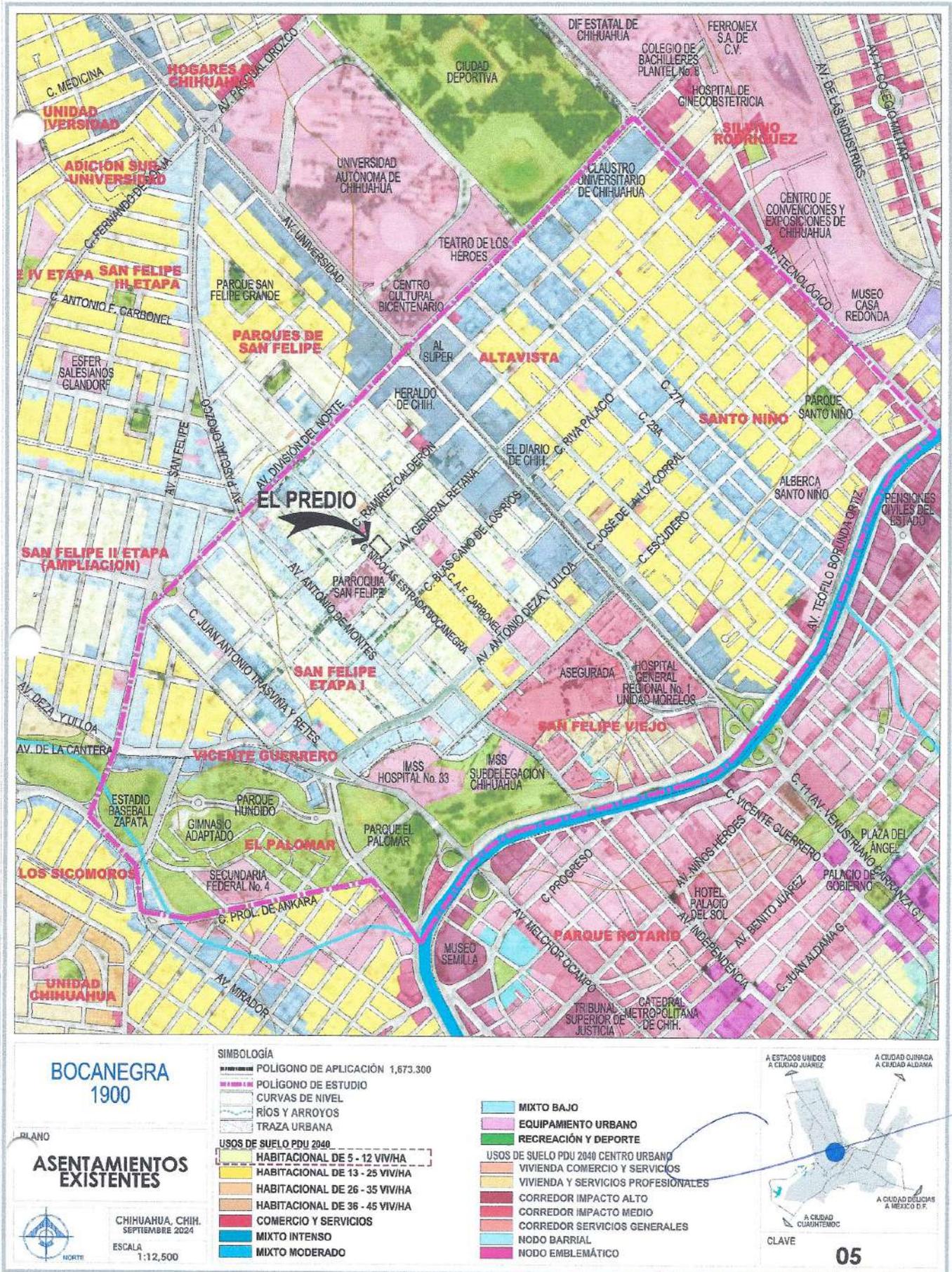
CHIHUAHUA, CHIH.
SEPTIEMBRE 2024
ESCALA 1:12,500

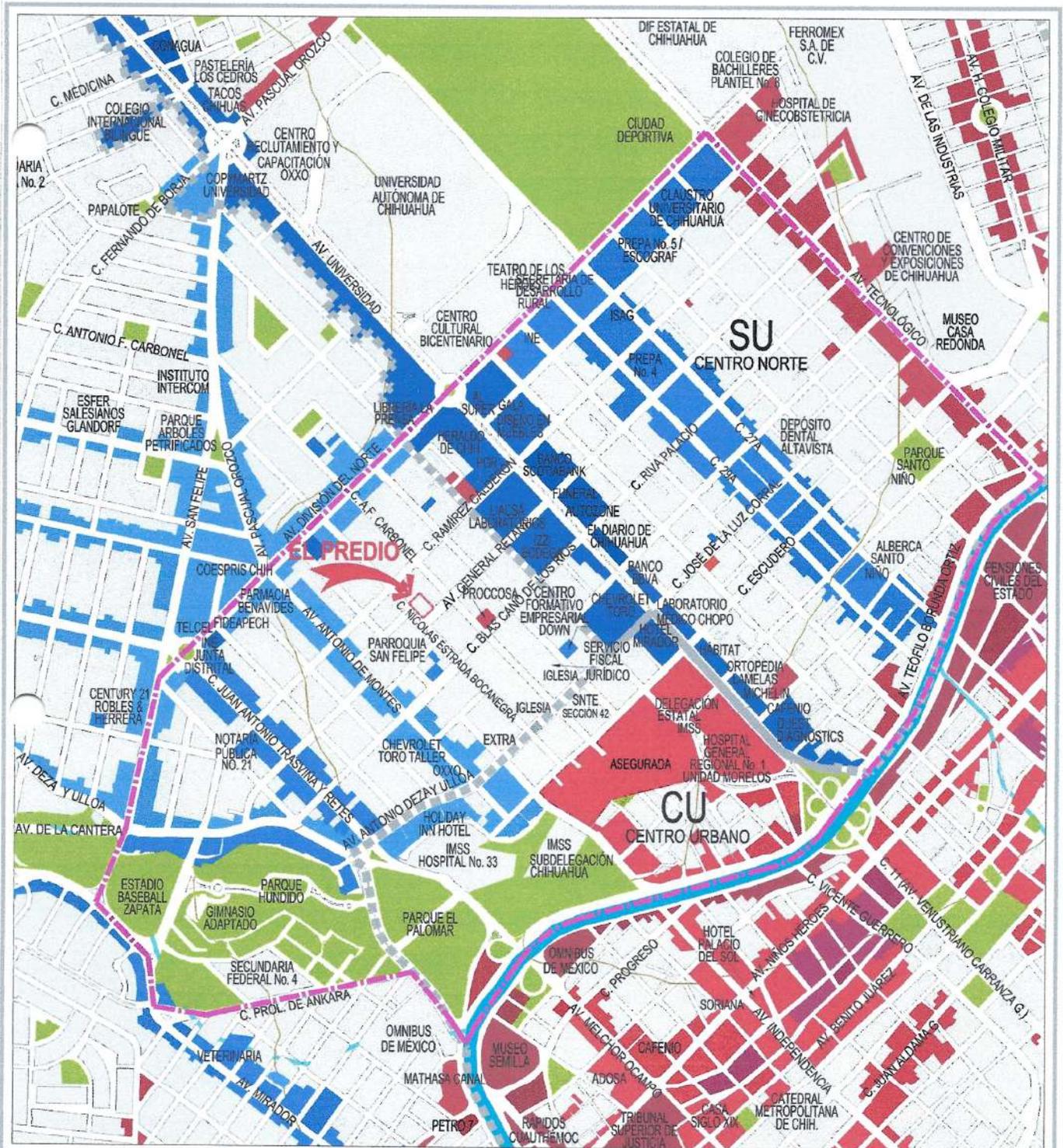
- SIMBOLOGÍA**
- POLIGONO DE APLICACIÓN 1,673.300
 - POLIGONO DE ESTUDIO
 - CURVAS DE NIVEL
 - RÍOS Y ARROYOS
 - TRAZA URBANA
 - MANCHA URBANA
 - POLIGONO CENTRO Y SUBCENTRO URBANO
- USOS DE SUELO PDU 2040**
- HABITACIONAL DE 5 - 12 VIV/HA
 - HABITACIONAL DE 13 - 25 VIV/HA
 - HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
 - HABITACIONAL DE 36 - 45 VIV/HA
 - COMERCIO Y SERVICIOS

- MIXTO INTENSO
 - MIXTO MODERADO
 - MIXTO BAJO
 - EQUIPAMIENTO URBANO
 - RECREACIÓN Y DEPORTE
- USOS DE SUELO PDU 2040 CENTRO URBANO**
- VIVIENDA COMERCIO Y SERVICIOS
 - VIVIENDA Y SERVICIOS PROFESIONALES
 - CORREDOR IMPACTO ALTO
 - CORREDOR IMPACTO MEDIO
 - CORREDOR SERVICIOS GENERALES
 - NODO BARRIAL
 - NODO EMBLEMÁTICO









BOCANEGRA 1900

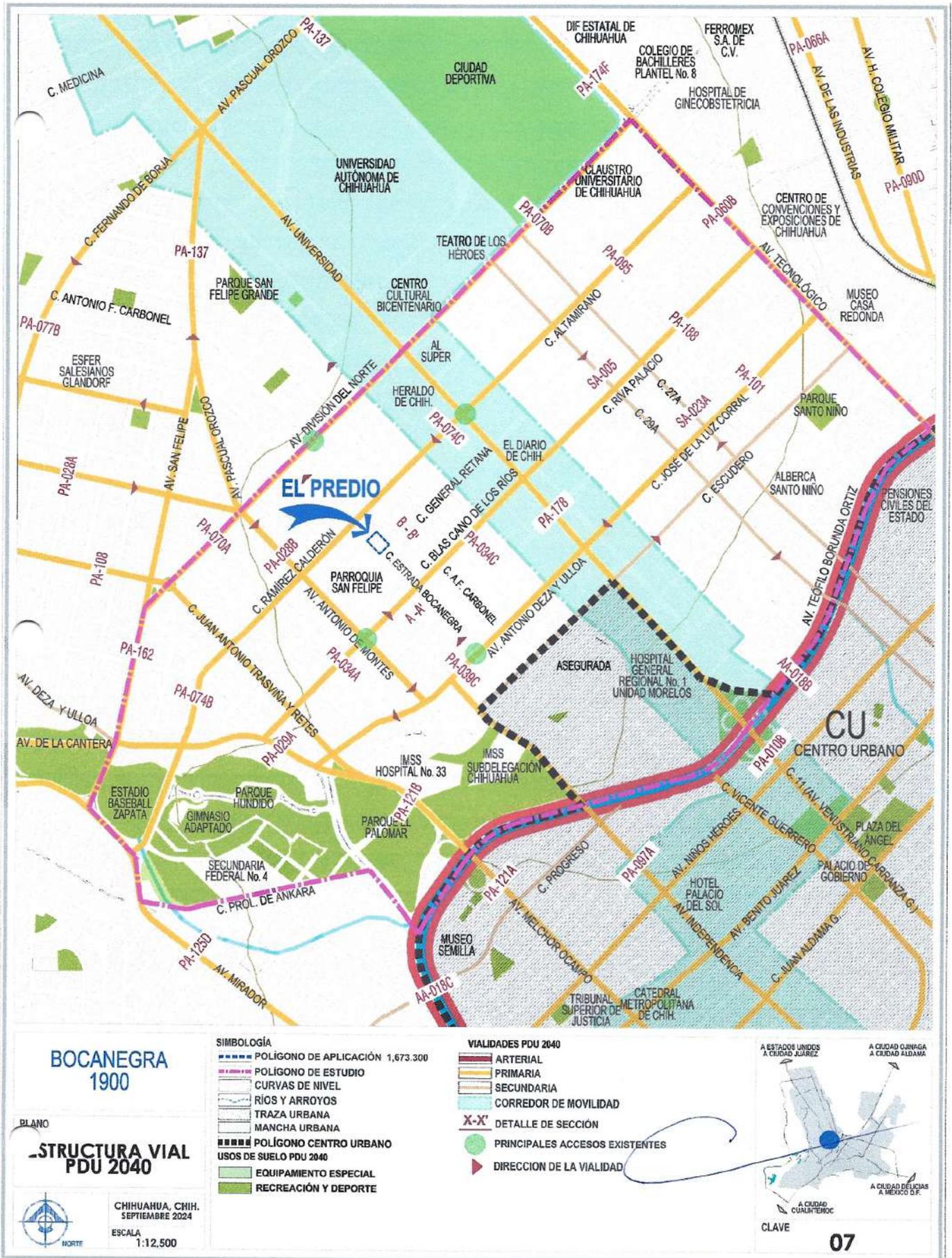
COMERCIO Y MIXTOS EXISTENTES

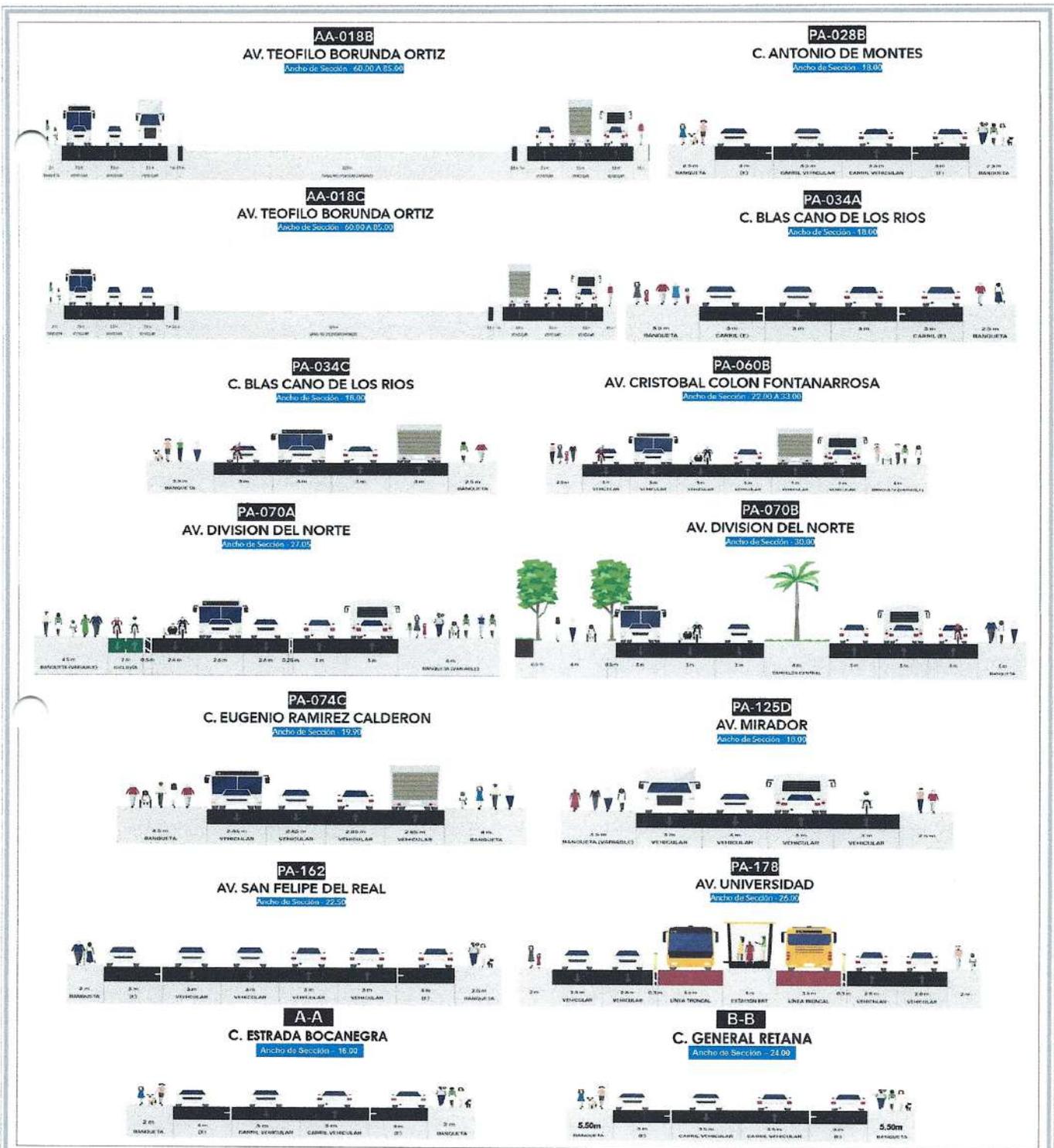
CHIHUAHUA, CHIH.
SEPTIEMBRE 2024
ESCALA 1:12,500

- SIMBOLOGÍA**
- ▬▬▬▬▬ POLIGONO DE APLICACIÓN 1,673.300
 - ▬▬▬▬▬ POLIGONO DE ESTUDIO
 - ▬▬▬▬▬ CURVAS DE NIVEL
 - ▬▬▬▬▬ RÍOS Y ARROYOS
 - ▬▬▬▬▬ TRAZA URBANA
 - ▬▬▬▬▬ MANCHA URBANA
 - ▬▬▬▬▬ POLIGONO CENTRO Y SUBCENTRO URBANO
- USOS DE SUELO PDU 2040**
- COMERCIO Y SERVICIOS
 - MIXTO INTENSO
 - MIXTO MODERADO
 - MIXTO BAJO
 - RECREACIÓN Y DEPORTE

- USOS DE SUELO CENTRO URBANO**
- CORREDOR IMPACTO ALTO
 - CORREDOR IMPACTO MEDIO
 - CORREDOR SERVICIOS GENERALES







BOCANEGRA
1900

SIMBOLOGÍA

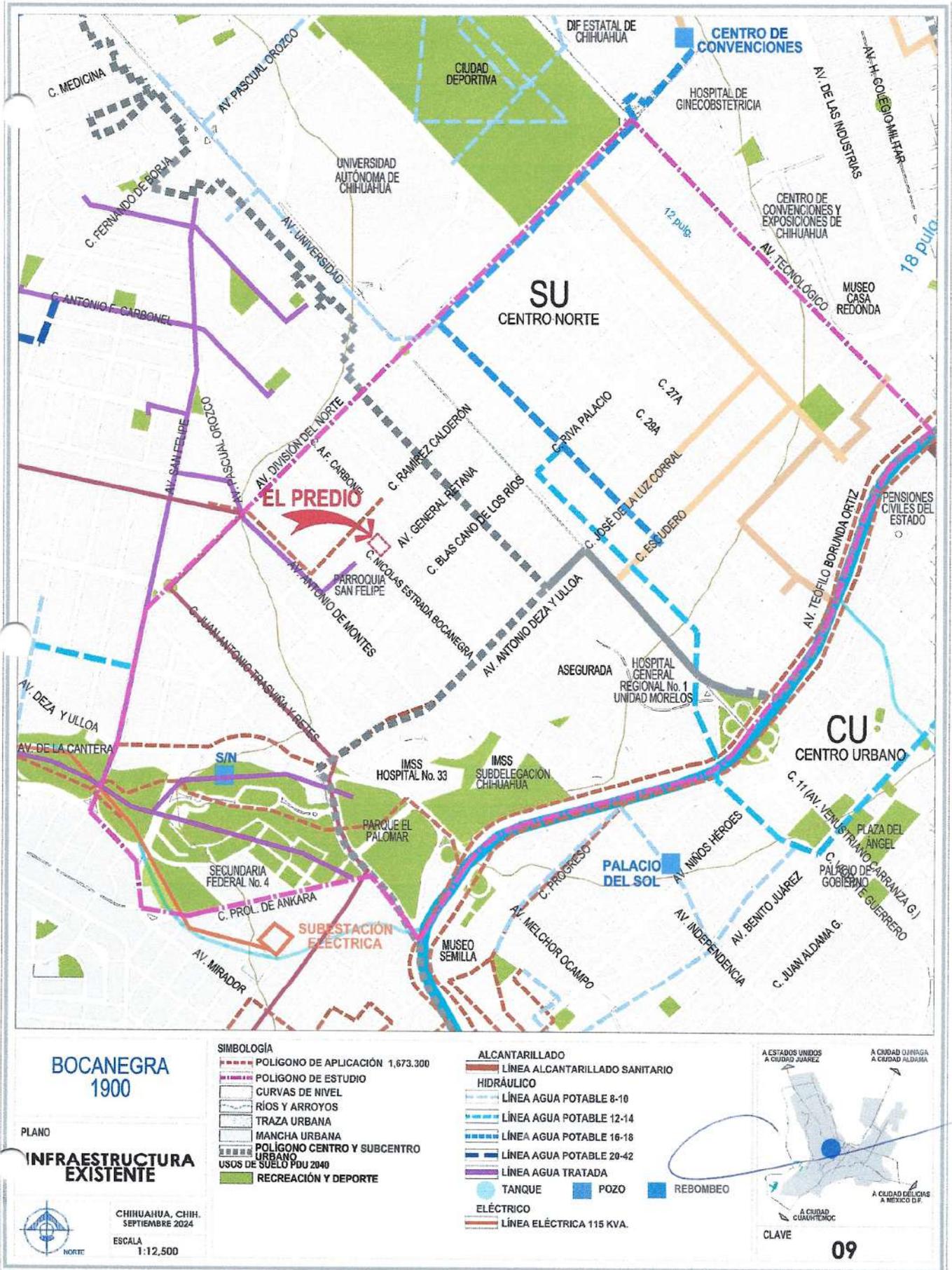
PLANO
SECCIONES VIALES
PDU 2040

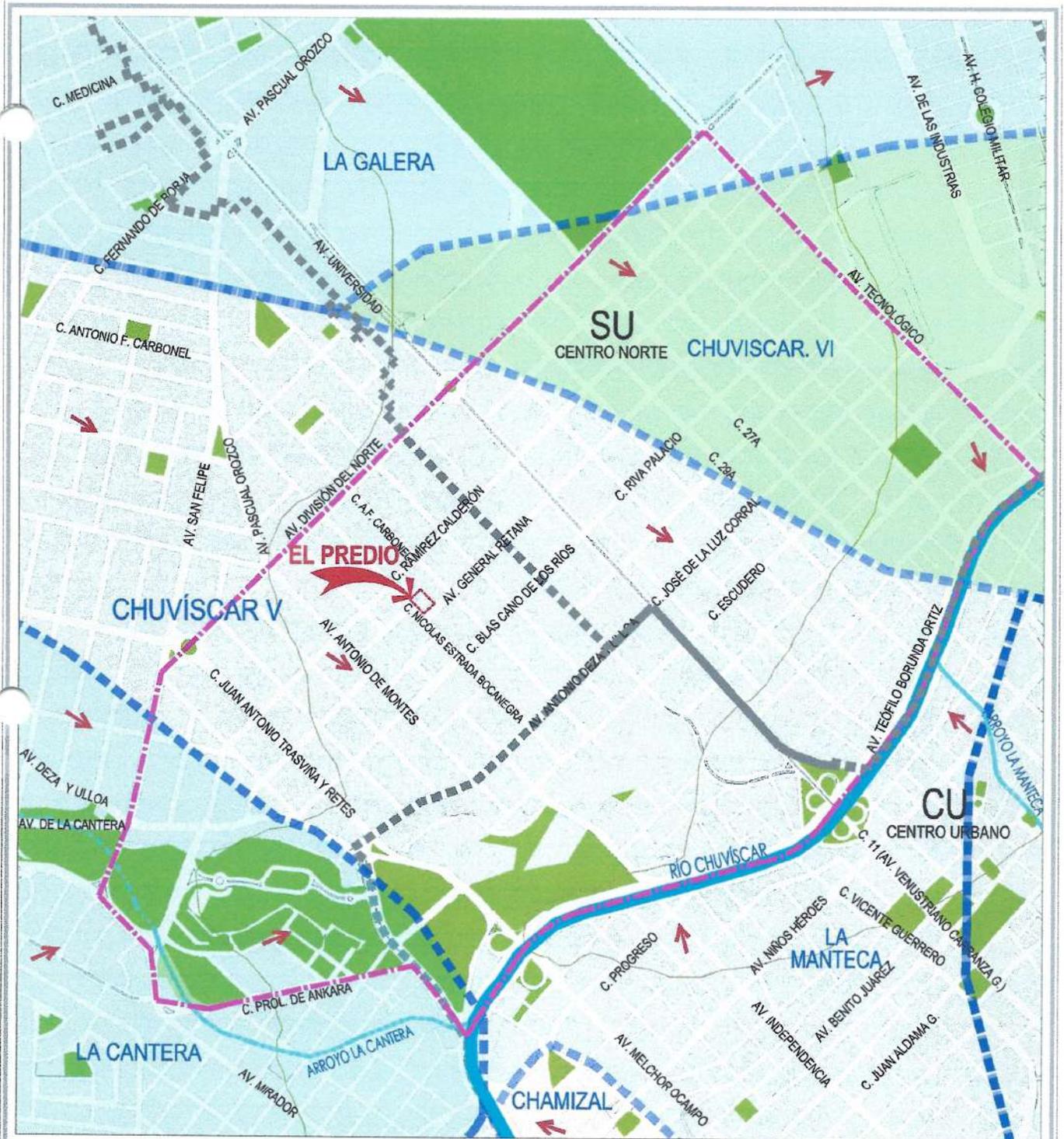


CHIHUAHUA, CHIH.
SEPTIEMBRE 2024
ESCALA
SIN ESCALA



CLAVE
08





BOCANEGRA
1900

PLANO

**TOPOGRAFÍA E
HIDROGRAFÍA**

CHIHUAHUA, CHIH.
SEPTIEMBRE 2024

ESCALA
1:12,500



SIMBOLOGÍA

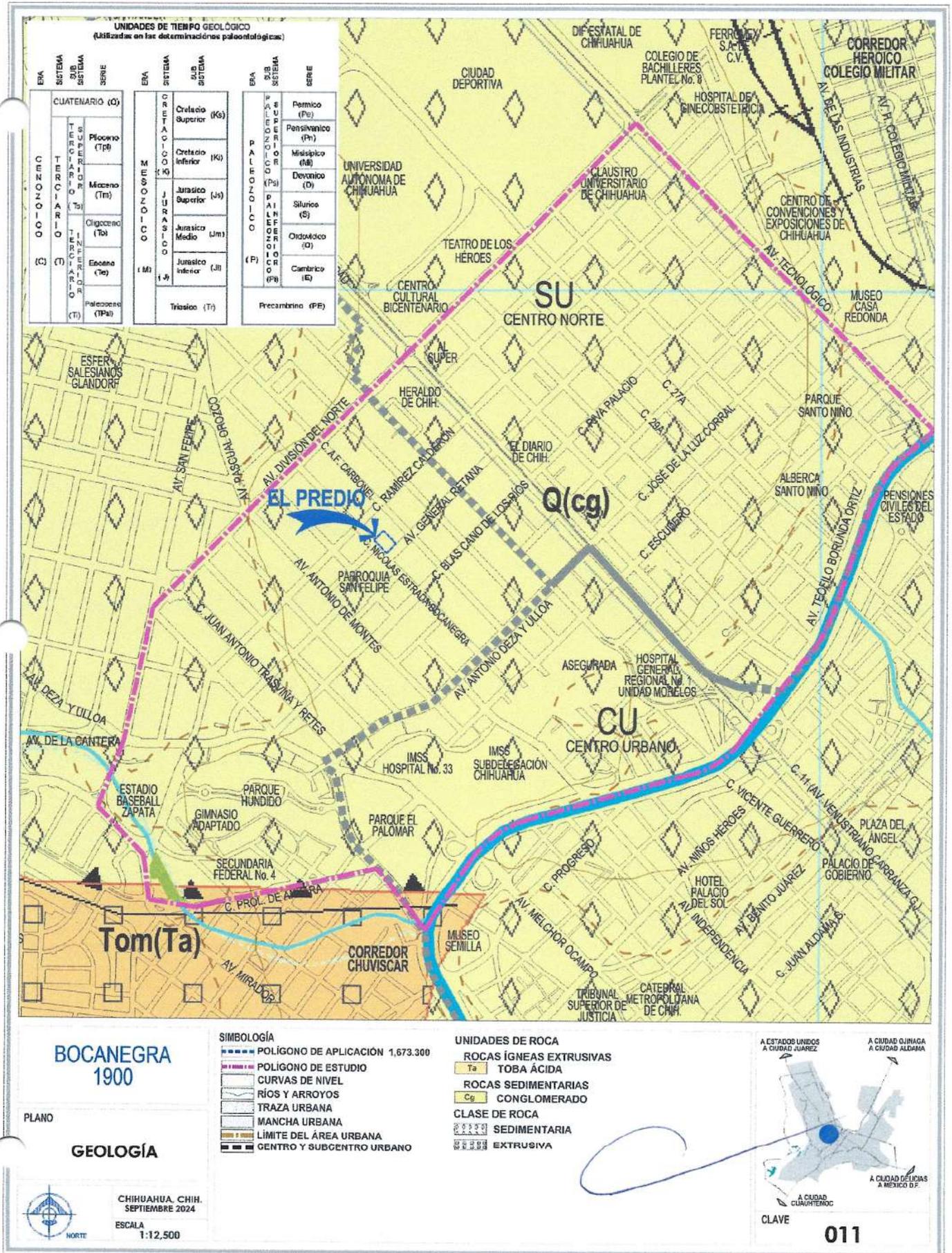
- POLIGONO DE APLICACIÓN 1,673.300
- POLIGONO DE ESTUDIO
- CURVAS DE NIVEL
- RÍOS Y ARROYOS
- TRAZA URBANA
- MANCHA URBANA
- POLIGONO CENTRO URBANO
- USOS DE SUELO PDU 2040
- RECREACIÓN Y DEPORTE

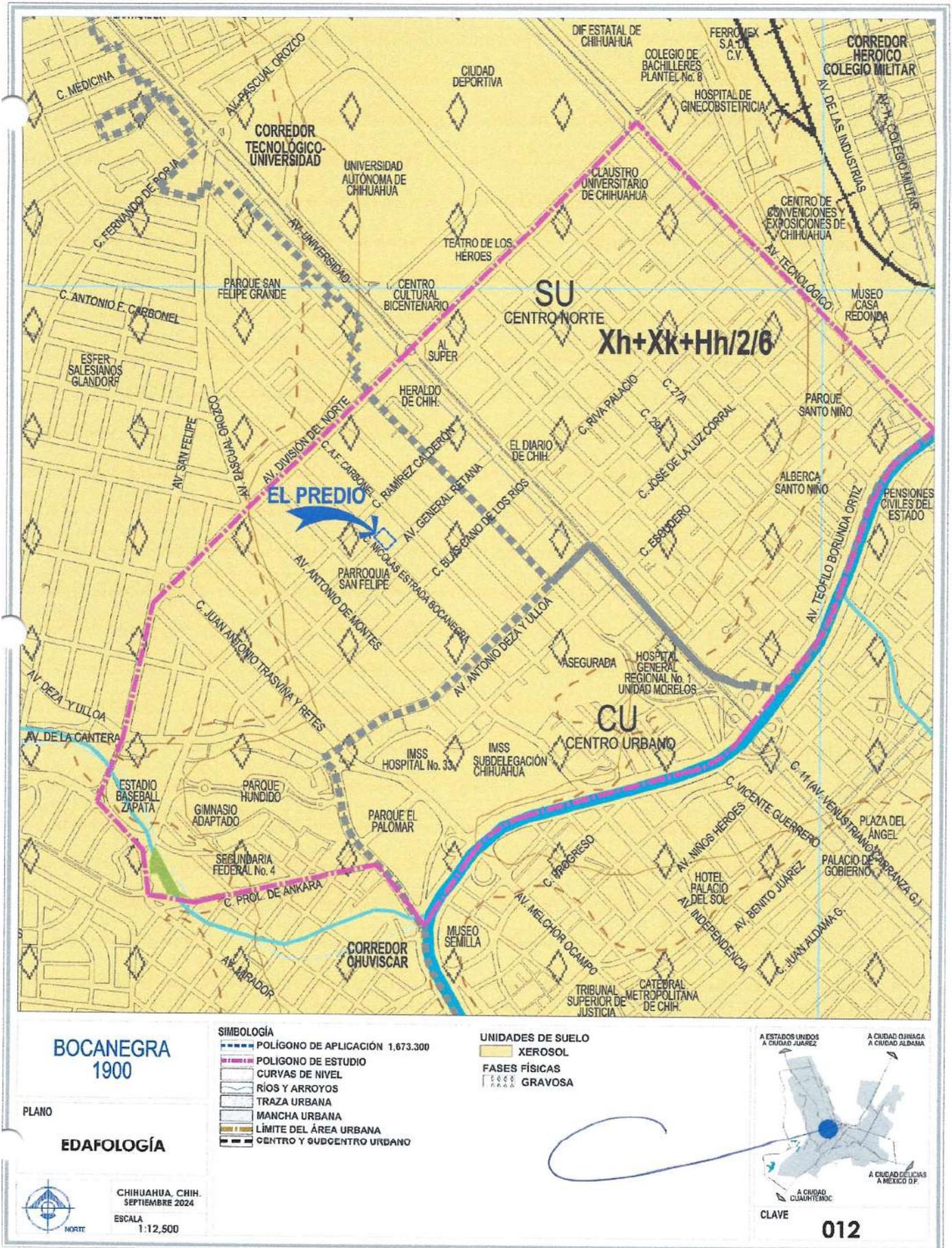
- CUENCAS
- LÍMITE DE CUENCAS
- PENDIENTES

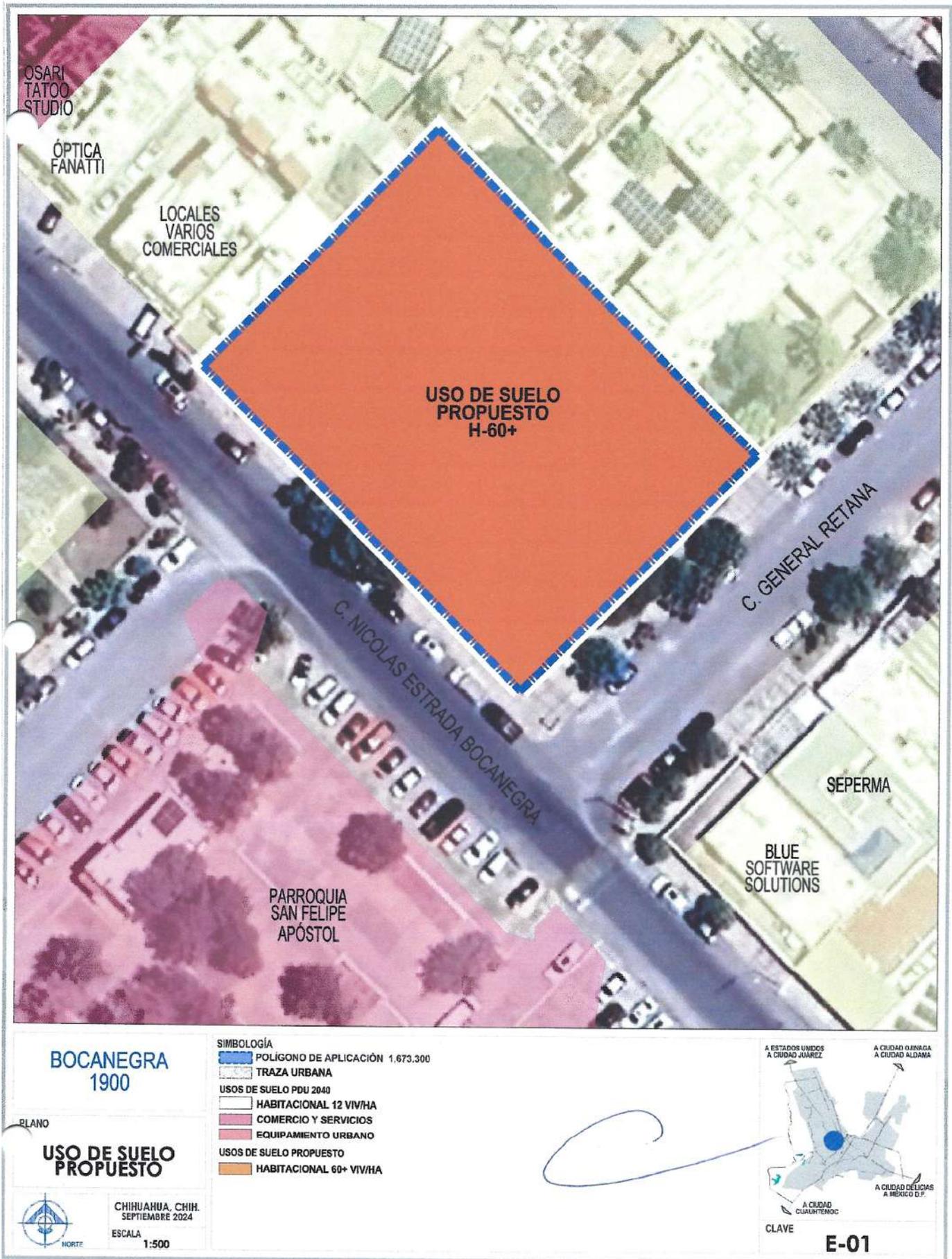


CLAVE

10







BOCANEGRA
1900

- SIMBOLOGÍA**
- POLÍGONO DE APLICACIÓN 1,673.300
 - TRAZA URBANA
 - USOS DE SUELO PDU 2040**
 - HABITACIONAL 12 VIV/HA
 - COMERCIO Y SERVICIOS
 - EQUIPAMIENTO URBANO
 - USOS DE SUELO PROPUESTO**
 - HABITACIONAL 60+ VIV/HA

PLANO

USO DE SUELO PROPUESTO

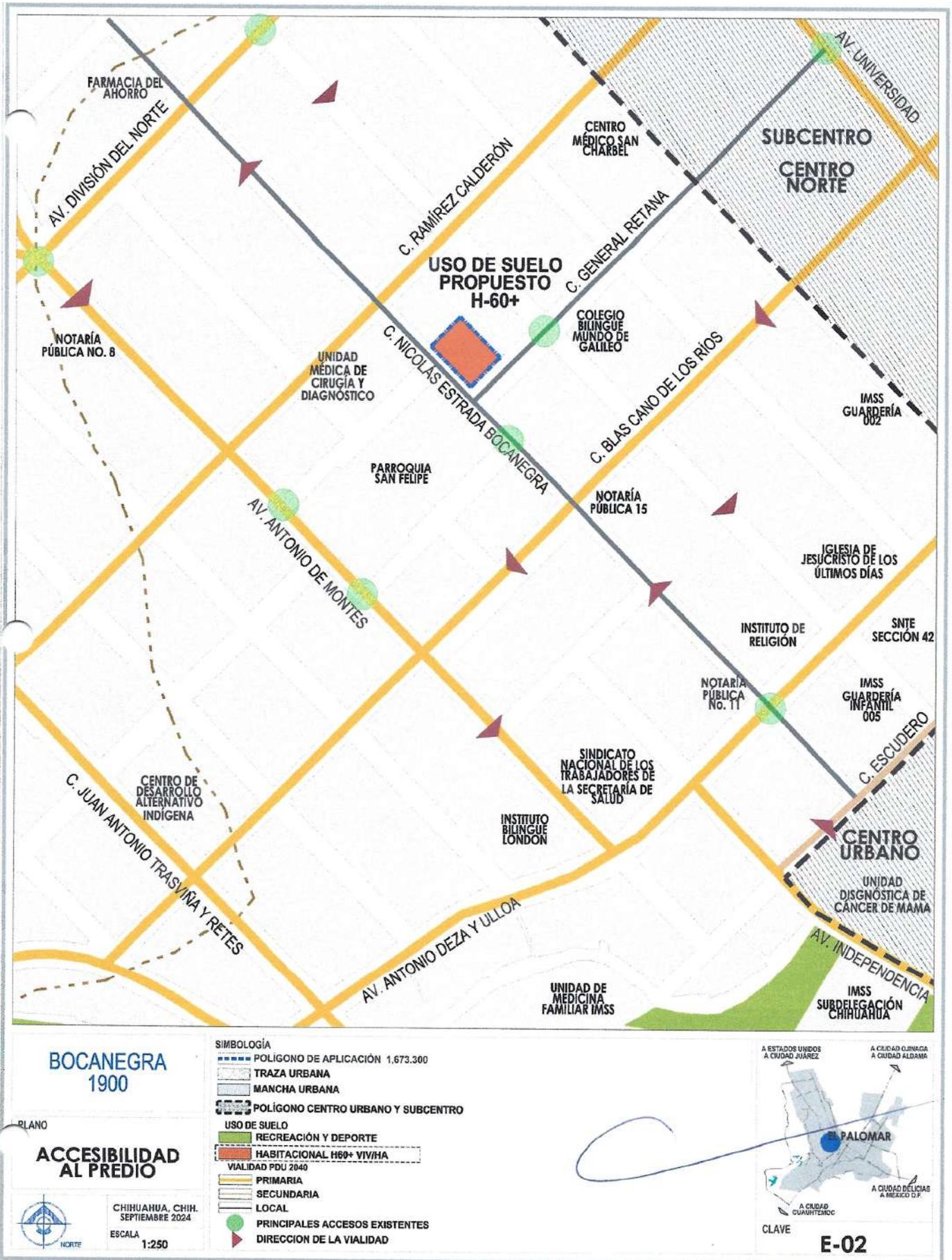


CHIHUAHUA, CHIH.
SEPTIEMBRE 2024

ESCALA
1:500



CLAVE
E-01



Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

9. BIBLIOGRAFÍA

FEDERACIÓN

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley de Planeación

Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

ESTADO DE CHIHUAHUA

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

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

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

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua

Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024

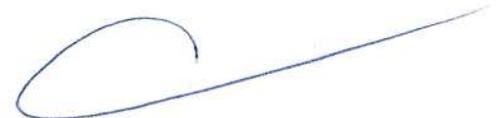
Normatividad del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

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

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2010.

Censo General de Población y Vivienda 2020.

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



10. CRÉDITOS

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

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

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

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

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

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
ARQ. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN
Directora

Director Responsable en Urbanismo
ARQ. SALMA ROCÍO MÁYNEZ VILLALOBOS
D.R.U No. 042

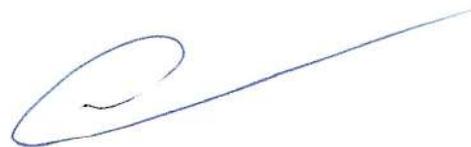
Elaboró
ARQ. MÓNICA CORINA BALDERRAMA PRIETO



Estudio Técnico de Cambio de Uso de Suelo
BOCANEGRA 1900

11. ANEXOS

- ✓ Anexo Cartográfico
- ✓ Acreditación de Propiedad
- ✓ Inscripción Registro Público de la Propiedad
- ✓ Poder Legal
- ✓ INE Apoderado
- ✓ Comprobante Pago Predial
- ✓ Comprobantes CFE y JMAS



SIN TEXTO

SIN TEXTO