Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 10 de septiembre de 2025. **No. 73**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 143/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

MIXTO JyR

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

A C U E R D O 143/2025

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 **"Mixto JyR"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la calle Francisco Pimentel No. 3911 de la Colonia Las Granjas de esta ciudad, con superficie de **534.90** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado.**

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 trece 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 a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Luis Carlos Mariscal Franco, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Mixto JyR", en el predio ubicado en la calle Francisco Pimentel No. 3911 de la Colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 534.90 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado... 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:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Luis Carlos Mariscal Franco, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Mixto JyR"**, 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 Francisco Pimentel No. 3911 de la Colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 534.90 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado.**

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

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"MIXTO JYR"

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 el **C. Luis Carlos Mariscal Franco,** en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Mixto JyR",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco Pimentel No. 3911 de la Colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 534.90 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado,** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

R E S U L T A N D O

PRIMERO. Mediante escrito signado por **C. Luis Carlos Mariscal Franco,** en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Mixto JyR",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco Pimentel No. 3911 de la Colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 534.90 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado,** 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 "Mixto JyR", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por el C. Luis Carlos Mariscal Franco, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Luis Carlos Mariscal Franco;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 11,015** de fecha 26 de junio del 2013, otorgada ante el Lic. Norberto Burciaga Cazares, Notario Público número 7 para el Distrito Judicial Morelos, compareció por una

COTEJADO

parte la señora Mercedes Aguirre Amaya, representada en este acto por el señor Francisco Acosta Aguirre y por otra parte el señor Luis Carlos Mariscal Franco para hacer constar el contrato de compraventa con respecto a la finca urbana marcada con el número 3911 de la calle Francisco Pimentel de la colonia Las Granjas de esta ciudad con superficie de 534.90 metros cuadrados, inscrito bajo el numero 109 folio 110 del Libro 5349 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos;

4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-351669** expedido por Tesorería Municipal de fecha 21 de abril del 2025;
5. **Oficio DASDDU/259/2024** de fecha 27 de noviembre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 771/2024** de fecha 18 de diciembre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO para el desarrollo dentro del predio únicamente la giro manifestado en el presente estudio (Taller de servicio de más de 300 m^2), por lo cual para otros giros compatibles con el uso solicitado (Mixto Moderado) no se descarta que se representa como actividades posibles de riesgo y/o impacto que afecten la vivienda colindante y a la zona en general;
7. **Oficio DASDDU/260/2024** de fecha 27 de noviembre del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0164/2025** de fecha 20 de febrero del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/093/2025** 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;
10. **Oficio SJ/DRPA/039/2025** 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;
11. **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 unanimidad de votos;

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"MIXTO JYR"

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

12. **Oficio DASDDU/317/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 07 de mayo de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO para el desarrollo dentro del predio únicamente al giro manifestado en el presente estudio, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/317/2025 de fecha 07 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 para el desarrollo dentro del predio únicamente al giro manifestado en el presente estudio, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Moderado y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 8 celebrada el día 11 de abril del 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

IA MUNICIPAL
HUA, CHIH.

COTEJADO

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Mixto JyR"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco Pimentel No. 3911 de la Colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 534.90 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Luis Carlos Mariscal Franco, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Mixto JyR"**, 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 Francisco Pimentel No. 3911 de la Colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 534.90 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Moderado.**

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

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

PRESIDENCIA CHIHUAHUA

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

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

ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA

ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"MIXTO JYR"

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL

JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL

MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. LUIS CARLOS MARISCAL FRANCO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MIXTO JYR", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE FRANCISCO PIMENTEL NO. 3911 DE LA COLONIA LAS GRANJAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 534.90 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO MODERADO.

MUNICIPAL
A, CHIH.

COTEJADO

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
Gobierno Municipal 2024-2027

SUBSECRETARÍA JURÍDICA
H. AYUNTAMIENTO
RECIBIDO
09 MAY 2025
CHIHUAHUA, CHIH.

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/317/2025

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 **Luis Carlos Mariscal Franco** en su carácter de propietarios del predio ubicado en la calle Francisco Pimentel No. 3911, de la Colonia Las Granjas, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de 534.90m2, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Mixto JyR"** 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 H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Mixto Moderado.**

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/259/2024 de fecha 27 de noviembre de 2024,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Mixto JyR"** 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. 771/2024 de fecha 18 de diciembre de 2024,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Mixto JyR".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/260/2024 de fecha 27 de noviembre 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/0164/2025 de fecha 20 de febrero del 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

COTEJADO

IUNICIPAL
, 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/317/2025

Chihuahua, Chih. 07 de mayo de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/093/2025 de fecha 14 de febrero de 2025,** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa 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/039/2025 de fecha 20 de enero del 2025** 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 **"Mixto JyR"** 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 **Unanimidad de Votos.**

PRESIDENCIA CHIHUAH

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 para el desarrollo dentro del predio únicamente al giro manifestado en el estudio,** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Mixto Moderado.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/259/2024 de fecha 27 de noviembre de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de

Chihuahua capital de trabajo y resultados
Gobierno Municipal 2024-2027

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/317/2025

Chihuahua, Chih. 07 de mayo de 2025

Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.

5. Oficio No. 771/2024 de fecha 18 de diciembre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/260/2024 de fecha 27 de noviembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0164/2025 de fecha 20 de febrero del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/093/2025 de fecha 14 de febrero del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/039/2025 de fecha 20 de enero del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Octava Sesión Extraordinaria del día 11 de abril del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Mixto JyR"

COTEJADO

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCION 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

ENERO DE 2025

MODIFICACIÓN MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA.

MIXTO

JYR

CAMBIO DE USO DE SUELO

HABITACIONAL (H35) A MIXTO MODERADO (MM)

PROMOTOR

LUIS CARLOS MARISCAL FRANCO

MANUEL ESPARZA
ARQUITECTO

1. INTRODUCCIÓN.....

2. FUNDAMENTACION JURIDICA. .....

2.1. PROCESO DE APROBACION.....

2.2. AMBITO FEDERAL.....

2.2.1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.....

2.2.2. LEY DE PLANEACION. .....

2.2.3. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO 10

2.2.4. LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y 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 .....

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

2.3.5. CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA. .....

2.4. AMBITO MUNICIPAL.....

2.4.1. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA .....

2.4.2. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....

3. ANTECEDENTES.....

3.1. ALCANCE DEL PLAN .....

3.1.1. DEFINICION DEL AREA DE ESTUDIO.....

3.1.2. DEFINICION DEL ÁREA DE APLICACIÓN. .....

3.2. CONTEXTO DE PLANEACION. .....

3.2.1. AMBITO REGIONAL.....

3.2.2. AMBITO URBANO. .....

3.2.3. AMBITO DE INFLUENCIA.....

4. DIAGNÓSTICO. .....

4.1. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA .....

4.2. ESTRUCTURA URBANA. .....

4.2.1. ESTRUCTURA PRIMARIA .....
4.2.2. ZONAS HOMOGENEAS. .....

4.3. ORGANIZACIÓN ESPACIAL. .....

4.3.1. ATRACTORES Y NUCLEOS DE ACTIVIDAD.....

4.4. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO. .....

4.4.1. ANALISIS POBLACIONAL .....
4.4.2. ÁNALISIS POBLACIONAL DEL AREA DE ESTUDIO. .....
4.4.3. ANALISIS DE ACTIVIDADES. .....

4.5. MEDIO NATURAL .....

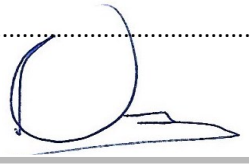
4.5.1. CLIMA .....
4.5.1.1. TEMPERATURA Y LLUVIAS. .....
4.5.2. TOPOGRAFIA Y OROGRAFIA .....
4.5.3. HIDROLOGIA .....
4.5.4. FISIOGRAFIA Y GEOMORFOLOGIA .....
4.5.5. VEGETACION .....
4.5.6. FAUNA .....

4.6. MEDIO FÍSICO .....

4.6.1. VIVIENDA .....
4.6.2. COMERCIO Y SERVICIOS. .....
4.6.3. EQUIPAMIENTO .....
4.6.4. USOS MIXTOS. .....
4.6.5. USO INDUSTRIAL. .....
4.6.6. RUTA DE SEGURIDAD. .....
4.6.7. ESTRUCTURA VIAL .....
4.6.8. TRANSPORTE PÚBLICO. .....
4.6.9. INFRAESTRUCTURA .....
4.6.9.1. AGUA POTABLE .....
4.6.9.2. ALCANTARILLADO SANITARIO .....
4.6.9.3. ENERGIA ELÉCTRICA .....
4.6.9.4. GAS NATURAL .....

4.7. RIESGOS Y VULNERABILIDAD. .....

4.7.1.1. HIDRO-METEOROLÓGICOS. .....
4.7.1.2. GEOLÓGICOS: .....
4.7.1.3. ANTROPOGÉNICOS: .....



4.8. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO.....

5. NORMATIVO **.....**

5.1. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA, VISION 2040 (Séptima Actualización, marzo de 2024). .....

5.1.1. El Plan de Desarrollo Urbano.....

Visión de Ciudad. .....

5.1.2. Objetivos Generales del Plan de Desarrollo Urbano. .....

5.1.3. Objetivos Específicos del Plan de Desarrollo Urbano. .....

5.1.4. PRINCIPIOS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO. .....

5.1.5. CONCLUSIONES .....

5.2. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027 .....

5.3. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027.....

6. ESTRATEGIA. **.....**

6.1. ESTRATEGIA GENERAL. .....

6.2. ZONIFICACION SECUNDARIA.....

6.2.1. ESTRATEGIA DE USO DE SUELO MIXTO MODERADO. .....

6.2.2. IDENTIFICACION, EVALUACION Y MITIGACION DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES. .....

6.2.3. MEDIDAS DE MITIGACION Y COMPENSACION .....

6.2.4. NORMATIVIDAD APLICABLE. .....

6.3. ZONAS HOMOGENEAS.....

6.4. ESTRUCTURA URBANA .....

6.5. ESTRATEGIA VIAL.....

6.6. USOS DE EQUIPAMIENTO .....

6.7. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS. .....

6.8. PROGRAMAS ESPECIFICOS.....

6.8.1. PREVENCION DE RIESGOS.....

6.9. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....

7. BIBLIOGRAFIA **.....**

8. CREDITOS. **.....**

9. ANEXOS. **.....**

1. INTRODUCCIÓN

Las actividades económicas t la transformación en las actividades diarias de las ciudades ofrecen la oportunidad a las ciudades de crear mejores mecanismos de planeación. En la ciudad de Chihuahua, ciudad con importante crecimiento demográfico y económico al interior el estado y del país mismo, actualmente experimenta un importante desarrollo en cuanto al crecimiento urbano, lo que ha llevado a que las autoridades de nuestra ciudad han asumido la responsabilidad de encarar estos retos e implementar instrumentos necesarios y acordes para lograr una coordinación y entre las actividades humanas, económicas y de desarrollo urbano acorde a los procesos evolutivos presentados.

El área de aplicación se localiza al norte de la ciudad de Chihuahua, o centro geográfico de esta misma, en la colonia granjas, es una zona delimitada por la Av. Las Américas, Av. Vallarta, entre calles Pino y Calle González Cossío; esta zona colinda con el área de aplicación denominada San Felipe, colonias que en sus inicios fueron ocupadas por usos habitacionales, sin embargo, por su posición geográfica actual y acorde a la estructura vial presente, esta zona en la actualidad presenta un gran sector de usos mixtos, en función de las actividades que, un corredor, como los son la Av. De Las Américas y Av. Vallarta; así como el centro geográfico, atraen de manera natural.

El documento denominado "**MIXTO JYR**", es un estudio que plantea la modificación al ***Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040***. Este cambio se presenta como una necesidad, dado a que el área de aplicación ha alojado la actividad como complemento y apoyo para taller de servicio y reparación, con varios años en funcionamiento, sin embargo el uso de suelo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano es de Habitacional con 35 Viviendas por Hectárea H35, por lo que el propósito del presente documento es generar la modificación del Uso de suelo Habitacional H35 a Mixto Moderado en un predio propiedad del **C. LUIS CARLOS MARISCAL FRANCO** de una superficie de **534.90 m2**, ubicado sobre la calle Francisco Pimentel, entre la calle Sabino y la Calle Cedro, de la colonia Granjas. Dentro de la Ageb Urbana 0801900013022.

2. FUNDAMENTACION JURIDICA.

El marco jurídico en el cual se fundamenta el presente estudio de planeación, son los diferentes instrumentos que norman el desarrollo urbano del país, estado y municipio de Chihuahua; por lo que esta modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua toma en consideración los principales objetivos establecidos en:

1. ÁMBITO FEDERAL

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Ley de Planeación.
- Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente.

2. ÁMBITO ESTATAL

- Constitución Política 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
- Ley de Planeación de Chihuahua.
- Código Municipal para el Estado de Chihuahua.

3. ÁMBITO MUNICIPAL.

- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

2.1. PROCESO DE APROBACION

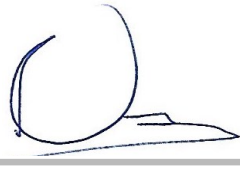
El presente análisis técnico se somete a revisión y análisis para gestionar el cambio de uso de suelo de un predio particular, de uso actual Habitacional (H35), lo cual tiene su fundamentación jurídica en términos de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua mediante a través del Articulo 77 , que establece que los municipio del estado, tienen la facultad de autorizar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de 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; tal como se plantea en nuestra propuesta.

Aviso: La autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor.

Plazo: Se establece 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.

Consulta: La autoridad dará respuesta a los planteamientos presentados por parte de las personas interesadas o residentes de esa zona y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles.

Autorización: Luego de transcurridos el plazo para recibir planteamientos referentes a la modificación menor, y al periodo de consulta, la autoridad municipal emitirá, si es el caso, la aprobación a la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano.



2.2. AMBITO FEDERAL

En lo que al ámbito federal concierne, la fundamentación jurídica del presente estudio de planeación, para la modificación menor al Plan director de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, a nivel federal, es en función a las siguientes Leyes: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; Ley de Planeación y Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente;

2.2.1.CONSTITUCION POLITICA 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, 26 y 27, publicadas en el diario oficial de la Federación del 3 de febrero de 1983.

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.

El artículo 27 dispone que: " La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originalmente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La Nación tendrá en todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público... En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;"

En el artículo 73, se establece que el congreso está facultado para expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico;

El artículo 115 indica en su párrafo III que los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

a). - Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

b). - Alumbrado público.

c). - Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;

d). - Mercados y centrales de abasto.

e). - Panteones.

f). - Rastro.

g). - Calles, parques y jardines y su equipamiento;

h). - Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de esta Constitución, policía preventiva municipal y tránsito;

i). - Los demás que las Legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

Además, en el párrafo V establece que Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

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 los Estados 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 para construcciones;

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

2.2.2.LEY DE PLANEACION.

La Ley de Planeación en la cual se fundamenta este estudio de Planeación, corresponde a la publicada en el diario oficial de la federación el día 5 de enero de 1983, y su última reforma del mes de febrero del 2018, en la cual se establece a través del Articulo 1º, que las disposiciones de orden público e interés social, tiene por objeto establecer lo siguiente:

I.- Las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y encauzar, en función de ésta, las actividades de la administración Pública Federal;

II. Las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática

III.- Las bases para que el Ejecutivo Federal coordine las actividades de planeación de la Administración Pública Federal, así como la participación, en su caso, mediante convenio, de los órganos constitucionales autónomos y los gobiernos de las entidades federativas, conforme a la legislación aplicable;

IV.- Los órganos responsables del proceso de planeación;

V.- Las bases de participación y consulta a la sociedad, incluyendo a los pueblos y comunidades indígenas, a través de sus representantes y autoridades, en la elaboración del Plan y los programas a que se refiere esta Ley, y

VI.- Las bases para que el Ejecutivo Federal concierte con los particulares las acciones a realizar para la elaboración y ejecución del Plan y los programas a que se refiere esta Ley.

Así mismo el Artículo 3º establece que para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

Artículo 4o.- Es responsabilidad del Ejecutivo Federal conducir la planeación nacional del desarrollo con la participación democrática de la sociedad, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

2.2.3. LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

A partir de reformas y adiciones a la Constitución, y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, cuya última reforma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 01 de abril de 2024. Esta Ley tiene por objeto

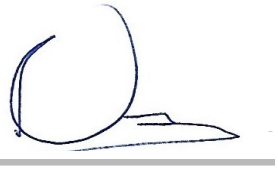
I. Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la federación, de las entidades federativas, los municipios, y las demarcaciones territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.



Artículo 11.

Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de estos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de estos deriven;

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de población;

VI. Impulsar y promover la conformación de institutos metropolitanos de planeación junto con los municipios que conforman una zona metropolitana determinada, así como participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

Fracción reformada DOF 01-06-2021

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes; así como para crear y mantener un instituto multi municipal de planeación, cuando los municipios se encuentren por debajo de un rango de población menor a cien mil habitantes;

Fracción reformada DOF 01-06-2021

VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de población y los demás que dé estos deriven;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así́ como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la secretaria;

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así́ como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así́ como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos

de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;
XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover y ejecutar acciones para prevenir y, mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la Resiliencia de estos ante fenómenos naturales y antropogénicos, y

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.
XXVI. Impulsar y promover un instituto municipal de planeación, cuando se encuentre en un rango de población de cien mil habitantes hacia arriba.

Artículo 22.

La planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo con la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;

II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;

III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;

IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y

V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo se regirán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

Los instrumentos de planeación referidos deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

Capítulo Séptimo

Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano

Artículo 40. Los planes y programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas necesarias para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, asimismo establecerán la Zonificación correspondiente. En caso de que el

ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del centro de población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

2.2.4. LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

Esta Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 ha tenido su última reforma DOF 01-04-2024

Artículo 1.

La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

I. Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar; (Fracción reformada DOF 05-11-2013)

II. Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación;

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;

Artículo reformado DOF 19-01-2018

IX. El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y las instituciones académicas y de investigación, los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

Artículo reformado DOF 11-04-2022

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

SECCION IV

Regulación Ambiental de los Asentamientos Humanos

Artículo 23.

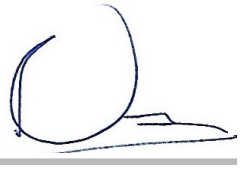
Para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos, considerará los siguientes criterios:

I. Los planes o programas de desarrollo urbano deberán tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los programas de ordenamiento ecológico del territorio;

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de estos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la su urbanización extensiva;

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 deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo y otros medios de alta eficiencia energética y ambiental;



V. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación ecológica en torno a los asentamientos humanos;

VI. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios, y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, fiscales y financieros de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente y con un desarrollo urbano sustentable; Fracción reformada DOF 19-01-2018

VII. 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;

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;

Fracción reformada DOF 29-05-2012

IX. La política ecológica 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 del asentamiento humano, 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 la vida, y

Fracción reformada DOF 29-05-2012

X. Las autoridades de la Federación, las entidades federativas, los Municipios, y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en la esfera de su competencia, deberán de evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos del cambio climático.

Fracción adicionada DOF 29-05-2012. Reformada DOF 19-01-2018

Artículo reformado DOF 13-12-1996.

2.3. AMBITO ESTATAL.

Las bases jurídicas estatales aplicables en este instrumento son: la Constitución Política del Estado de Chihuahua, Ley de Planeación para el Estado, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado.

2.3.1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, emite en el ARTÍCULO 1º. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y en el ARTÍCULO 2º. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

Dentro del Capítulo II y Artículo 93, se establece cuáles son los poderes y las obligaciones que tiene el Gobernador del estado.

Así como en el Titulo XI, Articulo 125 y 126. Hablan de la Composición y Ejercicio del Gobierno Municipal.

El ARTÍCULO 138. Establece que 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:

En materia de funciones y servicios públicos:

a) Seguridad pública en los términos del artículo 21 de la Constitución Federal, policía preventiva municipal y tránsito;

b) Agua potable y saneamiento, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;

c) Pavimentación y nomenclaturas de calles;

d) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;

e) Alumbrado público;

f) Rastros, mercados y centrales de abasto;

g) Calles, parques, jardines y su equipamiento;

h) Panteones; autorización para construcción ejecutadas por particulares, su planificación y modificación;

i) Alineamiento, ampliación y ornato de las calles, jardines, paseos y caminos vecinales; y,

j) Todos aquellos que por determinación de la ley o declaración de la autoridad competente deban ser considerados como servicios públicos municipales.

En materia de desarrollo urbano:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y,

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

2.3.2. LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

La Ley de Planeación, su última reforma fue aprobada publicada en el Periódico Oficial del Estado el día 11 de mayo del 2024, y establece como sus objetivos primordiales en el Artículo I:

I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;

II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;

III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado;

IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y

V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

Según la última reforma de esta Ley, publicada en Periódico Oficial del Estado el 12 de mayo de 2018, en su Título Primero, ARTÍCULO 1. La presente Ley es reglamentaria del Artículo 4° de la Constitución Política de Los estados Unidos Mexicanos, y tiene por objeto garantizar el derecho de toda persona a un medio sano y saludable.

Los objetivos de esta Ley se establecen en el Artículo 2°, los cuales son:

I. Determinar las facultades del Estado y los Municipio en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección de los ecosistemas y del medio ambiente.

II. Impulsar mecanismos de gobernanza ambiental.

III. Generar la vinculación y coordinación entre los diversos órdenes de gobierno, así como de estos con los sectores privado y social en un esquema de gobierno abierto.

IV. Establecer los principios de su interpretación, así como los criterios de la política ambiental estatal y del ordenamiento ecológico.

V. Preservar y restaurar el equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente, de los ecosistemas y bienes del estado.

VI. Promover la creación de áreas naturales protegidas de carácter estatal, así como su regulación, administración y vigilancia, con la participación de los municipios.

VII. Prevenir y controlar la contaminación del aire, agua y suelo.

VIII. La protección, conservación y regeneración de la flora y fauna silvestre comprendida en el territorio de la Entidad, tanto en sus porciones terrestres como acuáticas.

IX. Impulsar la investigación, el desarrollo, la transferencia y aplicación de ciencia y tecnología en el área ambiental, para favorecer intensiva y extensivamente la conservación del medio ambiente.

En la Sección IV de REGULACIÓN AMBIENTAL DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS, emana del 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 estos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la sub-urbanización 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.

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

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

Este instrumento Normativo publicado en el Periódico Oficial del Estado en su edición No. 79 con fecha del 2 de octubre de 2021 y con entrada en vigor el día 2 de noviembre del 2021. En el Titulo Primero Capitulo Único del Objeto, ámbito de aplicación y definiciones establece en el Artículo 1, que el objeto de esta Ley, por disposiciones de esta, son de orden público e interés social y de observancia general en todo el estado y tienen por objeto:

I. Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación

de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y

los centros de trabajo.

III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes.

IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.

V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevar a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el acceso al espacio público, y los equipamientos.

VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.

VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.

VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de instrumentos que

garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

Mediante el Articulo 13, se establecen las atribuciones de los municipios, y dicta que les corresponde de conformidad con el art culo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

Fracción III, Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

Del TITULO CUARTO, Sistema de planeación del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano; CAPITULO PRIMERO, del Ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano.

En el Artículo 37. Establece que 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.

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.

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

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

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

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

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

2.3.5.CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

De este instrumento normativo las principales ordenanzas aplicables a este tipo de estudios, contempla la siguiente legislación:

Artículo 1. Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado. [Artículo reformado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001].

Artículo 2. La actividad del Gobierno Municipal se regirá también:

Por las normas de carácter federal o local que deleguen funciones a los órganos municipales o les atribuyan la calidad de auxiliares en la ejecución de dichas disposiciones;

Por las leyes de carácter estatal, diversas a este Código que regulen materias propias de la competencia municipal;

Por los convenios que, con apego a los preceptos legales, celebre el Gobierno del Estado con las dependencias de la Administración Federal y con los Ayuntamientos; y

Por los reglamentos, acuerdos y circulares y demás disposiciones de carácter general en las materias de su competencia, dictados con apoyo y dentro de las limitaciones de las normas que regulan la organización, competencia y funcionamiento de la administración municipal.

Artículo 10. Las autoridades municipales actuarán dentro de la esfera de competencia que les concedan los ordenamientos jurídicos.

Artículo 22. El Ayuntamiento como órgano deliberante, deberá resolver los asuntos de su competencia colegiadamente y al efecto, celebrará sesiones públicas ordinarias o

extraordinarias; previo acuerdo de la mayoría de sus integrantes, las sesiones podrán ser privadas cuando así se justifique.

CAPÍTULO III FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

Artículo 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos: I. Aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal expedidas por la Legislatura del Estado, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. Los reglamentos aprobados por los Ayuntamientos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

Fracción XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

2.4. AMBITO MUNICIPAL

2.4.1. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Este instrumento normativo con la finalidad de mejorar la administración de la ciudad en su quehacer diario en el tema urbano viene a dar soporte a que las acciones en las que la ciudad se ve inmiscuida, y así vigilar que dichas acciones no contravengan a las disposiciones LEGALES.

Este reglamento en el Artículo 9, establece las atribuciones del municipio, y en su Fracción II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible regulados por este reglamento, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible, y vigilar la observancia de esta en la instrumentación de dichos programas.

En la Fracción III. Habla de que el municipio debe 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.

Artículo 11.- Corresponde a la Dirección:

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

En el Capítulo Tercero, de Los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, en el Articulo 18. Establece que el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el Municipio, se llevaran a cabo a través del Sistema 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 Sostenible;

IV. Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

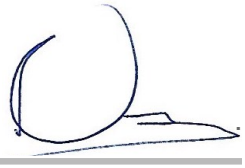
VI. Modificaciones Menores.

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

I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capitulo 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. 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 Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.



IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibé las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia de este con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. V. El Municipio deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VI. VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia de este, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y

VII. VII. 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 del presente Reglamento.

2.4.2.REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Este Reglamento, contiene en su Artículo 1.- Las normas técnicas que tienen por objeto. Establecer las reglas y procedimientos que deberán aplicarse para:

I. La ejecución de acciones urbanas;

II. El proyecto arquitectónico, estructural y procedimientos de construcción para toda clase de construcciones;

III. El proyecto, construcción y procedimientos de construcción de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales;

IV. El destino y conservación de predios y construcciones;

V. Las licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas;

VI. Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo y de las propias construcciones;

VII. La utilización de la vía pública;

VIII. Las autorizaciones para Fusión, subdivisión, relotificación 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, condominios, centros comerciales e industriales, parques industriales, conjuntos urbanos y obras similares;

IX. La conservación y mejoramiento del ambiente, la prevención, el control y la atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, y

X. El proyecto, construcción y control de calidad de obras civiles en general.

En el Título Segundo, DE LA ADMINISTRACIÓN URBANA, Capitulo Primero ACCIONES URBANAS

El Artículo 11, ordena que, en los términos del presente Reglamento, para usar u ocupar todo predio o construcción, y para erigir toda construcción, instalación o parte de estas, 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 materia.

3. ANTECEDENTES

3.1. ALCANCE DEL PLAN

3.1.1. DEFINICION DEL AREA DE ESTUDIO

Se determina un área de estudio a través del Área Geoestadística Básica (AGEB) la cual es: 0801900013022, la cual está delimitada al Sur por la Av. De Las Américas; al Oriente por la Av. Vallarta; al norte por la calle Pino y al poniente por la calle Manuel González Cossío.

El área de aplicación se centra en esta zona de referencia, la cual ejerce efecto de influencia directa sobre el predio en estudio. Ver Plano 01.- Área de Estudio.

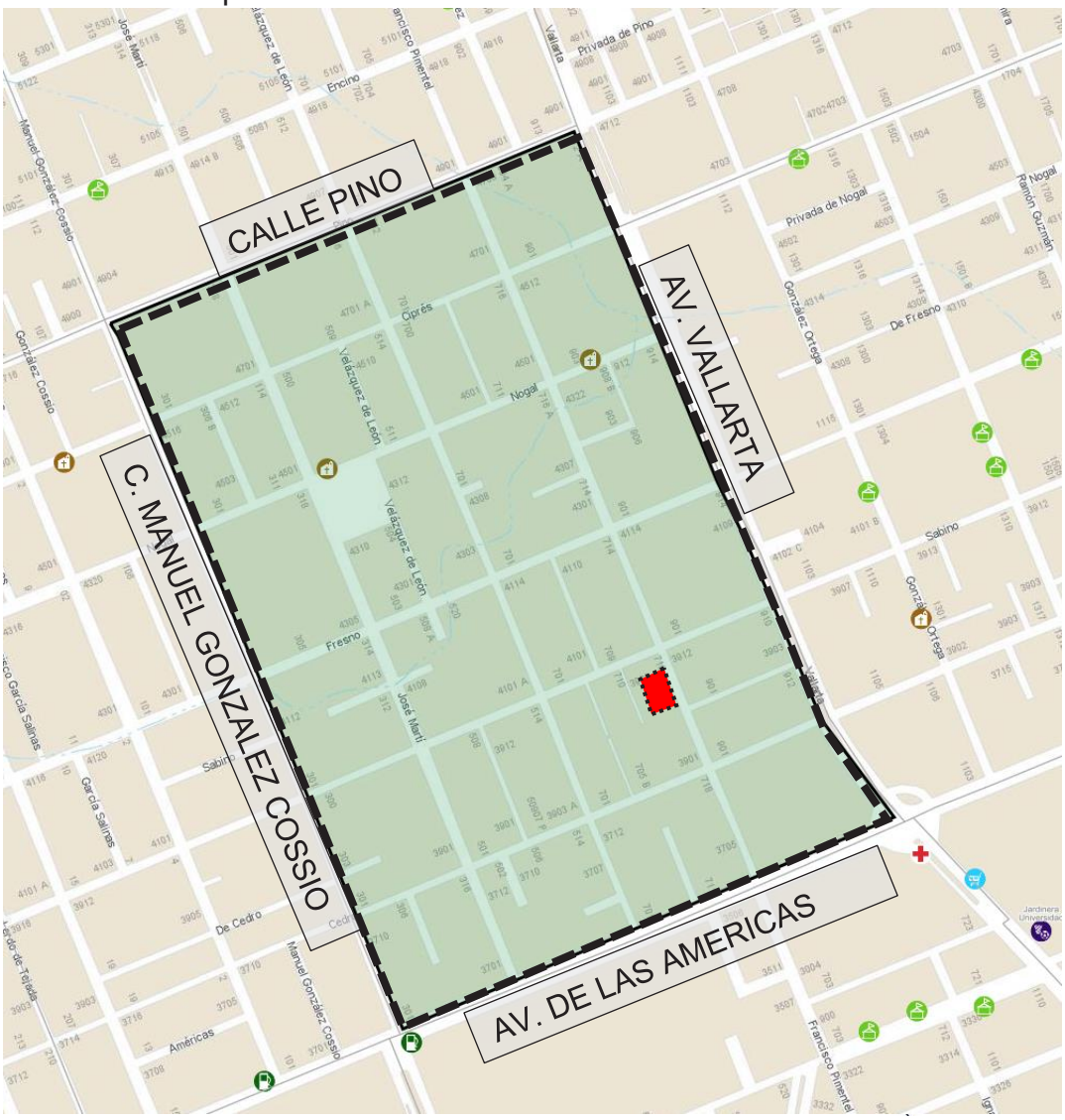


Ilustración 1. Definición del área de estudio.

Fuente: SIGMUN, Municipio de Chihuahua y Elaboración propia.

El predio se localiza en la calle Francisco Pimentel No. 3911, de la Col. Las Granjas, de esta ciudad de Chihuahua.

Nombre del propietario: LUIS CARLOS MARISCAL FRANCO.

Clave catastral: 191-079-016

Superficie de terreno: 534.90 m2

Colindancias del predio:

Norte. – Propiedades Privadas (Sr. Federico Garay y Sra. Rebeca Cadena)

Oriente. – Calle Francisco Pimentel

Sur. – Propiedad Privada (Mercedes Aguirre Amaya)

Poniente. - Propiedades Privadas (Sra. Josefa Davalos, María Estela Hernández y Alejandro Guerrero)

Ilustración 2. Ubicación del área de aplicación en el área de estudio.

Fuente: SIGMUN, Municipio de Chihuahua y Elaboración propia.

Ver Plano 02. Área de aplicación.

DISPOSICION DEL PDU, ZONIFICACION SECUNDARIA.

El uso de suelo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, (Séptima actualización) es un uso de suelo Habitacional H35, densidad de 35 viviendas por hectárea, como se indica en la siguiente ilustración:

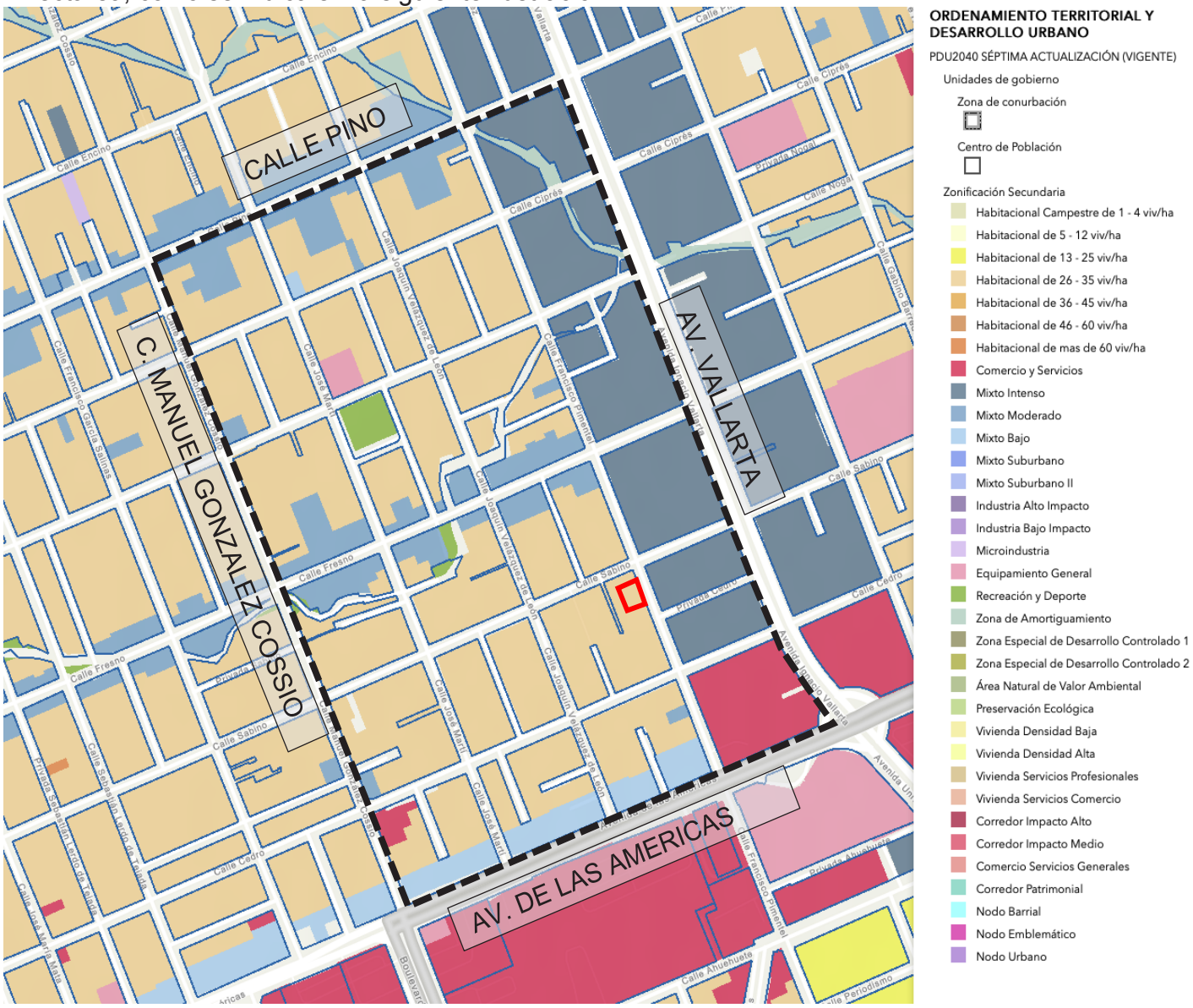


Ilustración 3. Zonificación Secundaria, PDU 2040, Septima Actualización.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

Ver Plano 03. Disposiciones del PDU.

Tabla 1. NORMATIVIDAD PDU, 2040

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	2.00	4.5 / SR /1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana. (Nota 2)
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42%	8.5	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37%	8.5	2.00	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.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

Código	Densidad neta máxima viv/ha	Lote mínimo (mi)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Frente mínimo (metros)	Fondo mínimo (metros)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H4	12	900	0.50	1.00	30%	8.50	2.00	15.00	60.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
H12	25	250	0.70	1.50	35%	8.50	2.00	12.00	20.84	4.5 / SR /1.5	
H25	35	160	0.75	1.60	42%	8.50	2.00	8.00	20.83	3.0 / SR / 1.0	
H35	45	120	0.75	1.60	37%	8.50	2.00	7.00	17.14	SR	
H45	60	90	0.60	1.50	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	
H60	60	90	0.60	2.00	26%	SP	SP	6.00	15.00	SR	

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040

3.1.2. DEFINICION DEL ÁREA DE APLICACIÓN.

El predio en estudio o área de aplicación se ubica en la calle Francisco Pimentel No. 3911, de la Colonia Las Granjas, de esta ciudad y cuenta con una superficie de 534.90 m2. Con un frente de 22.50 metros hacia la Calle Francisco Pimentel.

El acceso es a traves de la Calle Franciso Pimentel y Avenida De Las Americas, vialidad localizada 450 metros aproximadamente al sur del predio, esta avenida De Las Américas es una vialidad de carácter primaria, arteria vial de gran importancia para la zona de estudio.

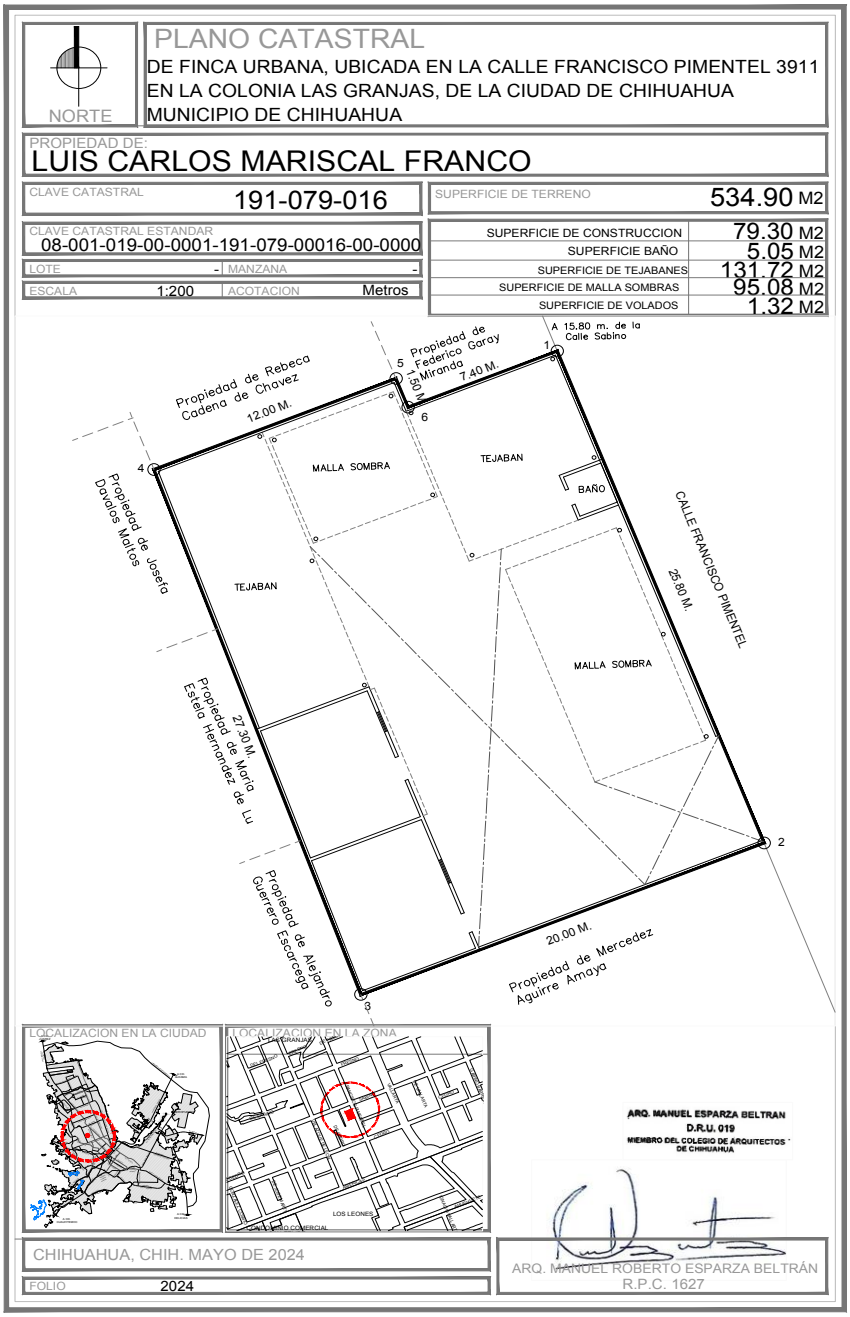


Ilustración 4. Plano Catastral del área de aplicación.

Fuente: Elaboración propia.

3.2. CONTEXTO DE PLANEACION.

Los objetivos establecidos para la ciudad de Chihuahua es crear una ciudad sostenible y con calidad de vida, basado en un escenario de equilibrio entre los aspectos económicos, territorial-ambiental y social, en donde las políticas buscan la consolidación de una ciudad compacta, ocupando y aprovechando el suelo vacante al interior del casco urbano, estructurar concentradores de actividad, conformando sub-centros, y reactivando el centro histórico. Ofrecer usos mixtos e intensificación de densidades habitacionales, enfocando el mayor crecimiento hacia el interior de la ciudad, así como promover el uso racional de los recursos naturales; fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizar estratégicamente usos comerciales productivos.

3.2.1. AMBITO REGIONAL.

La ciudad de Chihuahua, al igual que Cd. Juárez, son las dos ciudades más pujantes en el aspecto económico y demográfico del estado de Chihuahua, son dos ciudades que se caracterizan por su expansión urbana, gracias a la explosión demográfica, derivada del fenómeno de migración de personas del ámbito rural hacia el ámbito urbano, en búsqueda de mejores oportunidades, de subsistencia y de mejora en cuanto a su situación económica que repercuta en una mejor calidad de vida para sus familias.

La empresa maquiladora ha sido un detonante en cuanto al crecimiento de los aspectos laborales y económicos de este estado, por ende, los servicios complementarios para esta industria manufacturera también han generado una explosión en cuanto al incremento de espacios productivos y de reactivación para la ciudad. La región en donde se localizan estas dos ciudades del estado de Chihuahua ya mencionadas las coloca en una posición geográfica de relevante importancia para este modelo de negocios.

La ciudad de Chihuahua y su región está considerada como un punto estratégico, ya que es una ciudad o región que se localiza muy cerca de la franja fronteriza, con cruces internacionales importantes como es el caso de Cd. Juárez, a 383 kilómetros; y Ojinaga, a 241 kilómetros de distancia.

La infraestructura con la que cuenta esta ciudad, son factores determinantes para la instalación de empresas transnacionales en nuestra región; Chihuahua cuenta con un aeropuerto internacional, para comunicación aérea; Estación del Ferrocarril, que comunica la ciudad con puertos marítimos importantes en Sinaloa y este a su vez con la ciudad fronteriza Cd. Juárez-El Paso Texas, en Estados Unidos de América. Sin menor importancia, por la ciudad de Chihuahua atraviesa la Carretera Federal No. 45, la cual comunica al centro del País con el norte, más específico con ciudad Juárez y su conexión con el país vecino del norte, La Carretera Federal No. 16, conecta la ciudad con el otro puerto fronterizo de ciudad Ojinaga y la ciudad de Presidio Texas.

Ilustración 5. Infraestructura de comunicación estrategica.

Fuente: SCT. Dirección General de Desarrollo Carretero.

Aunado a estos aspectos de gran importancia y de ventajas que ofrece la Región, La ciudad de Chihuahua cuenta con los siguientes reconocimientos o ventajas competitivas:

- 1º lugar a nivel nacional en cuanto a la oportunidad de negocios.
- 3º lugar a nivel nacional por el establecimiento de negocios del ramo maquilador.
- 1º lugar a nivel nacional en empleo en el ramo manufacturero y/o maquilador.
- 2º lugar nacional en atracción de nuevas empresas.

Estas calificaciones son establecidas por el Programa IMMEX, sobre la industria manufacturera, maquiladora y de servicios de exportación.

Fuente: Secretaria de Economía

3.2.2. AMBITO URBANO.

Hoy en día la ciudad de Chihuahua, se caracteriza por su crecimiento y atracción de pobladores que provienen de ciudades o poblados del interior del estado, así como de otros estados de la república mexicana y del exterior del país, originado por la gran oleada de inmigrantes, que en su trayecto desde sus países de origen (mayoritariamente de centro América), hasta su objetivo que es el país del norte Estados Unidos de América, ven sus posibilidades truncadas en la fronte norte, lo que obliga a los estados fronterizos a alojar gran cantidad de las personas inmigrantes.

La creciente derrama económica tanto en el sector maquilador o industrial ha traído consigo la necesidad de dotar de servicios complementarios a estos centros de trabajo, que van desde servicios hoteleros, restaurantes, comercio, abasto, servicios profesionales, servicios de mantenimiento automotriz, industrial, de construcción y la imperante necesidad de mano de obra.

La ciudad de Chihuahua, es una ciudad que en cuanto al sector de movilidad urbana se refiere, resuelve la mayoría de los viajes y traslados de sus ciudadanos a través del vehículo o automotor privado, lo que la hace una ciudad con gran cantidad de vehículos circulando por sus vialidades, en específico, de acuerdo a datos de Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable para la ciudad de Chihuahua, la ciudad de Chihuahua al año 2016 contaba con 454,773 vehículos y las proyecciones indican que para el año 2026, el parque vehicular será de 666,850 autos. La estructura urbana y vial de la ciudad se ha modificado constantemente a través de los años, a causa de la problemática que día a día se presenta por la gran cantidad de autos en circulación, sin embargo, los traslados y niveles de servicio de las vialidades aún se encuentran dentro de los parámetros que permiten el flujo vehicular sin graves congestionamientos o de sobresaturación de vialidades.

Esta batería de vehículos existentes y proyectados para la ciudad, nos indica que existe 1 vehículo por cada 2 personas, vehículos que en algún momento requerirán de mantenimiento y servicio para su mejor funcionalidad.

3.2.3. AMBITO DE INFLUENCIA.

En la zona centro-norte de la ciudad de Chihuahua, se han conformado dos corredores comerciales de importancia para la ciudad, uno establecido al margen de la Avenida de

Vallarta, en donde se ha desarrollado una serie de locales comerciales y de edificaciones destinadas a oficinas para prestación de servicios, así como el uso de vivienda en estos mismos locales, presentándose una franja de usos mixtos a todo lo largo de esta vialidad.

El otro corredor de importancia en la zona es el de la Avenida Américas, que al igual que la Av. Vallarta, que han pasado de ser un área habitacional a transformarse en zonas de usos en los que se conjuntan la vivienda con espacios comerciales, lo cual ha trascendido y permeado a las vialidades colectoras y de importancia en la zona, provocando una suerte de radio de influencia, lo que ha llevado a que calles como la vialidad Francisco Pimentel, la Calle Fresno, y calle Pino, de esta área de estudio hayan adoptado el mismo esquema de usos mixtos en los lotes y predios con frente a estas vialidades mencionadas.

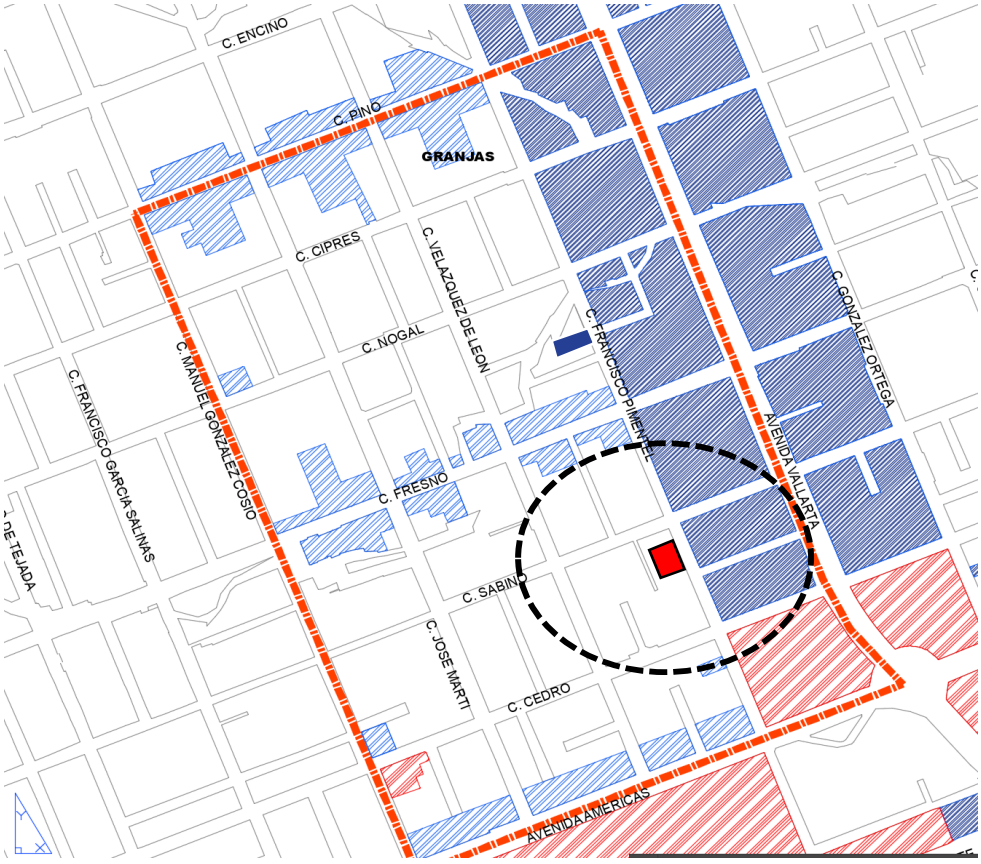


Ilustración 6. Usos Mixtos actuales en la zona.

Fuente: Elaboración propia.

4. DIAGNÓSTICO.

4.1. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA

El propietario del predio objeto de este estudio o Polígono de Aplicación es el Señor Luis Carlos Mariscal Franco el cual se ostenta como único dueño de dicho lote bajo la escritura pública Número 11015, Volumen 2896, y se encuentra inscrito bajo el No. 109, Folio 110, del libro 5349, Sección Primera, esta escritura fue registrada ante la Notaria No. 7.

El estudio es promovido por su propietario y el objetivo es establecer un uso de suelo Mixto Moderado, uso de suelo que le permita desarrollar las actividades complementarias propias sobre el giro correspondiente a Taller de Servicio y acorde a los usos de la zona.

Actualmente el inmueble está siendo utilizado como taller de servicio mecánico ya existente y en actividades, por lo que se pretende regularizar la actividad y giro establecido.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DISTRITO MORELOS

INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION
109	110	5349	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 20 DE SEPTIEMBRE DE 2013
INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 11015, VOLUMEN 289
OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 26 DE JUNIO DE 2013
EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 7 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,
CUYO TITULAR ES EL(LA) LICENCIADO NORBERTO BURCIAGA CAZARES,
EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

CONTRATO DE COMPRAVENTA.

VENDEDOR:
MERCEDES AGUIRRE AMAYA, REPRESENTADA POR SU APODERADO LEGAL FRANCISCO ACOSTA AGUIRRE.
COMPRADOR:
LUIS CARLOS MARISCAL FRANCO, MEXICANO, ORIGINARIO DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, NACIDO EL DIA 28 DE SEPTIEMBRE DE 1968, CASADO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE BIENES, DE OCUPACION COMERCIANTE, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES MAFL-680928 Y CON DOMICILIO EN CALLE MONTANA NUMERO 2225 FRACCIONAMIENTO VIRREYES
PRECIO:$ 1,100,000.00 PESOS MONEDA NACIONAL
OBJETO:
TIPO DE INMUEBLE: FINCA URBANA
LOCALIZACION: CALLE FRANCISCO PIMENTEL NUMERO 3911
COLONIA LAS GRANJAS
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 534.9000 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 FRENTE 25.8000 METROS CON CALLE FRANCISCO PIMENTEL
2 AL 3 DERECHO 20.0000 METROS CON PROPIEDAD DE MERCEDES AGUIRRE AMAYA
3 AL 4 FONDO 27.3000 METROS CON PROPIEDAD DE ALEJANDRO GUERRERO ESCARCEGA, MARIA ESTELA HERNANDEZ DE LU Y JOSEFA DAVALOS MALTOS
4 AL 5 IZQUIERDO 7.4000 METROS CON PROPIEDAD DE FEDERICO GARAY MIRANDA
5 AL 6 IZQUIERDO 1.5000 METROS CON PROPIEDAD DE FEDERICO GARAY MIRANDA
6 AL 1 IZQUIERDO 12.0000 METROS CON PROPIEDAD DE REBECA CADENA DE CHAVEZ
CLAVE CATASTRAL: 191-079-016
DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE PROPIEDAD
REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION 21 FOLIO 21 LIBRO 3494 SECCION PRIMERA

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 21	FOLIO: 21	LIBRO: 3494	SECCION: 1
DERECHOS CAUSADOS	CERTIFICADO DE INGRESOS		FECHA DE PRESENTACION
$15,736.00 M.N.	3327957		BAR 12/09/2013 14
AGREGADO DOCUMENTOS SECCION I		APENDICE FISCAL SECCION I	
LIBRO 5349 NUMERO 109		LIBRO 5349 NUMERO 109	

DOY FE

LIC. SILVIA RIOS RODARTE

Ilustración 7. Inscripción del predio en el RPP.

Fuente: Registro Público de la Propiedad, Distrito Morelos.

4.2. ESTRUCTURA URBANA.

4.2.1. ESTRUCTURA PRIMARIA

Según datos del actual Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, indica que el predio en cuestión se ubica al interior del Área Urbana o Zona “U”, y del centro de población. Por su localización, el polígono de aplicación, de acuerdo con su posición geográfica se encuentra dentro de los radios de influencia del Centro Urbano, así como del Sub-Centro Norte, y al límite o colindante con el corredor urbano de la Av. Vallarta.

La estructura que comprende la zona de estudio se compone de diferentes usos de suelo, un importante corredor comercial como lo es la Av. Vallarta, un corredor de usos mixtos localizado en Av. División del Norte, una importante zona habitacional consolidada de vivienda con densidades de 12 a 35 viv/ha. Así como áreas destinadas Equipamiento, Recreación y Deporte, Comercio y Servicios.

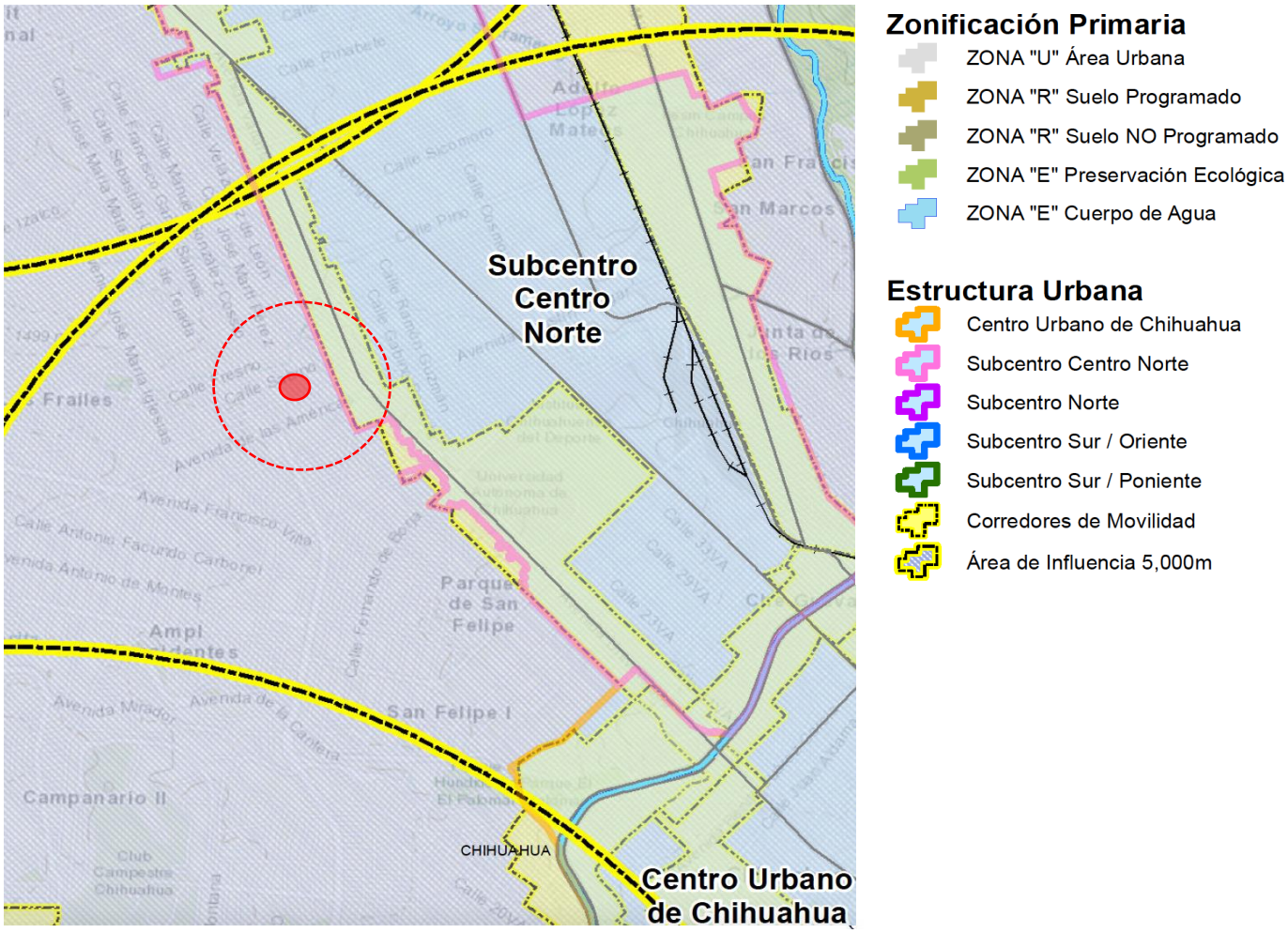


Ilustración 8. Estructura Urbana del área de estudio.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

4.2.2. ZONAS HOMOGENEAS.

La zona de estudio localizada en el área de influencia del centro urbano de la ciudad de Chihuahua, como ya se comentó párrafos anteriores, está se destaca por su vocación de usos habitacionales y mixtos mayoritariamente, sin embargo, los usos mixtos se concentran en los costados de las vialidades primarias y secundarias, ocasionado por las bondades que ofrece este tipo de arterias viales, por el volumen de vehículos que se mueven por este tipo de vialidades y sus cercanía con las áreas de equipamiento, en la actualidad el desarrollo ha tomado el rumbo a través de la ocupación de los predios para la combinación de usos o giros, tornando las viviendas en espacios comerciales en su planta baja y vivienda en planta alta.

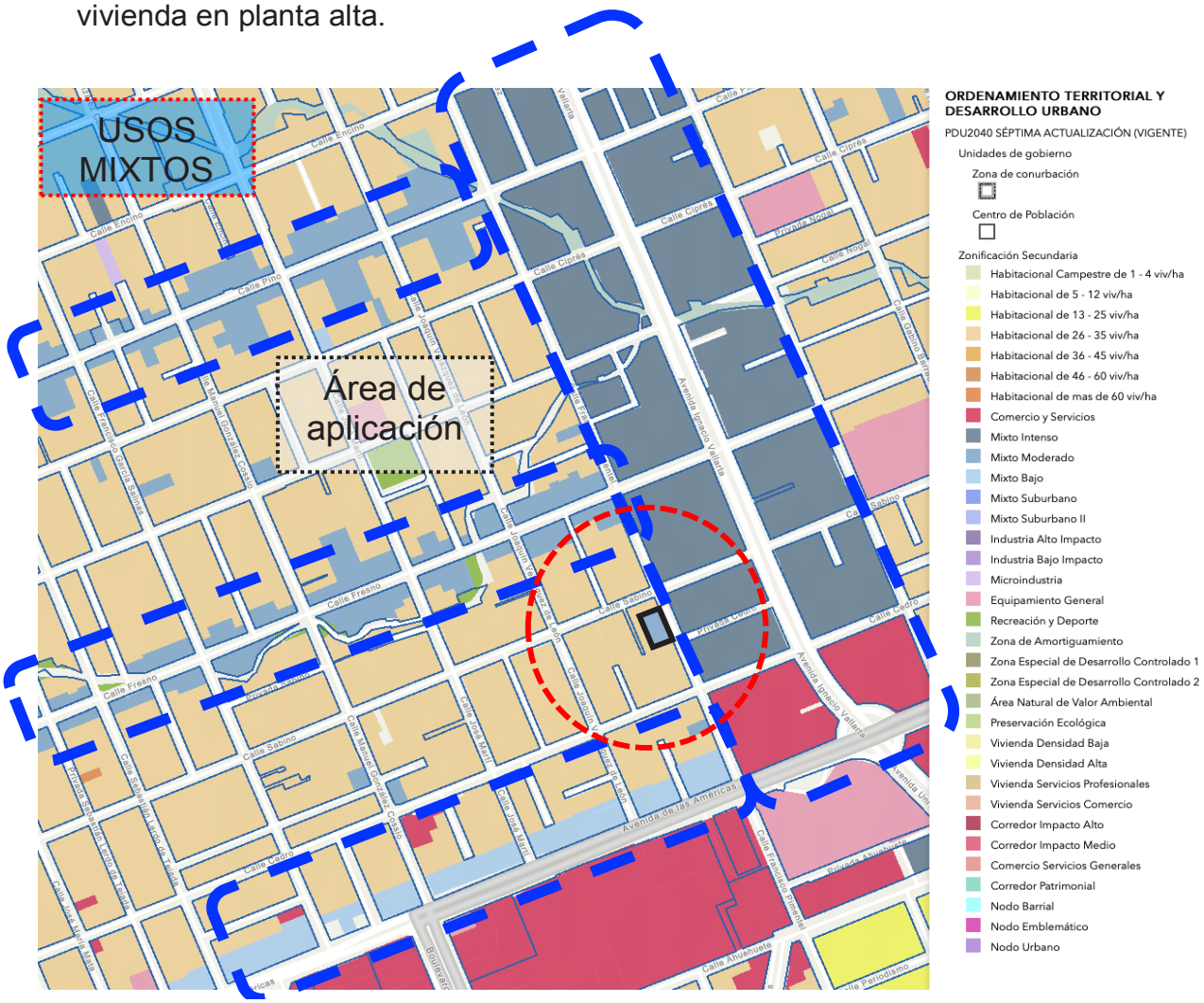


Ilustración 9. Usos de suelo homogéneos al propuesto.

Fuente: PDU VISION 2040, Séptima actualización y Elaboración propia.

4.3. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.

4.3.1. ATRACTORES Y NUCLEOS DE ACTIVIDAD

La actual área de estudio se sitúa en la colonia Las Granjas de esta ciudad de Chihuahua, en las colindancias del corredor Urbano Tecnológico-Universidad, esta colindancia por la parte oriente del área de estudio; al sur de esta misma, la colindancia es con la Avenida Las Américas, otro corredor comercial de importancia para la zona.

Estos corredores comerciales son de gran relevancia en cuanto a la actividad económica de la zona y de la ciudad misma, por ende, son polos atractores de actividades y concentradores de población, sobre todo en el nodo que presenta la Av. Vallarta y Av. Américas, ocasionado por la ubicación de las instalaciones del ISSSTE, y del centro comercial Soriana; aunado a que la Avenida Vallarta aloja al eje troncal del sistema de transporte publico BRT.

Los centros educativos, Universidad Autónoma de Chihuahua y el Instituto Tecnológico de Chihuahua, así como la ciudad Deportiva, son centros concentradores de población y de integración social de gran importancia para la zona y la ciudad.

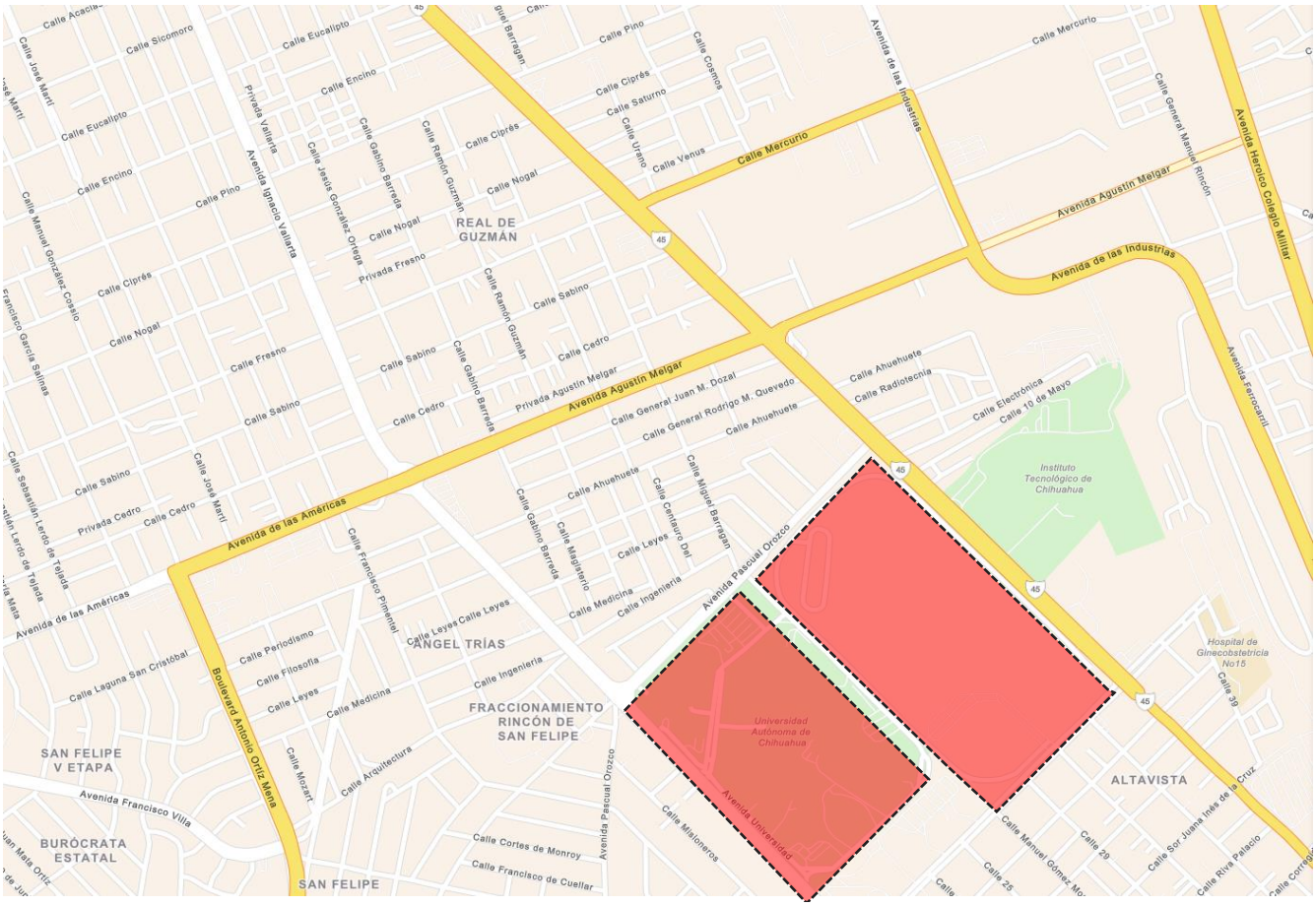


Ilustración 10. Corredores y zonas comerciales de la zona.

Ilustración 11.- Nodo comercial Av. De Las Américas y Av. Vallarta.

Fuente: Elaboración propia.

4.4. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO.

4.4.1. ANALISIS POBLACIONAL

El estado de Chihuahua es uno de los estados menos densificados del territorio nacional, con tan solo 14 Hab. Km2. Con una población total de 3,741,869 habitantes, de los cuales 937,674 son pobladores del Municipio de Chihuahua, lo que representa un 25.1% de la población total. De este 27% casi el 98% de los habitantes del Municipio habitan en la Ciudad de Chihuahua y lo que resta de la población o sea el 2% se encuentra distribuido en el resto del territorio municipal.

Según proyecciones hechas por el INEGI, el estado de Chihuahua tiende a crecer un total de 75,000 habitantes anualmente, entre personas nacidas en la entidad, gente que llega debido al fenómeno de migración y tomando también en cuenta la tasa de mortalidad para este cálculo.

Tabla 2. Distribución de población del Municipio de Chihuahua.

POBLACION EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA		
Hombres	457,240	48.76%
Mujeres	480,434	51.24%
TOTAL	**937,674**	**100.0%**

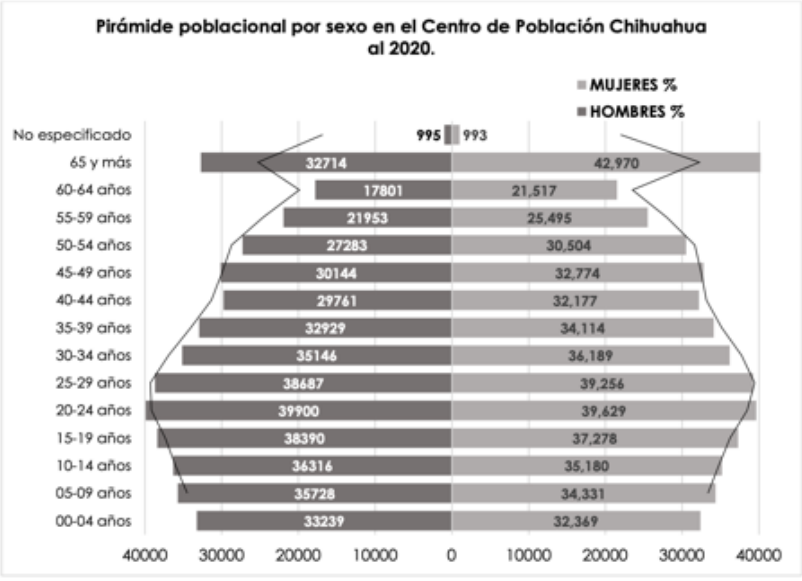


Figura 2. Pirámide poblacional por sexo y grupos de edad en el Centro de Población Chihuahua al 2020. Fuente: INEGI, 2021.[2]

Grafica 1. Pirámide poblacional Chihuahua 2021

Fuente: Censo general de población y vivienda. INEGI.

Los cambios demográficos de las últimas décadas trajeron consigo transformaciones significativas en la estructura poblacional. Hoy, el grupo mayoritario es el de jóvenes de 20 a 24 años, que comprende el 8.63% de la población, representando una fuerza productiva de alto potencial, pero también un gran compromiso frente a la creciente demanda de espacios de educación media y superior, deportivos, para la recreación y la cultura, pero sobre todo de empleos remunerados.

Los otros grandes grupos, los niños y jóvenes menores de 15 años y la población adulta mayor de 34 años, también presentan condiciones especiales que hay que atender. En el caso de los niños, deben procurarse las condiciones para que crezcan y se desarrollen en un ambiente sano y de protección, garantizando su acceso pleno a la educación, la salud y la recreación en un marco de respeto pleno a los derechos universales de la infancia. Igualmente, en el caso de la población mayor de 34 años, es necesario generar condiciones generales de bienestar que incluyan a este grupo de población y que garanticen su desarrollo en un ambiente de oportunidades propias para su progreso.

No obstante, estos importantes incrementos en el número de habitantes, la tasa de crecimiento total de Chihuahua se espera disminuya a 1.49%, nivel todavía superior a la media nacional de 0.88% para ese año. A su vez, las tendencias recientes de la mortalidad y la fecundidad determinan no sólo el crecimiento de la población sino también marcan cambios en su composición por edades.

El municipio de Chihuahua está distribuido poblacionalmente de la siguiente manera: El total de los Habitantes es de 819,543 de los cuales el 48.7% son hombres y el 51.3% son mujeres.

POBLACION MUNICIPIO DE CHIHUAHUA	
HOMBRES	MUJERES
457,240	480,434
937,674 HABITANTES	

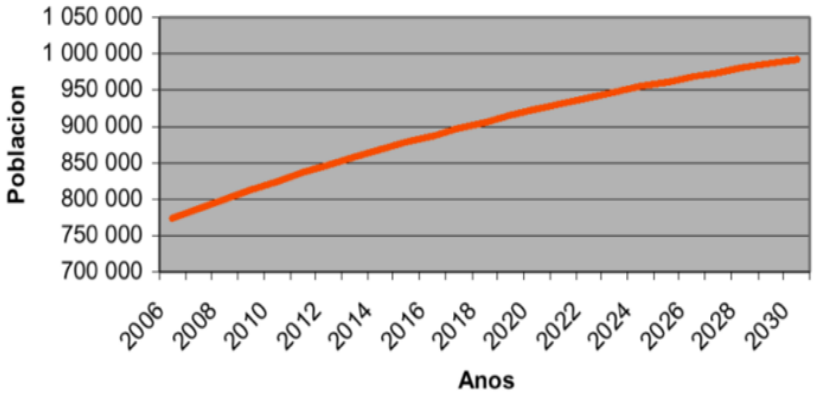
Tabla 3. Población Municipal.

Fuente: INEGI, Censo General de Población y Vivienda.

La densidad poblacional del municipio de Chihuahua es de 97.77 Hab/Km2. Datos obtenidos del sistema Nacional de Información Municipal (SNIM).

La población del municipio de Chihuahua, representa el 24.06% de la población total del estado.

Por las proyecciones poblacionales hechas para la Ciudad de Chihuahua y según la tasa de crecimiento, se estima que para el año 2030 la ciudad tenga un crecimiento poblacional cercano a los 975,000 habitantes.



Grafica 2. Proyección poblacional Chihuahua.

Fuente: Censo de Población y Vivienda INEGI 2010.

4.4.2. ÁNALISIS POBLACIONAL DEL AREA DE ESTUDIO.

La zona que actualmente sometemos a estudio, arroja la siguiente información, que es la que se enclava en esta área y se clasifica según el INEGI en el censo de población 2020 en los siguientes AGEBS.

Tabla 4. Población en el área de estudio. Fuente: Elaboración propia.

AGEB	POBLACION	HOMBRES	MUJERES	Población 0 a 14 años	Población 15 a 65 años	Población Mas de 65 años
3022	1,715	827	888	230	1,116	369

Dentro de esta área de estudio, según los datos arrojados por el censo de población y vivienda del INEGI en el 2020, por áreas geo estadísticas que conforman la zona es de un total aproximado de 1,715 habitantes, de los cuales un 48% de la población son hombres y el 52% son mujeres.

Los indicadores según AGEBS de la zona, nos habla de que la mayoria del sector etario se ubica en poblacion adulta, entre 15 y 65 años, que corresponde al 65% del total de los pobladores de la zona de estudio; los grupos de niños y de adultos mayores corresponden al 13% al 22%, respectivamente.

4.4.3. ANALISIS DE ACTIVIDADES.

El estado de Chihuahua debido a su posición geográfica está convertido en uno de los principales corredores comerciales entre Canadá-Estados Unidos-México, por lo que se constituye como el quinto estado económicamente hablando más fuerte del país, solo por debajo del Distrito Federal, Estado de México, Nuevo León y Jalisco.

Además, Chihuahua aporta al Producto Interno Bruto un total de $285, 933,108, que corresponde al 3.3% de la producción total del país. Siendo el sector terciario el que produce más ingresos en el estado, seguido por el secundario y solo 5% de las actividades primarias.

El estado de Chihuahua ocupa la posición número 9 según el resumen general del Índice de Competitividad Estatal 2024; mejorando su posición, pasando del lugar 16° que ocupaba en el año 2016.

Ilustración 12. Resultados de Índice de Competitividad Estatal 2024

Fuente: Instituto Mexicano para la Competitividad A.C.

Los sub-índices analizados en este estudio son:

- Sistema de Derecho confiable y objetivo.
- Manejo Sustentable del medio ambiente.
- Sociedad Incluyente preparada y sana.
- Sistema político estable y funcional.
- Gobiernos eficientes y eficaces.
- Mercado de factores.
- Economía estable.
- Sectores precursores.
- **Aprovechamiento de las relaciones internacionales.**
- Innovación en los sectores económicos.

El estado de Chihuahua es el principal estado o el que mejor calificación obtuvo en el subíndice de aprovechamiento de las relaciones internacionales

La PEA del estado, paso de representar el 41% de los habitantes en 2010 al 49.8% en 2020, con un total de 1,863,623 habitantes.

El PIB de Chihuahua en el año 2020 tuvo una variación de 8.3% y su PIB a precios de mercado es de $583,031 millones de pesos y el PIB per Cápita 121,532.00 pesos.

El municipio de Chihuahua, en su caso más específico de la Ciudad de Chihuahua tiene el tercer ingreso per cápita más alto del país, que en grueso de la población percibe un total de 2 a 5 salarios mínimos por persona.

De la población del Municipio el 40% esta económicamente Activa y nos sitúa dentro de las 7 entidades con mayor porcentaje de población económicamente activa en el país.

La distribución de la población por condición de actividad económica en el municipio de Chihuahua se encuentra distribuida de la siguiente manera

Tabla 5. Población Economicamente Activa del Municipio de Chihuahua.

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA					
Indicación de participación económica	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**% Hombres**	**% Mujeres**
Población Económicamente Activa (PEA)	489,840	275,156	214,684	56.2	43.8

Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI, 2020)

Tabla 6. Distribución de las actividades económicas en el Municipio de Chihuahua.

ACTIVIDADES ECONOMICAS EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA		
SECTOR ECONOMICO	**APORTACION ECONOMICA**	**% DE APORTACION**
ACTIVIDADES PRIMARIAS	$28,530,540	6.7%
ACTIVIDADES SECUNDARIAS	$128,894,131	43.7%
ACTIVIDADES TERCIARIAS	$242,301,063	49.6%
TOTAL, APORTACION	**$396,028,621**	**100.0%**

Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI, 2020)

Si hablamos del área de estudio, según datos extraídos del censo de población 2022 del INEGI, en el segmento de áreas geoestadísticas básicas que arriba mencionamos la población económicamente activa en esta zona es de solo 929 habitantes, lo que representa el 0.19% de la población económicamente activa del municipio.

Como ya se comentó anteriormente, en las actividades económicas, en el sector secundario el desarrollo industrial se ha incrementado en un gran porcentaje, debido a la instalación de 878 empresas extranjeras en el Estado de Chihuahua, de las cuales 156 empresas se encuentran plantadas en la ciudad de Chihuahua, siendo este rubro el que genere más empleos en la ciudad.

La industria manufacturera tiene una aportación de 90.6 millones de pesos a la economía del municipio. Otras actividades importantes de este sector son las actividades relacionadas con la construcción con una aportación de 24 millones de pesos y la actividad minera con 5.9 millones de pesos. En cuanto a las actividades terciarias se refiere, este sector es el que más aporta o mayor crecimiento tiene en el municipio de Chihuahua, ya que su aportación es del 60.3%, y las actividades que más destacan de este sector conforme a su aportación son: Comercio y servicios con 66.6 millones de pesos, seguido de Servicios Inmobiliarios con 46.5 millones de pesos, luego por Servicios Educativos con 21.5 millones, Servicios Profesionales científicos y técnicos con 18.7 millones, por citar los más importantes.

Las actividades primarias en el municipio tienen un menor porcentaje, son los sectores agropecuarios como la agricultura, aprovechamiento forestal, pesca y caza, y en un mayor rango la ganadería, misma que se ha desenvuelto de manera importante y contribuyendo así, de tal manera que la economía del municipio y del estado en general ha tenido un repunte significativo.

La zona que actualmente sometemos a estudio en base a las AGBS que circundan el Polígono de Aplicación, tiene una superficie estimada de 3,545 km2.

Tabla 7. Distribución de la población en el área de estudio.

AGEB	POBLACION	HOMBRES	MUJERES	PEA	PEA HOMBRES	PEA MUJERES
3022	1,715	827	888	929	512	417

Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI 2020)

Dentro del Polígono de Aplicación, el total de la población, según el censo de población y vivienda, elaborado por el INEGI en el año 2010, acorde a las Áreas Geoestadísticas Básicas, (AGEBs). Son las siguientes:

En esta área de estudio, según los datos arrojados por el **Censo General de población y vivienda del INEGI en el 2020**, por áreas geoestadísticas que conforman la zona, es de un total aproximado de **1,715 habitantes**, de los cuales el 48% de la población son hombres y el 52% son mujeres.

En los indicadores arrojados por la información de los AGEBS del área de aplicación, nos habla de que la Población Económicamente Activa corresponde al 54%, con un total de 929 habitantes, dentro de ese rango de población el 55% de la PEA son hombres y el 45% población femenina.

4.5. MEDIO NATURAL

4.5.1. CLIMA

El Clima de la ciudad de Chihuahua, de acuerdo con el Sistema de Información Geográfica para la Evaluación del Impacto Ambiental SIGEIA, de la SAGARPA, presenta un clima Semiárido (BS1kw), con temperaturas características del Semiárido, que es templado y la temperatura media anual fluctúa entre 12ºC Y 18ºC, el mes más frio oscila en temperaturas entre -3ºC y 18ºC, mientras el mes más caliente es mayor de 22ºC.

La unidad climática presente en el área de estudio corresponde al Grupo B, denominado como “seco”, según el INEGI, a través del Mapa Digital de México.

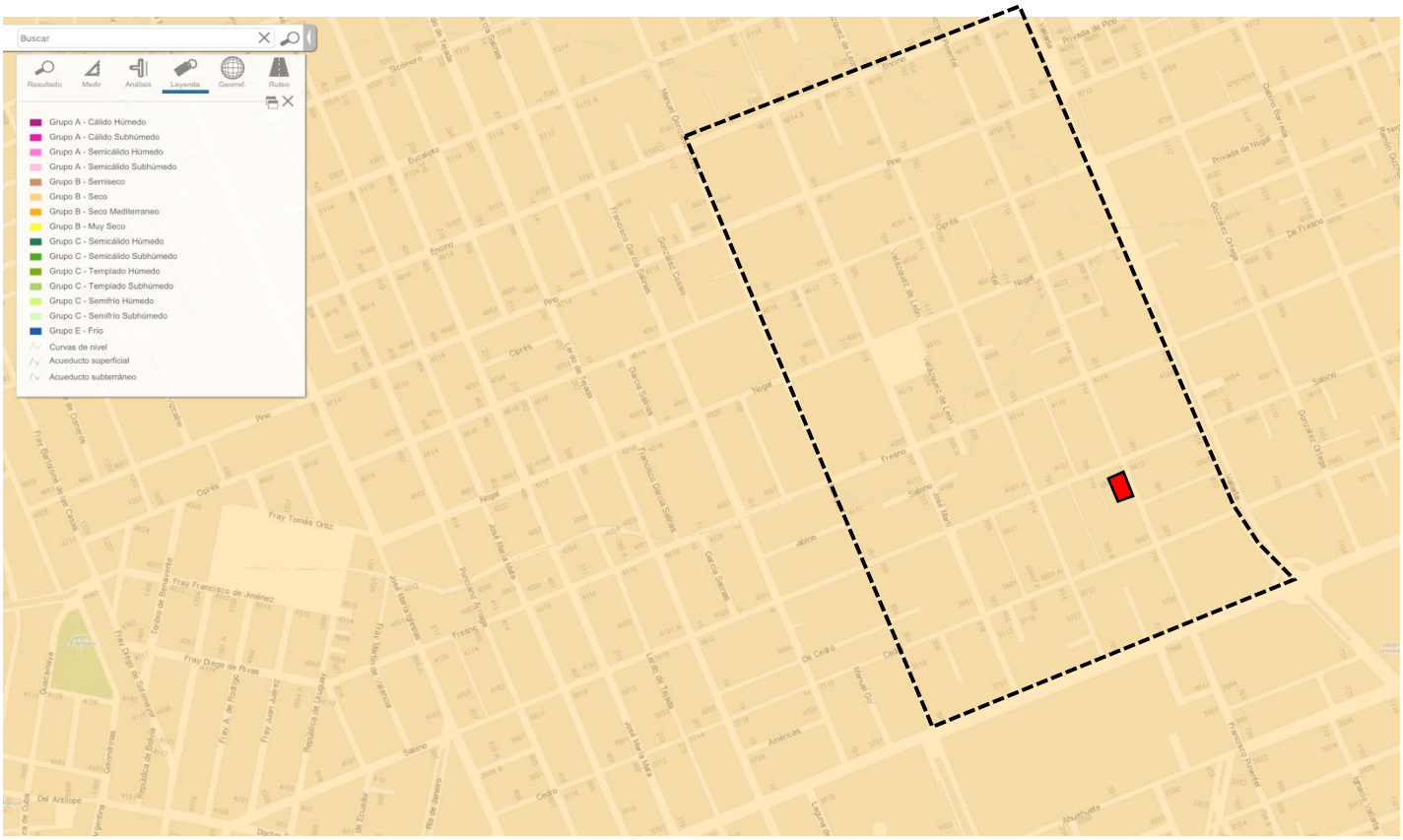


Ilustración 13. Unidades Climáticas en el área de estudio.

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.

Conforme la clasificación de climas elaborada por Köppen y modificada para nuestro país por Enriqueta García (1964); El área de estudio está ubicada dentro de Grupo B, considerado como clima Seco. Según datos que aporta el SIGMUN.

4.5.1.1. TEMPERATURA Y LLUVIAS.

TEMPERATURA

Con la información recabada se determinó que las temperaturas más bajas en la zona estudiada se presentan entre los meses de noviembre a febrero, con valores promedio mensual de hasta 8.2°C, valor registrado en la estación P. Chihuahua, El período donde se presentan los valores máximos es entre los meses de mayo y agosto con rangos de 20.9° a 25.1°C.

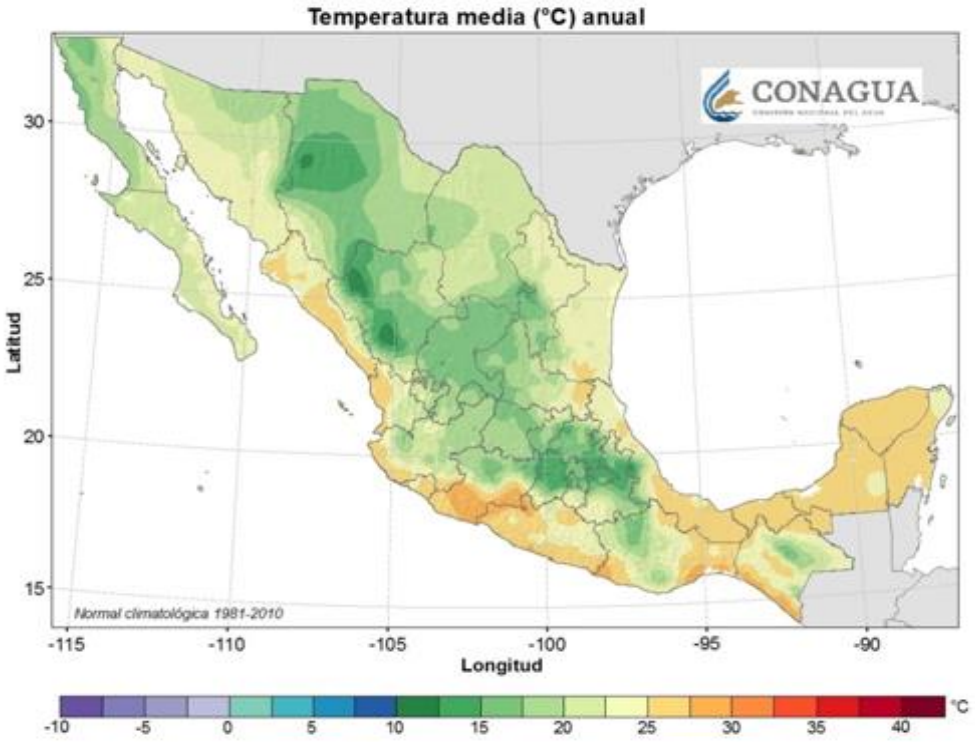


Ilustración 14. Temperatura Media del País. Año 2023

Fuente: CONAGUA.

Las temperaturas en el municipio de Chihuahua son extremas y los registros van de 39.0°C a los -7.4 °C. Históricamente la temperatura más alta de que se tenga registro se produjo en 2008 con 47.5°C y la más baja en febrero de 2011 con -21°C; cifra que de acuerdo con el comunicado de prensa No. 034-11 de la Comisión Nacional del Agua, superó el récord histórico de 1956, año en el que habían ocurrido 18°C bajo cero.

Los reportes al año 2023, presentados por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA), para el mes de julio, mes más caliente del año, la temperatura media promedio en el municipio de Chihuahua fue de entre 26.5°C a 27.5°C; y las temperaturas máximas oscilaban entre 35° y 40° C.

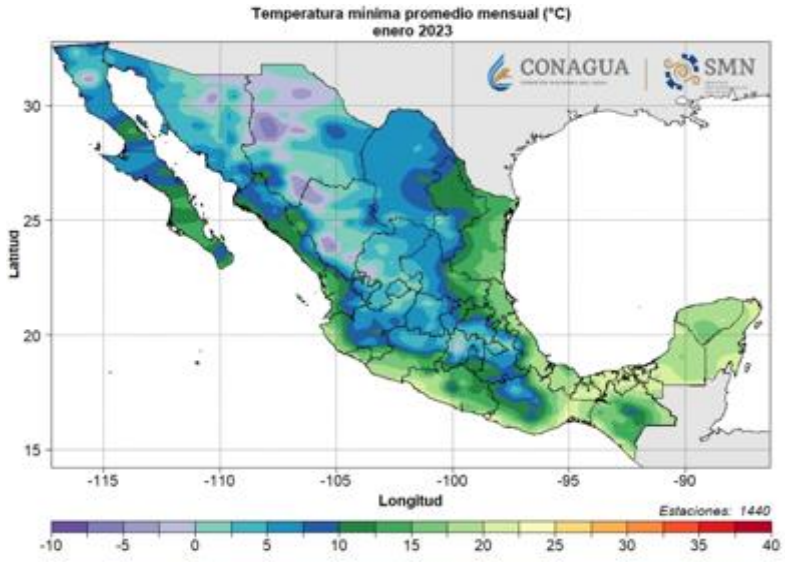


Ilustración 16. Temperatura mínima promedio del país, año 2023

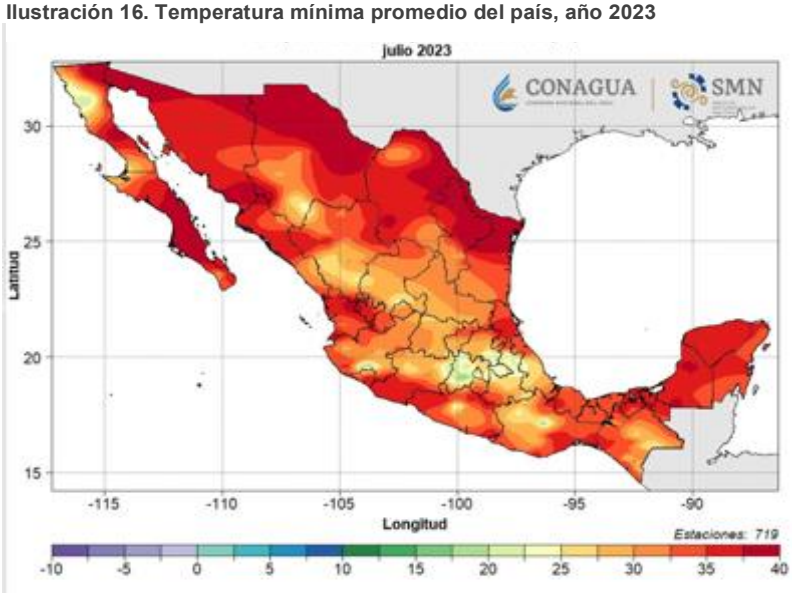


Ilustración 15 Temperatura máxima promedio México 2023

Fuente: Resumen Mensual de temperaturas y lluvia, CONAGUA

Las temperaturas más bajas para el municipio de Chihuahua y la ciudad de Chihuahua se presentaron en el mes de diciembre de 2023, con una temperatura máxima mensual de entre los 20°C. y 36°C; con una temperatura mínima promedio mensual que variaron entre los 1.4°C y los 10.4°C positivos.

Tabla 8. Temperatura máxima promedio de México en el año 2023.

CONAGUA | SMN

Temperatura Máxima Promedio por Entidad Federativa y Nacional
2023

Estado	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
Aguascalientes	23.6	25.8	28.8	29.0	30.7	33.7	29.8	28.8	29.5	25.7	24.6	19.7	27.5
Baja California	18.4	18.2	20.3	23.1	25.6	28.2	33.9	33.0	30.3	28.6	24.2	21.5	25.4
Baja California Sur	24.5	23.9	26.9	27.8	29.7	32.7	35.5	35.5	34.8	31.7	28.9	26.3	29.9
Campeche	31.0	32.0	34.8	36.4	36.7	37.8	36.5	35.4	34.7	33.8	31.3	29.7	34.2
Coahuila	24.0	24.7	29.2	30.2	32.7	37.5	36.1	37.2	36.4	29.3	23.2	21.2	30.1
Colima	32.0	32.7	31.9	29.3	34.1	35.1	34.6	34.1	34.7	33.0	33.8	31.7	33.1
Chiapas	[illegible]												
Chihuahua	21.0	21.7	25.7	27.6	30.9	36.0	35.8	34.5	33.7	28.1	21.7	19.6	28.0

Tabla 9. Temperatura mínima promedio en México en el año 2023

CONAGUA | SMN

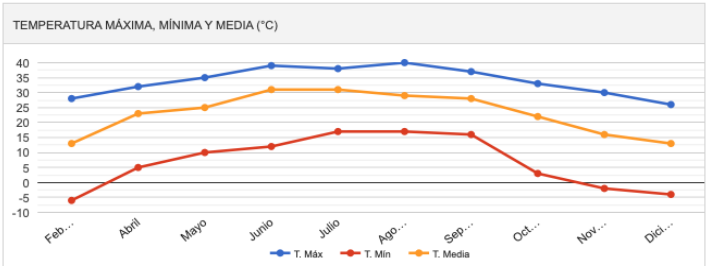
Temperatura Mínima Promedio por Entidad Federativa y Nacional
2023

Estado	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
Aguascalientes	2.9	5.8	6.7	10.1	12.1	15.0	14.9	13.9	12.7	10.9	7.9	5.4	9.9
Baja California	7.1	6.6	8.5	10.7	13.7	15.3	20.2	20.7	18.4	15.5	10.5	8.1	12.9
Baja California Sur	11.3	11.6	13.5	16.1	16.5	19.5	23.6	24.3	23.5	20.8	17.5	13.4	17.6
Campeche	19.6	20.1	21.5	22.9	23.8	24.7	24.4	24.1	23.9	23.3	21.7	19.8	22.5
Coahuila	8.0	8.8	13.3	16.1	19.8	23.2	23.4	23.8	22.2	17.1	10.6	8.0	16.2
Colima	17.6	18.2	18.4	20.7	22.3	23.0	23.5	23.6	23.9	22.7	22.2	19.7	21.3
Chiapas	[illegible]												
Chihuahua	1.5	2.9	6.3	9.4	13.2	17.0	19.5	18.6	16.5	11.9	6.9	1.4	10.4

Según los datos obtenidos de la estación meteorológica del Aeropuerto de la Ciudad de Chihuahua, para el año 2023 en la ciudad y el área de estudio, la temperatura media fue de 29º Centígrados, con una temperatura máxima de 40º C. en agosto y -4º C. en diciembre.

Tabla 10. Temperatura Media en la ciudad de Chihuahua, año 2023

MES	T. MEDIA	T. MÁX	T. MÍN	V. MEDIA VIENTO	RACHAS MÁX	PRESIÓN MEDIA	LLUVIA
2	13 °C	28 °C	-6 °C	15.8 km/h	68.5 km/h	1020.5 hPa	-- mm
4	23 °C	32 °C	5 °C	14.5 km/h	68.5 km/h	1016.8 hPa	-- mm
5	25 °C	35 °C	10 °C	12.4 km/h	68.5 km/h	1017.5 hPa	-- mm
6	31 °C	39 °C	12 °C	11.5 km/h	64.8 km/h	1017 hPa	-- mm
7	31 °C	38 °C	17 °C	12.6 km/h	72.2 km/h	1020 hPa	-- mm
8	29 °C	40 °C	17 °C	11.1 km/h	111.1 km/h	1020.7 hPa	-- mm
9	28 °C	37 °C	16 °C	10.8 km/h	68.5 km/h	1020 hPa	-- mm
10	22 °C	33 °C	3 °C	11.2 km/h	35.2 km/h	1019.2 hPa	-- mm
11	16 °C	30 °C	-2 °C	10.7 km/h	-- km/h	1021.5 hPa	-- mm
12	13 °C	26 °C	-4 °C	10.3 km/h	48.2 km/h	1021.9 hPa	-- mm



Grafica 3. Temperaturas en la ciudad de Chihuahua, año 2023.

Fuente: Estación Meteorológica Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua.

LLUVIAS

La precipitación pluvial de acuerdo con el clima, este presenta lluvias en verano y un porcentaje de lluvia invernal del 5% al 10.2% del total anual

El rango de precipitación pluvial por año en el municipio de Chihuahua ronda entre los 200 milímetros, en donde los periodos de lluvia se presentan en los meses de junio a septiembre

La precipitación en milímetros para el estado de Chihuahua, en el año 2023, según datos mostrados por la Comisión Nacional del Agua, el mes de agosto es el mes con más precipitación pluvial con 56.3 mm. Y un acumulado total en el año 2023 de 224.5 mm.

Tabla 11. Precipitación por Estados, año 2023

CONAGUA | SMN

Precipitación (mm) por Entidad Federativa y Nacional
2023

Estado	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
Aguascalientes	0.0	0.0	0.1	1.0	9.6	6.7	75.9	82.7	12.9	67.7	53.9	43.1	353.5
Baja California	32.7	20.2	24.5	0.0	0.4	0.2	2.4	40.1	1.7	1.3	11.1	12.8	147.5
Baja California Sur	7.0	3.5	1.0	0.1	0.3	1.6	8.0	83.6	12.2	66.0	2.9	1.0	187.2
Campeche	59.3	30.9	33.1	14.6	58.4	75.4	141.8	210.2	202.0	105.7	133.4	68.0	1132.5
Coahuila	2.1	1.1	12.8	6.9	50.7	10.6	30.6	22.1	14.8	51.8	30.8	8.0	242.2
Colima	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	137.3	269.3	217.4	170.6	542.1	20.6	13.1	1371.4
Chiapas	66.2	63.7	38.2	23.5	96.6	207.8	263.7	224.6	250.1	247.9	139.2	80.0	1701.4
Chihuahua	8.5	12.9	18.9	1.3	17.7	10.0	37.8	56.3	25.0	24.5	8.4	3.3	224.5
Ciudad de México	0.4	0.1	21.8	10.1	43.2	28.2	118.1	97.3	62.9	37.3	34.2	4.0	457.7
Durango	1.1	2.1	0.9	2.7	12.0	11.0	90.9	57.8	42.9	78.0	29.7	3.7	332.7
Guanajuato	0.8	0.1	3.8	5.5	23.8	20.1	92.9	139.8	35.0	46.5	27.7	39.3	435.1
Guerrero	0.1	0.0	1.2	7.0	49.5	97.7	182.6	237.7	131.1	272.2	45.9	5.6	1030.7
Hidalgo	5.9	7.1	20.6	31.3	61.4	11.5	54.7	71.2	14.4	70.9	33.3	31.1	413.2
Jalisco	0.3	0.0	0.4	0.1	4.0	56.1	198.6	190.0	118.8	156.9	18.5	37.6	781.3
Estado de México	0.7	1.1	17.6	18.7	80.2	35.6	190.2	169.3	75.5	110.0	77.5	15.2	791.6
Michoacán	0.4	0.2	5.0	1.4	17.0	42.3	158.7	158.3	82.1	149.7	30.6	25.4	670.9
Morelos	0.1	0.0	4.4	16.4	92.1	43.3	306.9	257.7	154.8	166.4	97.0	3.5	1142.4
Nayarit	0.1	0.1	0.4	3.6	3.5	36.4	262.3	292.2	203.7	191.1	22.4	6.2	1022.1
Nuevo León	2.2	1.2	23.0	50.5	103.5	15.3	33.9	21.1	31.9	69.3	92.1	12.9	456.8
Oaxaca	8.0	5.1	12.9	34.3	63.4	121.0	164.5	192.9	89.4	119.5	70.3	36.4	917.5
Puebla	9.6	5.8	22.5	45.4	90.7	54.9	160.0	224.3	85.4	131.1	67.3	35.7	932.6
Querétaro	3.2	2.4	8.2	12.3	46.3	11.6	66.4	71.8	16.1	52.4	17.6	23.8	332.2
Quintana Roo	98.0	23.3	47.0	29.0	109.1	97.7	109.5	114.1	136.0	103.3	159.1	85.6	1111.5
San Luis Potosí	2.7	2.8	7.2	34.4	71.1	11.7	45.6	44.6	16.8	65.5	67.4	32.2	401.9
Sinaloa	7.8	3.3	0.6	1.1	1.0	5.6	186.7	191.2	80.5	240.8	13.5	1.6	733.6
Sonora	19.1	25.7	7.9	0.1	2.1	4.6	62.2	87.9	18.3	17.8	1.5	14.5	261.5
Tabasco	120.7	158.5	116.5	19.6	48.1	127.4	186.9	183.4	176.2	216.9	329.9	136.7	1820.7
Tamaulipas	3.1	2.4	28.1	74.8	129.8	31.0	25.9	36.2	33.9	72.1	71.8	26.6	535.6
Tlaxcala	0.4	0.0	15.8	23.0	80.2	53.2	116.5	122.3	65.7	62.3	39.4	16.9	595.9
Veracruz	28.1	34.2	37.1	71.9	63.7	81.6	210.8	194.4	102.6	208.6	130.1	106.7	1269.8
Yucatán	69.0	23.0	32.5	13.7	62.1	57.6	121.0	159.5	150.6	69.3	87.5	65.4	911.3
Zacatecas	0.2	0.0	0.0	3.4	13.5	7.7	77.3	73.0	30.3	80.1	66.4	21.9	373.9
Nacional	**16.0**	**13.4**	**15.9**	**15.4**	**40.0**	**39.2**	**99.8**	**111.4**	**65.9**	**95.7**	**50.4**	**26.7**	**589.9**

Fuente: Comisión Nacional del Agua.

Los reportes de menor precipitación mensual para el estado de Chihuahua en el año 2023 fue el mes de abril, con acumulado de entre 1.3 mm.

Referente a las lluvias presentadas en la ciudad de Chihuahua, según los datos obtenidos en la estación climatológica “La Mesa” de la CONAGUA, la precipitación acumulada en el año 2023 fue de 75.53 mm. Con un promedio de 8.4 mm. Y una máxima de 28.1 mm. Presentada en el mes de agosto del 2023.

4.5.2. TOPOGRAFIA Y OROGRAFIA

El estado de Chihuahua está conformado por distintos sistemas de topoformas, que van desde Sierra, Lomerío, Mesetas, Llanuras Valles y Campos de Dunas.

En el municipio de Chihuahua y la ciudad de Chihuahua están situados en un sistema de topoforma considerado como Lomerío.

La topografía de la zona se puede visualizar que se ubica en una zona con pendientes topográficas bajas, una zona, en la parte central del área de estudio, con pendientes topográficas suaves la cual presenta una forma de valle, por sus características propias, con pendientes que van desde 0% al 2%.

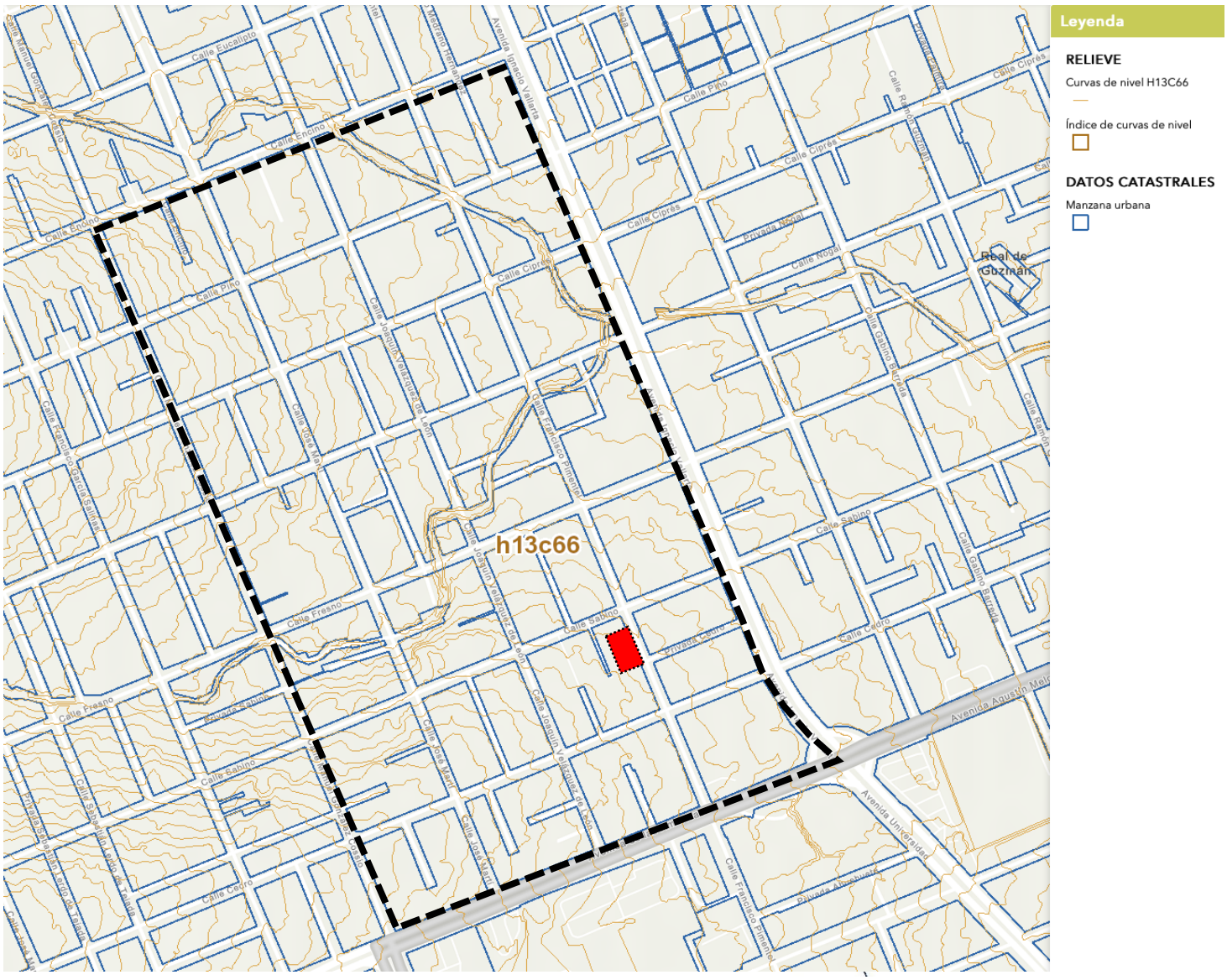


Ilustración 17. Topografía del área de estudio.

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua

4.5.3. HIDROLOGIA

Chihuahua se localiza dentro de la zona desértica del Estado de Chihuahua donde las lluvias son escasas. Estas se caracterizan por ser torrenciales, de tal forma, que en un solo evento de lluvia se puede precipitar el equivalente a más de la tercera parte de la precipitación anual, provocando graves problemas de inundación, permaneciendo el agua almacenada superficialmente por largo tiempo en la zona.

HIDROLOGIA SUPERFICIAL

El área de estudio se encuentra ubicada en la Región Hidrológica 24 denominada Bravo-Conchos, de la cuenca Rio Conchos-Presa el Granero, Subcuenca Rio Sacramento y En Microcuenca Granjas Del Valle.

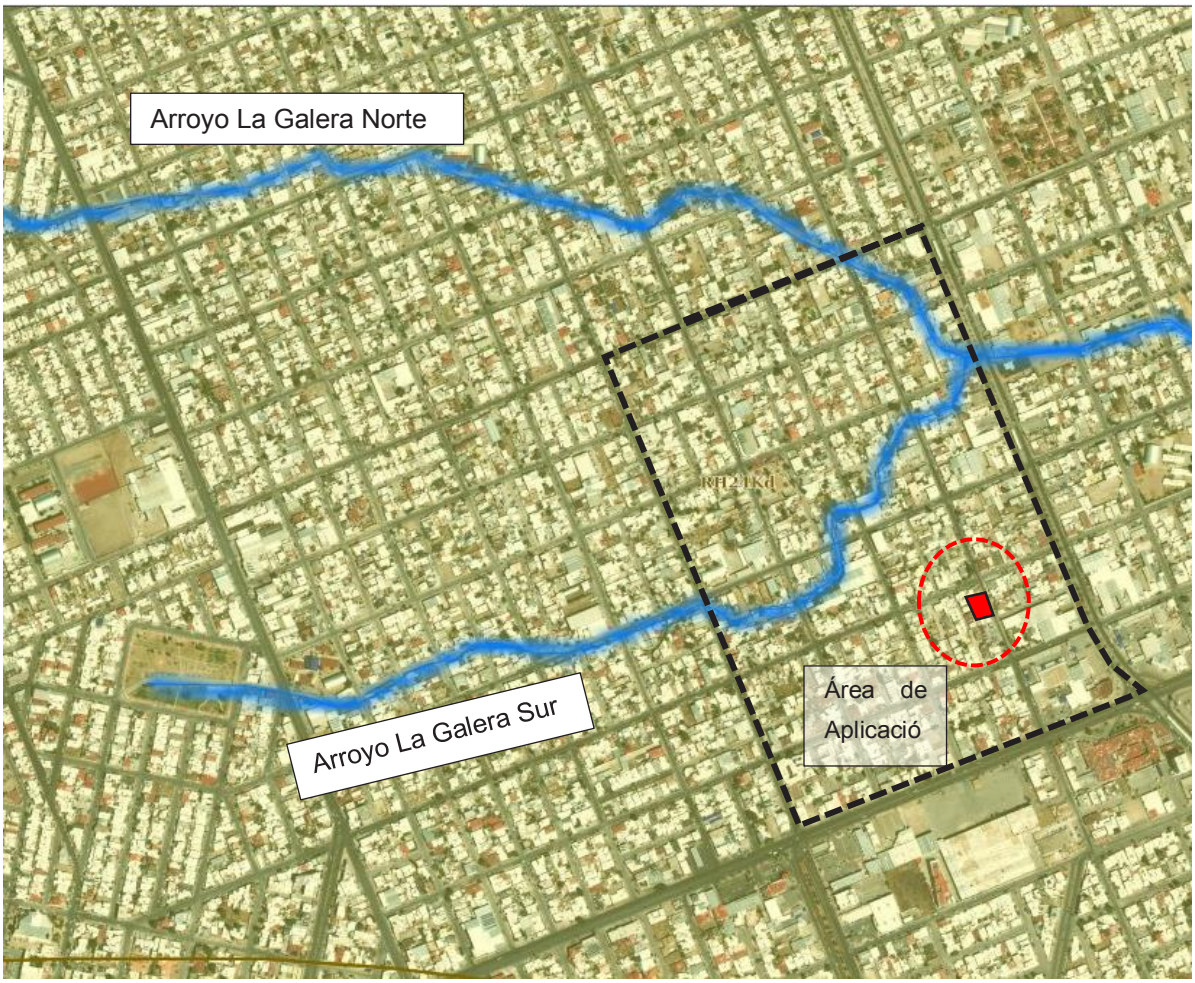


Ilustración 18. Ríos y Arroyos en el área de estudio.

Fuente: Simulador de flujos de Agua de Cuencas Hidrográficas (SIATL)

La ubicación del área de estudio se sitúa en la subcuenca Hidrológica Sacramento. En el área de estudio se encuentran dos escurrimientos superficiales al norte de esta, y son los

casos del Arroyo la Galera Norte y La Galera Sur respectivamente, estos cuerpos pluviales se localizan a 300 metros de distancia al norte del área de aplicación o predio en estudio.

Estos arroyos se encuentran canalizados casi en su totalidad, por su trayectoria a través de la mancha urbana.

El área de aplicación, por su ubicación en la parte central del área de estudio, no se ve afectado por los cauces de ambos cuerpos pluviales, estos se encuentran a 300 metros de distancia.

AGUA SUBTERRANEA

Según análisis de los flujos de aguas subterráneas en el Mapa Digital de México del INEGI, se define a la zona con nulos flujos subterráneos presentes debido al material consolidado con posibilidades bajas de absorción al subsuelo, por lo tanto, la zona no puede ser fuente de recarga al acuífero.

4.5.4. FISIOGRAFIA Y GEOMORFOLOGIA

De acuerdo con la clasificación de provincias fisiográficas de Raíz, la región en cuestión se localiza en la provincia denomina Sierras y Llanuras del Norte, la Subprovincia en la que se localiza el área de estudio es Del Bolsón de Mapimi, ambos coinciden en su descripción, El área de estudio según su Edafología este se ubica dentro del área denominada LOCALIDAD

Ilustración 19. Edafología del área de estudio.

Fuente: SIGMUN, Municipio Chihuahua.

Localmente, la geomorfología de la zona de estudio está constituida por llanuras. Todas las geoformas de la zona de estudio están constituidas por rocas Caliza-Lutita.

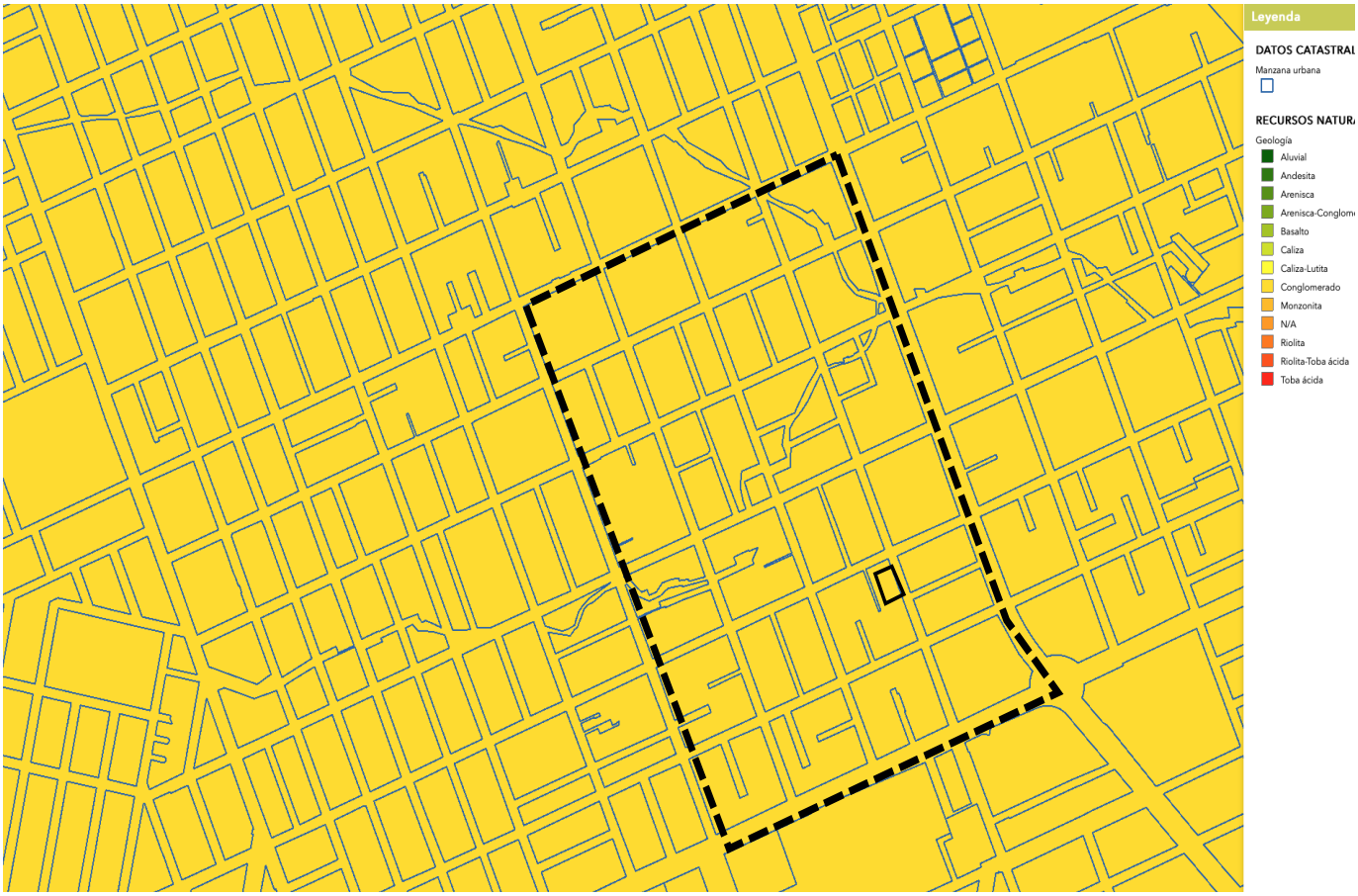


Ilustración 20. Geología del área de estudio.

Fuente: SIGMUN CHIHUAHUA

4.5.5. VEGETACION

El área de estudio, así como el área de aplicación se encuentran en Zona Urbana, y área determinada como asentamiento humano, por lo que no se reconoce vegetación o uso de suelo natural alguno.

En el área no se encuentran especies citadas en la NOM-059-SEMARNAT-2010, Protección ambiental-Especies nativas de México de flora y fauna silvestres.

4.5.6. FAUNA

El área de estudio se encuentra significativamente impactada por actividades antropogénicas y cambios de uso de suelo que se han presentado en el entorno durante varios años, principalmente por el desarrollo urbano.

Esta condición limita el asentamiento de especies, principalmente de mamíferos mayores.

Por ser un área totalmente construida en una zona urbanizada al 100%, en el área de estudio, no se encontró la presencia de especies de fauna en esta zona.

4.6. MEDIO FÍSICO

4.6.1. VIVIENDA

El área de estudio pertenece a la siguiente Área Geoestadística Básica Urbana (AGEB urbana):

080190003022.

Ilustración 21. AGEBS del área de estudio.

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua, y elaboración propia.

El polígono de aplicación se ubica dentro del AGEB 080190003022.

El área de estudio está comprendida por 39 manzanas, con pavimento, señalización y alumbrado público en su totalidad, según información del inventario Nacional de Vivienda 2020. Las colonias establecidas cuentan con un total de 818 viviendas.

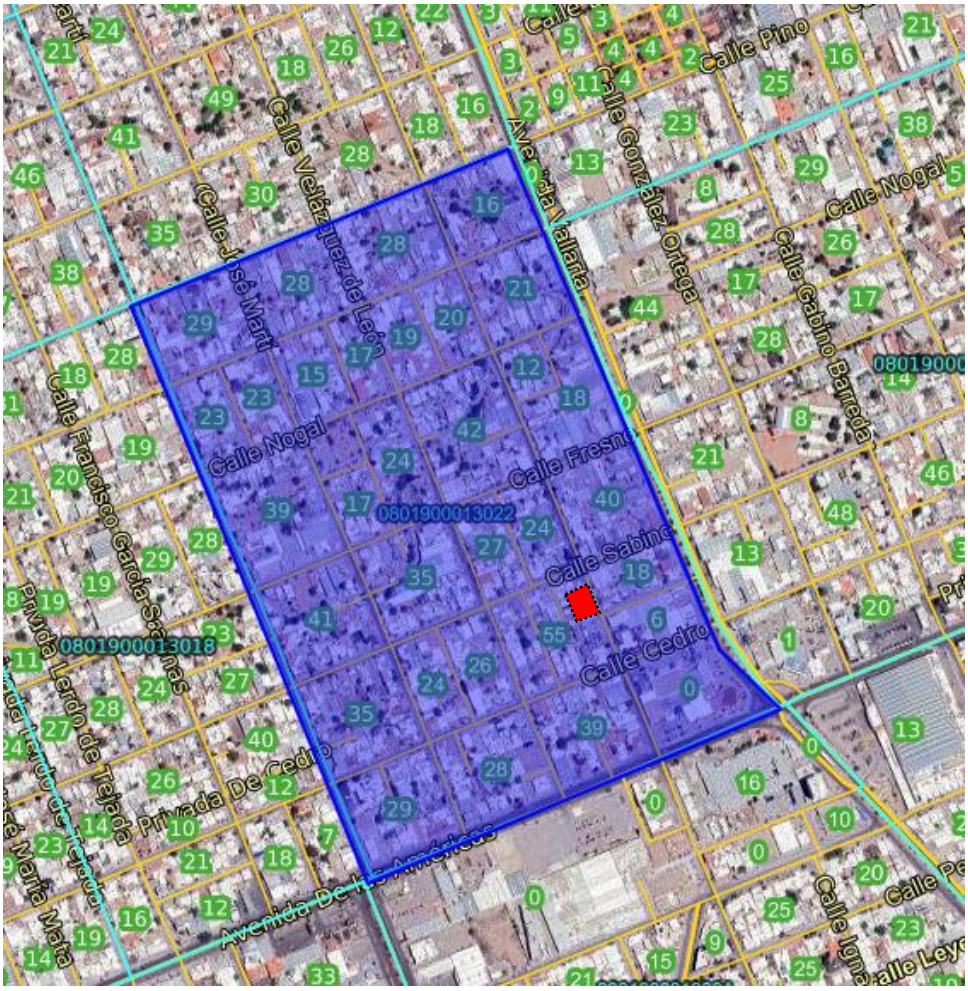


Ilustración 22. Vivienda en el área de estudio.

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, DENUE

El Inventario Nacional de Vivienda 2020, indica para la zona de estudio, las siguientes estadísticas y su condición de entorno.

Tabla 12. Análisis de vivienda en el área de estudio.

AGEB	VIVIENDA TOTAL	TOTAL VIVIENDA HABITADA	VIVIENDA PISO DIFERENTE A TIERRA	VIVIENDA CON PISO DE TIERRA	VIVIENDA CON ELECTRICIDA	VIVIENDA SIN ELECTRICIDAD	VIIVIENDA CON DISPONIBILIDAD DE AGUA POTABLE	VIVIENDA CON SERVICIO DE EXCUSADO	VIVIENDA CON DRENAJE	VIVIENDA CON SERVICIOS	VIVIENDA CON TELEFONO	VIVIENDA CON CELULAR	VIVIENDA CON INTERNET
3022	818	653	653	0	651	0	652	651	653	650	438	596	510

Fuente: INEGI Censo de Población y Vivienda 2020

Ver Plano 04, Uso Habitacional.

Se puede observar que practicamente el 100 % de las viviendas cuentan con todos los servicios básicos como lo son el Agua Potable, Drenaje Sanitario y Electricidad. En cuestión

de servicios, del total de viviendas habitadas, podemos ver que el 99% de esas viviendas cuentan con servicio de luz eléctrica y agua entubada, servicio sanitario y drenaje.

Lo notable de estas estadísticas es la cobertura del internet, en donde el 78% de las viviendas cuentan con ese servicio; y que la telefonía celular tiene más presencia que la telefonía fija, con 78% de telefonía celular y solo el 67% cuenta con el servicio de telefonía fija.

La vivienda existente en la zona se puede clasificar entre niveles medio y medio alto, en donde predomina las casas construidas con Block de concreto y ladrillo, con piso, entre pisos y losas de azotea con base de concreto armado.

Ilustración 23. Vivienda existente en el área de estudio.

Fuente: Elaboración propia.

4.6.2. COMERCIO Y SERVICIOS.

El área de estudio está dentro de la zona del centro geografico de la ciudad de Chihuahua, una de las zonas que denota además de sus usos habitacionales, cuenta con varios corredores de usos comerciales y mixtos que influyen en la dinámica de crecimiento económico en el ámbito regional, las casas habitación con frentes hacia vialidades de mediano a gran flujo vehicular, se convirtieron muchos de ellos en predios comerciales y de servicios, sin embargo, las apariciones de estos fuera de una planeación ordenada obligan a generar propuestas de ordenamiento para evitar de esta manera una imagen arquitectónica y una estructura vial de caos.

El sector económico con mayor presencia dentro del polígono de estudio es el Terciario, enfocado al comercio y servicios, dicha actividad se concentra principalmente en los diversos Corredores Urbanos establecidos desde hace años tales son; Av. Universidad, Boulevard Ortiz Mena, Av. De Las Américas, y de la misma manera, sobre calles como Fresno, calle Pino, calle Sicomoro y el caso particular de la calle Francisco Pimentel, vialidad sobre la cual se ubica nuestro polígono de aplicación. Cabe mencionar la importancia de dichos corredores con su prestación de servicios para la revitalización y fuerte desarrollo de la zona y de nuestra ciudad.

Ilustración 24. Unidades Económicas del área de estudio.

Fuente: Elaboración propia (directorio nacional de Unidades Económicas-INEGI)

Las actividades económicas presentes en la zona van del comercio y servicios hasta actividades de industria de bajo impacto; de estas, los giros con más presencia son el área de servicios con el 56% de unidades, seguido por el área de comercio con el 36% de unidades y la industria con el 8% de unidades económicas presentes en el área de estudio.

Del Sector Servicios, la actividad preponderante es el de talleres de reparación mecánica en general de automóviles con 11 unidades, y como es el caso del presente estudio, seguido por los salones y clínicas de belleza, también con 11 unidades y comercios de abarrotes, carnicerías, minisúper, ferreterías, mercerías, con 6 unidades económicas. En total son 191 unidades económicas localizadas en el área de estudio de tan solo 38.34 hectáreas, datos extraídos de del DENUE.

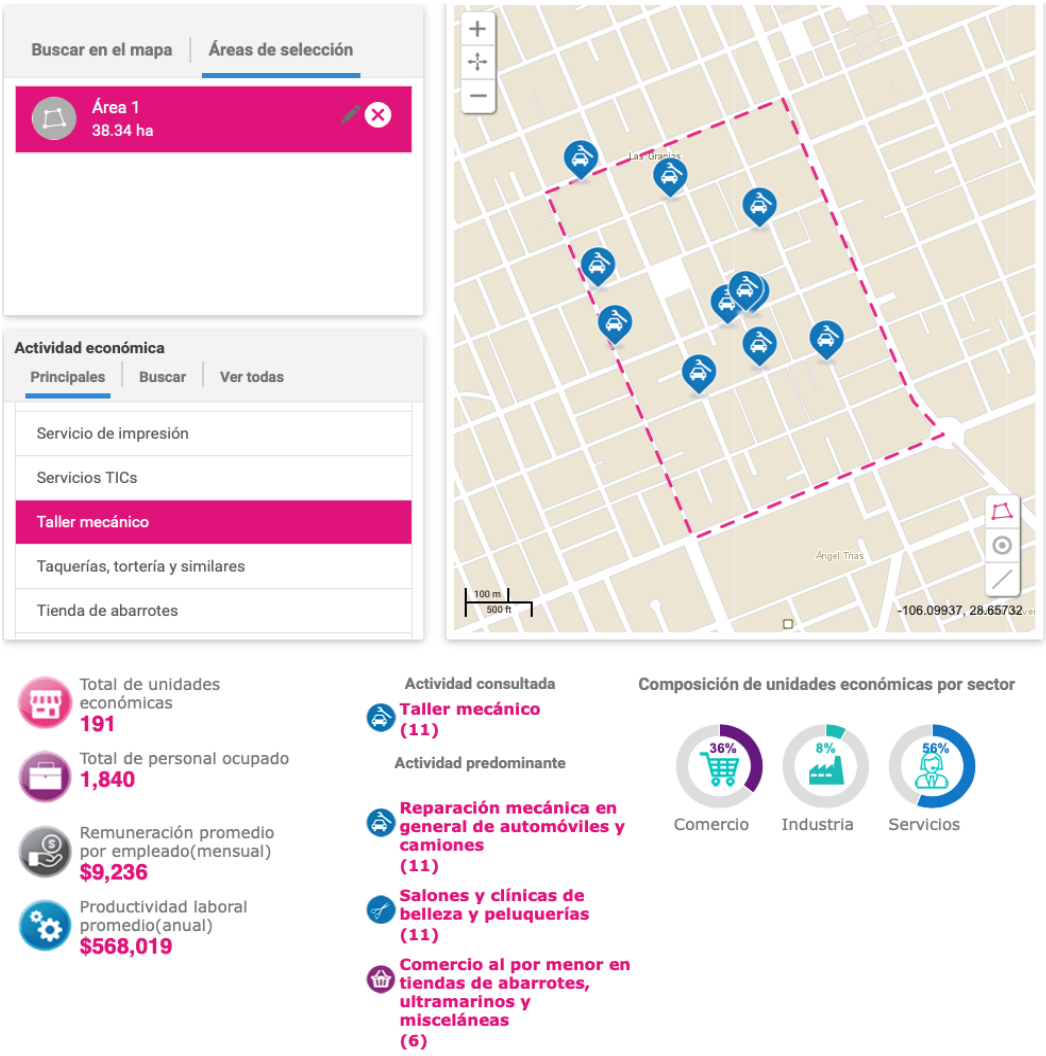


Ilustración 25. Análisis de actividades económicas en el área de estudio.

Fuente: OVIE, Municipio de Chihuahua.

Es notorio que las unidades económicas que más se repiten en esta área y sobre la vialidad en la cual se localiza el predio en estudio, son talleres de servicio automotriz, con 11 unidades, incluyendo el Taller de servicio Jr., inmueble objeto de este estudio.

Ver Plano 05, Usos comerciales y mixtos.

4.6.3. EQUIPAMIENTO

En este apartado, es necesario hacer referencia a la AGEB en la que está contenida la manzana donde está ubicada la propiedad. El propósito, es poder agrupar en un área geográfica un conjunto de manzanas perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno y cuyo uso de suelo es principalmente habitacional, comercio y servicios, así como de usos mixtos mixto.

Se elaboró un sondeo físico con apoyo de la información proporcionada por sistema de información geográfica del municipio SIGMUN, en donde se ubicaron los equipamientos de importancia, dentro de los cuales se localizan diversos elementos de los siguientes sistemas: Centros de educación y cultura, sector salud, recreación y deporte, estaciones de servicio, gasolineras y gas.

De manera puntual los elementos del cada sistema y subsistema de equipamiento encontrados en el área de estudio y dentro de un radio de influencia de 1,500.00 metros, son los siguientes:

Tabla 13. Equipamiento de educación y cultura en el área de estudio.

EQUIPAMIENTO DE EDUCACION Y CULTURA (A)	
NIVEL	**UNIDADES**
PREESCOLAR	21
PRIMARIA	17
SECUNDARIA	5
MEDIA SUPERIOR	6
SUPERIOR	5
TECNICA SUPERIOR	1

Tabla 14. Equipamiento de salud en el área de estudio.

EQUIPAMIENTO DE SALUD (B)	
ELEMENTO	**SUB-SISTEMA**
Clinica ISSSTE	Hospital (Público)
Clinica IMSS 44	Unidad Medico Familiar (Público)

Clinica de la Mujer Chihuahua	Hospital (Privado)
Clinica de Medicina Familiar Chihuahua	Unidad Medico Familiar (Privado)
Clinica Universidad	Clinica de especialidades (Privada)

Tabla 15. Equipamiento de asistencia social en el área de estudio.

EQUIPAMIENTO DE ASISTENCIA SOCIAL (C)	
ELEMENTO	**SUB-SISTEMA**
Caritas Asuncion de Maria	Centro de Desarrollo Social (Privado)
Casa Hogar El Milagro	Asilo (Privado)
Casa Hogar Yireh	Orfanato (Privado)
Residencia de retiro Villa Santa Ana	Asilo (Privado)
Estancia Santa Cecilia	Asilo (Privado)
Centro Comunitario Granjas	Centro de Desarrollo Social (Público)
Al Anon Granjas	Centro de Rehabilitación
Alcoholicos Anonimos Acacias	Centro de Rehabilitación
Alcoholicos Anonimos Grupo Americas	Centro de Rehabilitación
Alcoholicos Anonimos Tercer Paso	Centro de Rehabilitación
Rehabilitación para adictos ANDAAR	Centro de Rehabilitación

Tabla 16. Equipamiento de Recreación y Deporte.

EQUIPAMIENTO DE RECREACION Y DEPORTE (D)	
ELEMENTO	**SUB-SISTEMA**
Ciudad Deportiva	Unidad Deportiva
Centro Recreativo Niño Espino	Modulo Deportivo
Parque de Barrio	Parque Granjas

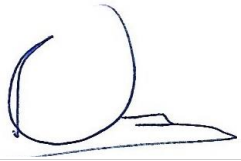


Tabla 17. Equipamiento de Servicios Urbanos en el área de estudio.

EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS URBANOS (E)	
ELEMENTO	**SUB-SISTEMA**
Gasolinera Plaza San Felipe	Estación de Servicio
Gasolinera Americas	Estación de Servicio

Fuente: Elaboración propia.

Tomando como referencia un kilómetro de radio de influencia a partir del polígono de aplicación, encontramos que la zona está consolidada en cuanto al equipamiento se refiere. Los subsistemas de equipamiento que más encontramos son del subsistema educativo, y carentes en parques públicos, así como centros de recreación y deporte; como se refleja en la siguiente tabla:

Tabla 18. Resumen general de equipamiento en el área de estudio.

RESUMEN DE EQUIPAMIENTO	RADIO= 1,500 MTS.
EDUCACION	**CANTIDAD TOTAL**
PREESCOLAR	21
PRIMARIA	17
SECUNDARIA	5
BACHILLERATO	6
SUPERIOR	5
SALUD	**CANTIDAD TOTAL**
UNIDAD DE MEDICINA FAMILIAR	2
HOSPITAL	2
ASISTENCIA SOCIAL	**CANTIDAD TOTAL**
CENTRO DE REHABILITACION	5
CENTRO DE DESARROLLO COMUNITARIO	2
ASILO	3
ORFANATO	1
RECREACION Y DEPORTE	**CANTIDAD TOTAL**
JARDIN VECINAL	0
PARQUE DE BARRIO	0

UNIDAD DEPORTIVA	2
SERVICIOS URBANOS	**CANTIDAD TOTAL**
GASOLINERAS	2

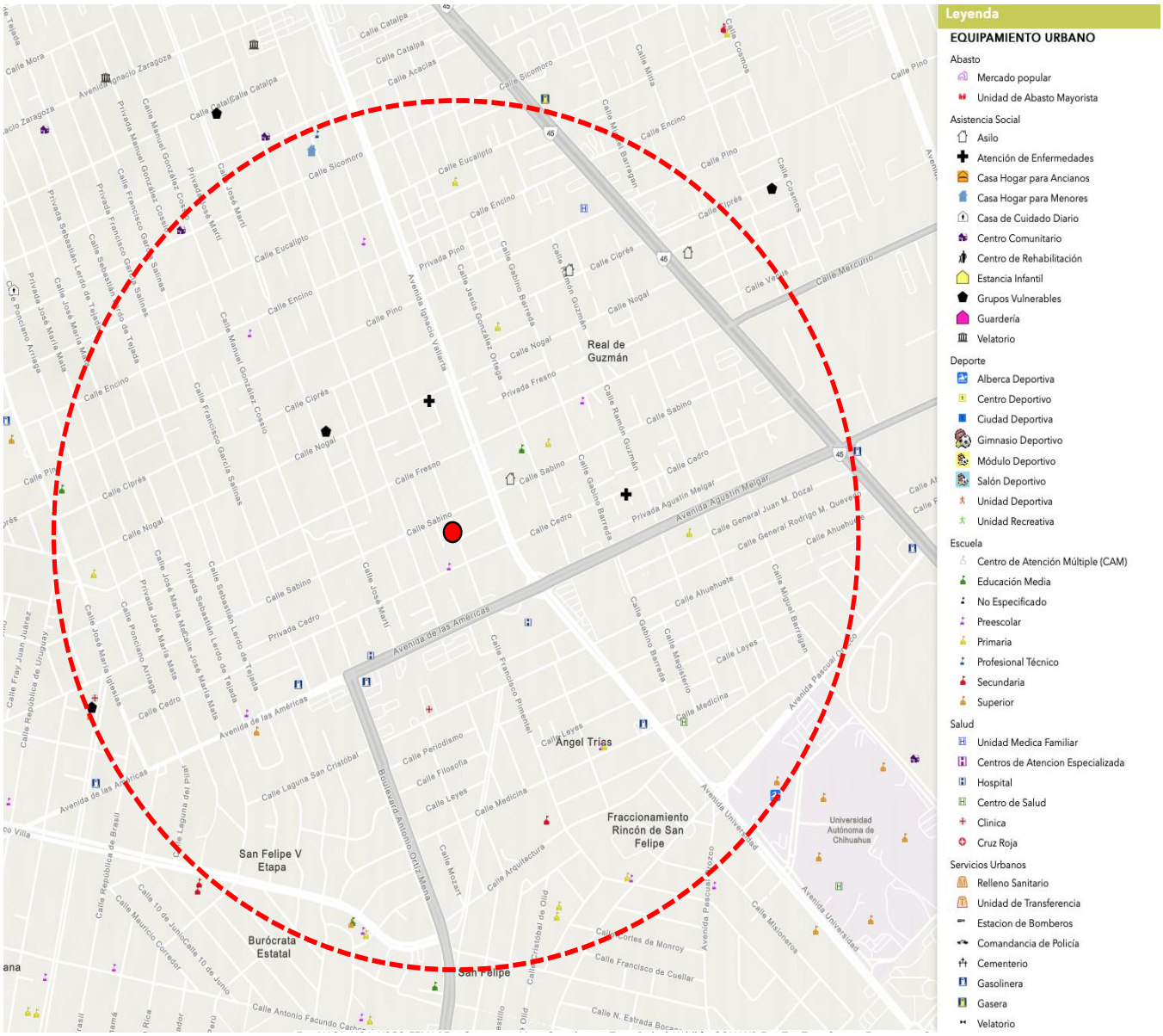


Ilustración 26. Ubicación de Equipamiento en el área de estudio.

Fuente: Elaboración propia.

Ver Plano No. 06, Equipamiento Urbano.

4.6.4. USOS MIXTOS.

En el área de estudio, es una zona con predominio de usos habitacionales, sin embargo, la influencia que maraca la Av. Vallarta como corredor de usos mixtos y de sus actividades en busca de satisfacer sus necesidades económicas y de empleo han provocado transformaciones y la ocupación de lotes y viviendas con establecimientos dedicados a diversas actividades económicas.

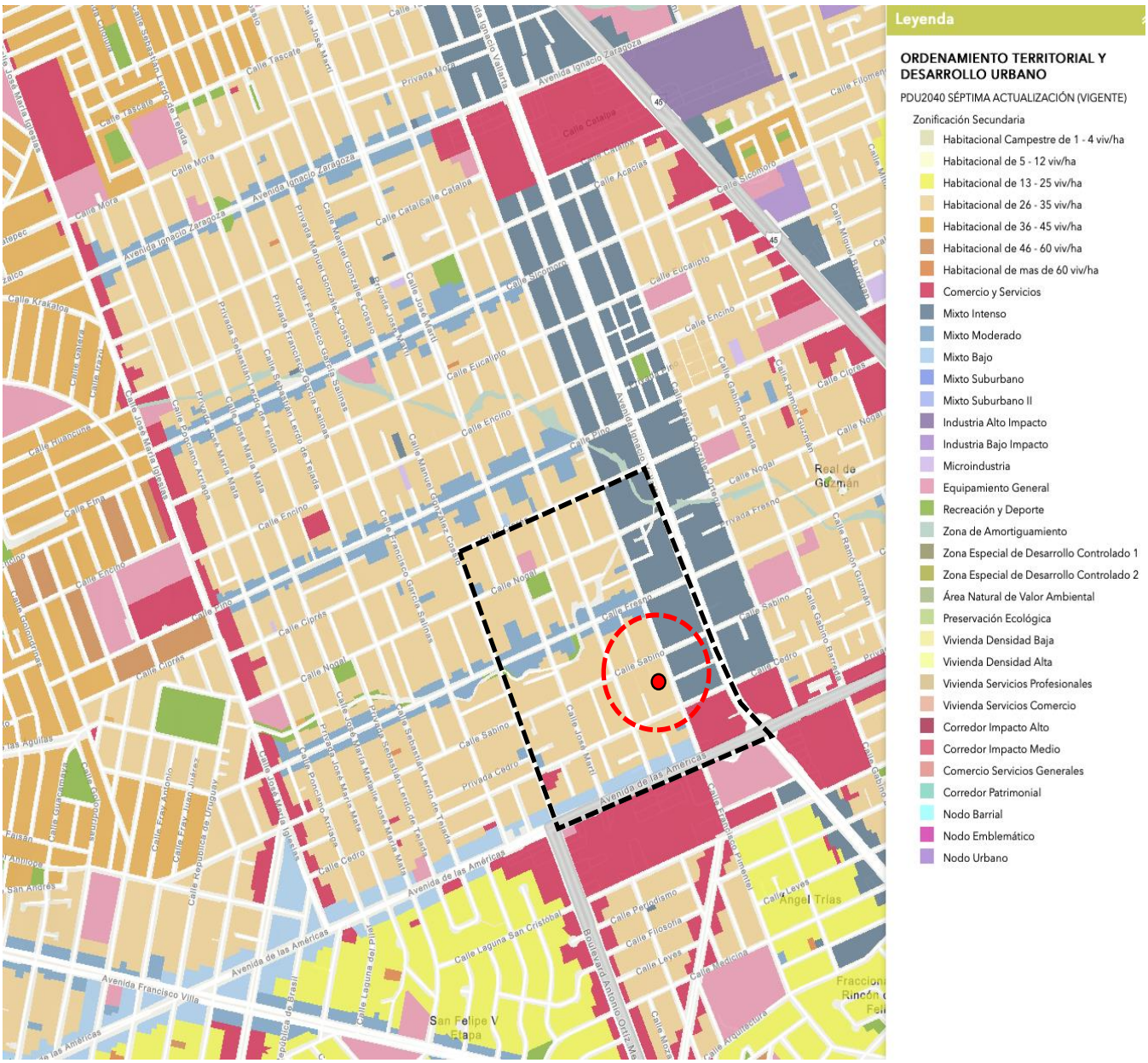


Ilustración 27. usos de suelo en el área de estudio.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización.

Ver Plano No. 05, Usos Mixtos y Comercial.

Se presenta una buena consolidación en el sector, el uso mixto se ha extendido además de la Av. Vallarta y Av. De Las Américas, hacia las Calle Fresno, Calle Pino y la misma Calle Francisco Pimentel. El Uso Mixto prevalece en la zona, debido a la cercanía con éstas las vialidades en función de corredores urbanos.

Ilustración 29. Iglesia Asunción de Maria.

Ilustración 28. Parque Las Granjas.

Fuente: Elaboración propia.

4.6.5. USO INDUSTRIAL.

La presencia del uso industrial en el área de estudio es prácticamente nula, dado a que es una zona con usos habitacionales, comerciales y de equipamientos principalmente, sin embargo, al oriente del área de estudio aproximadamente a 1,500 metros, se ubica la zona industrial Nombre de Dios, la cual destaca por la presencia de varias empresas de manufactura, servicios de soporte para el sector maquilador y para la industria de la construcción.

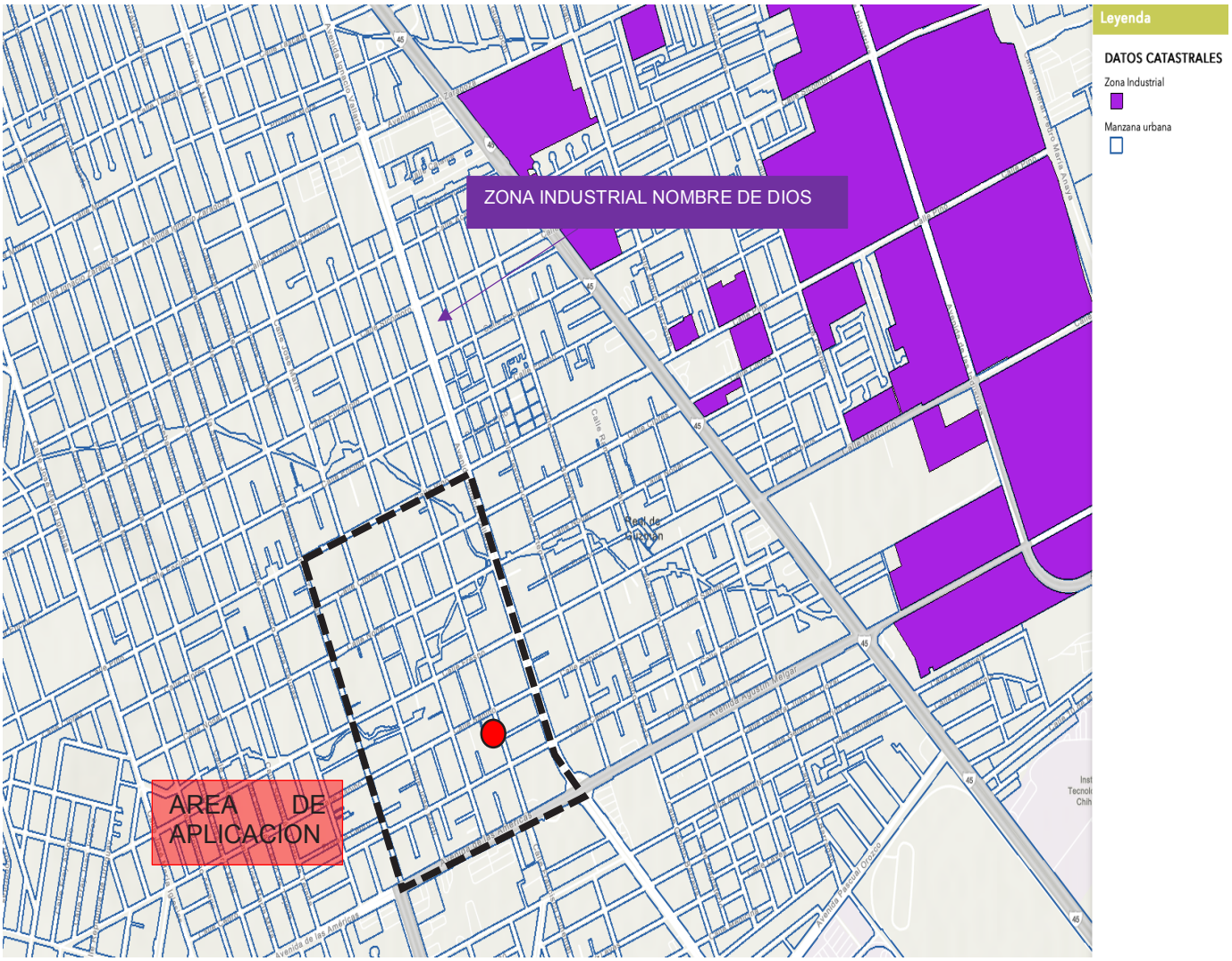


Ilustración 30. Zonas Industriales cercanas al área de estudio.

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.

Al poniente del área de estudio es posible encontrar también al Complejo Industrial Américas, polos concentradores de actividad y producción manufacturera de gran importancia para la ciudad, el estado y la región norte del país. Estos dos polígonos de actividad industrial son los más cercanos a nuestra área de estudio y de influencia para el mismo.

4.6.6. RUTA DE SEGURIDAD.

Las instalaciones de emergencia más próximas al Polígono de aplicación son:

La estación de bomberos No. 2, localizada en Av. Las Américas s/n a una distancia aproximada 2.5 km. con un tiempo de repuesta aproximado de 7 minutos.

Ilustración 31. Ruta de seguridad. Servicio Bomberos.

Fuente: Elaboración propia, Imágenes Google Earth.

El reglamento de Protección Civil del Heroico Cuerpo de Bomberos del Municipio de Chihuahua establece en su Artículo 138, que las estaciones de servicio de emergencias deberán estar localizadas estratégicamente para reducir el tiempo de respuesta y brindar la mejor cobertura a la ciudadanía en caso de emergencias.

La segunda ruta de seguridad es la referida a la Comandancia Norte de policía localizada en la Av. Homero a una distancia aproximada de 6.7 kilómetros y un tiempo de respuesta estimado de 12 minutos. Y al sur con la Dirección de Seguridad Pública del Centro a 3.5 Kilómetros con tiempos de respuesta de 7 a 8 minutos.

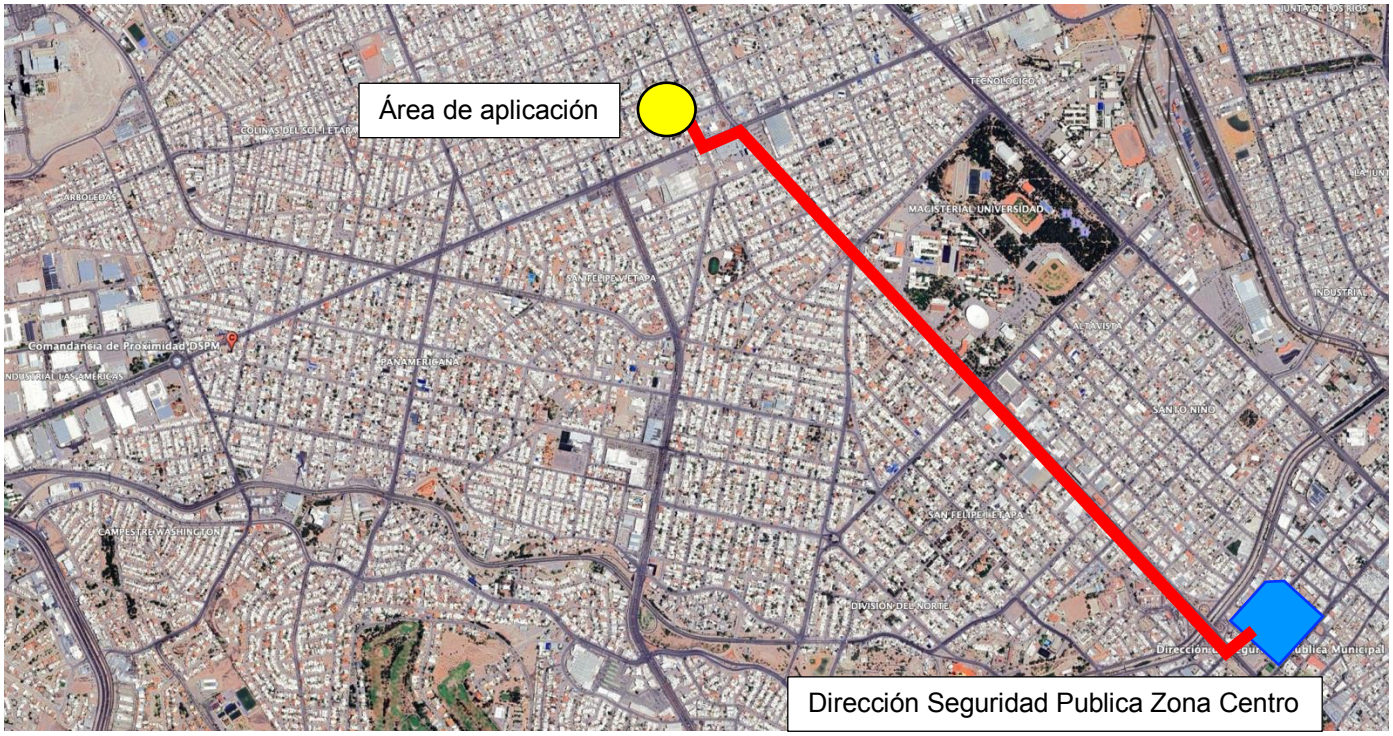


Ilustración 32. Ruta de seguridad, Seguridad Publica o Policia Municipal.

Fuente: Elaboración propia. Imágenes Google Earth.

4.6.7. ESTRUCTURA VIAL

El PDU 2040 presenta secciones viales que permiten reconocer la situación actual de cada una de las partes de su estructura vial. La traza reticular de las manzanas permite la comunicación fluida entre vehículos comunicando al polígono de aplicación de manera eficiente con el resto de la ciudad.

La red de arterias vehiculares más importantes de la zona son las siguientes avenidas de carácter primario: Av. Vallarta, y Calle González Cosio en el sentido Norte-Sur-Norte; La Av. De Las Américas, Calle Fresno y Calle Pino en el sentido Poniente-Oriente-Poniente.

La Calle Francisco Pimentel, sobre la cual se ubica el polígono de aplicación es una vialidad de carácter local, con un solo sentido de circulación vial que va de sur a norte y que conecta la Avenida de Las Américas con la Calle Pino y más al norte con la Av. Zaragoza.

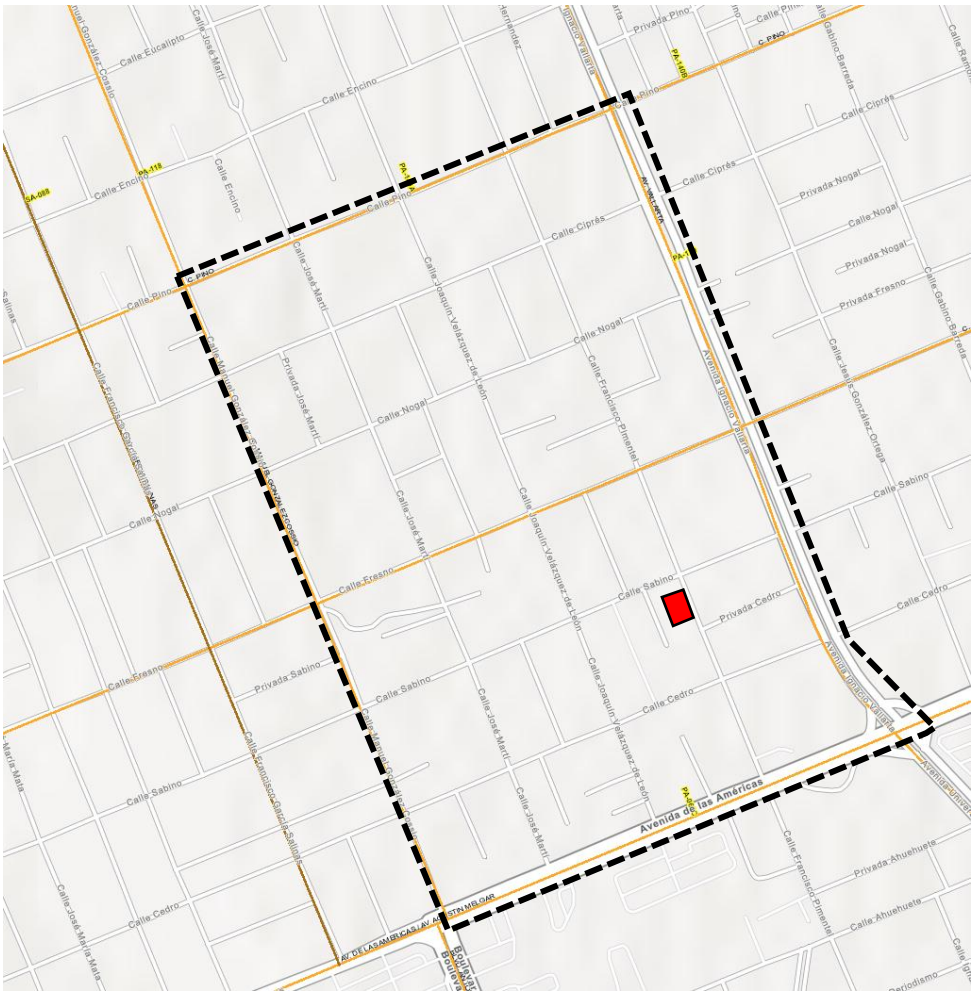
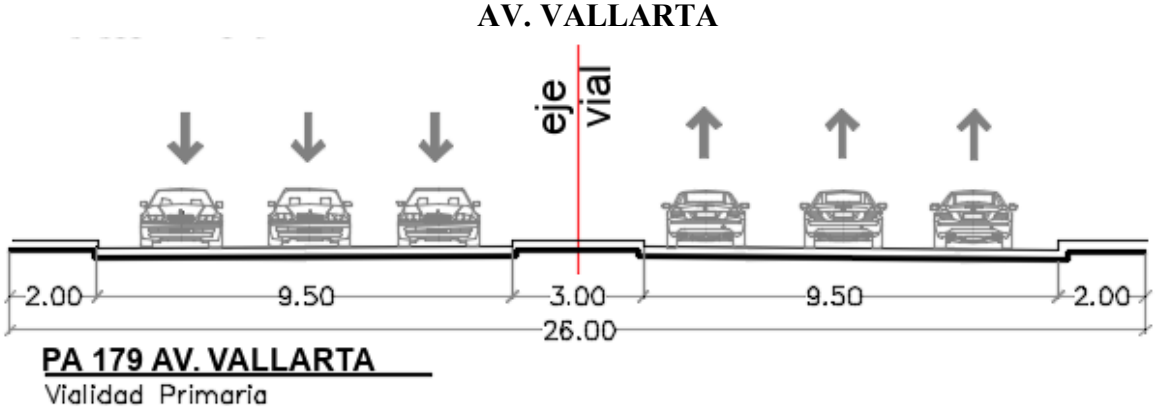


Ilustración 33. Estructura Vial, PDU, Vision 2040, Septima Actualización.

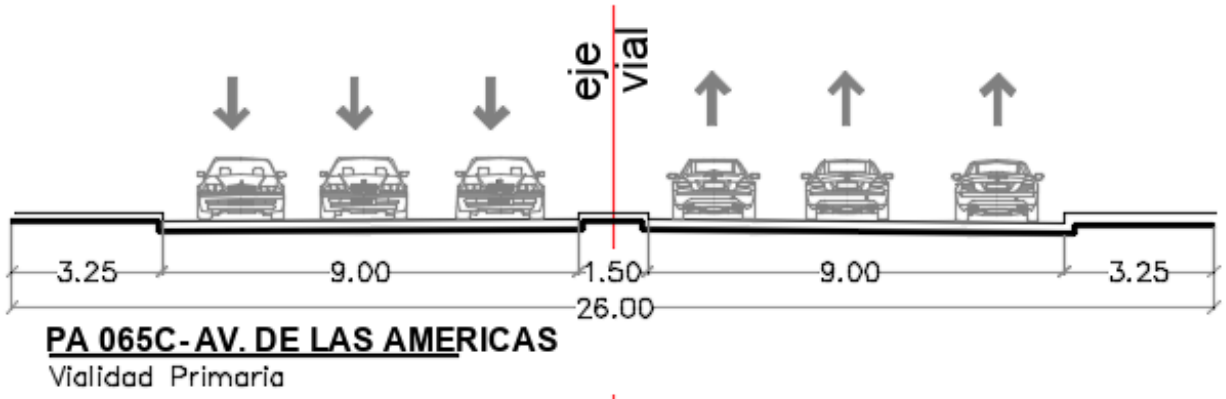
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua

Ver plano 07, Estructura Vial.



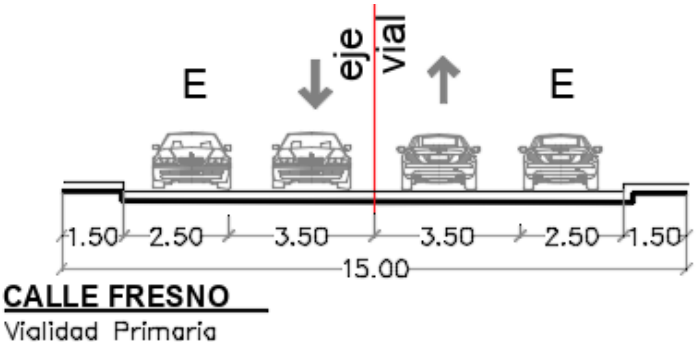
Av. Vallarta con una sección de 36.00m. Camellón central de 3.00 y dos cuerpos laterales de 9.50 con banquetas de 2.00m. Como constante mantiene 6 carriles en sus secciones.

AV. AMERICAS



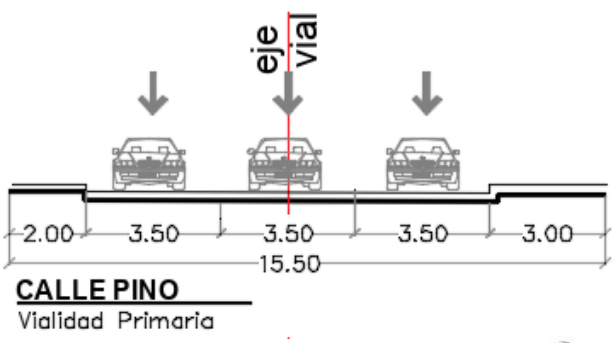
Av. Américas con una sección de 26.00m. con división central, cuerpo vial de 9.00 con 3 carriles por sentido, con banquetas de 3.25m. y 1.50 metros de división central Como constante mantiene 3 carriles por cuerpo, en sus secciones.

CALLE FRESNO



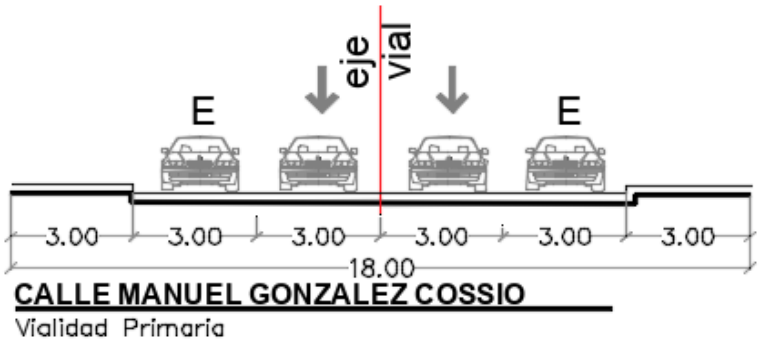
Calle Fresno con una sección de 15.00m. Arroyo vial de 12.00 m. con banquetas de 1.50m. Como constante mantiene 3 carriles en sentido de circulación Poniente-Oriente.

CALLE PINO



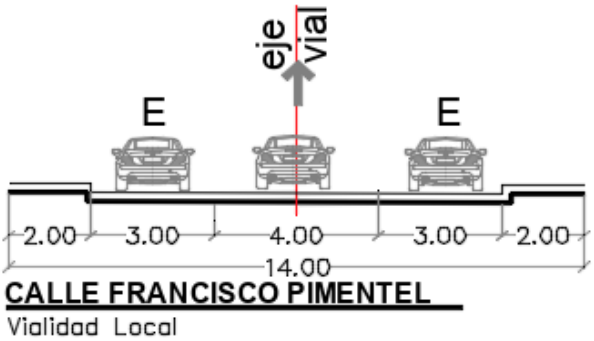
Calle Pino con una sección de 15.50m, 3 carriles en sentido Oriente-Poniente, con banquetas de 2.00m y 3.00m, y como constante mantiene 3 carriles en sus secciones.

CALLE MANUEL GONZALEZ COSSIO



Calle Manuel González Cossío con una sección de 18.00m. con dos carriles en un solo sentido de circulación Norte-Sur, banquetas de 3.00 metros y como constante mantiene 2 carriles en sus secciones.

CALLE FRANCISCO PIMENTEL



Calle Francisco Pimentel con una sección de 14.00m. con un carril en un solo sentido de circulación Sur-Norte, banquetas de 2.00 metros y como constante mantiene 1 carril en su sección.

Fuente: Elaboración Propia, con información del PDU, Visión 2040, Séptima Actualización.

4.6.8. TRANSPORTE PÚBLICO.

La ciudad de Chihuahua cuenta con un sistema de Transporte público denominado BRT (Bus Rapid Transit en inglés, BRT), el cual cuenta actualmente con una ruta Troncal que recorre la ciudad en sentido Norte a Sur y Sur a Norte por las avenidas Tecnológico, Vallarta, Ocampo y Boulevard Fuentes Mares, pasando por el perímetro del primer cuadro de la ciudad.

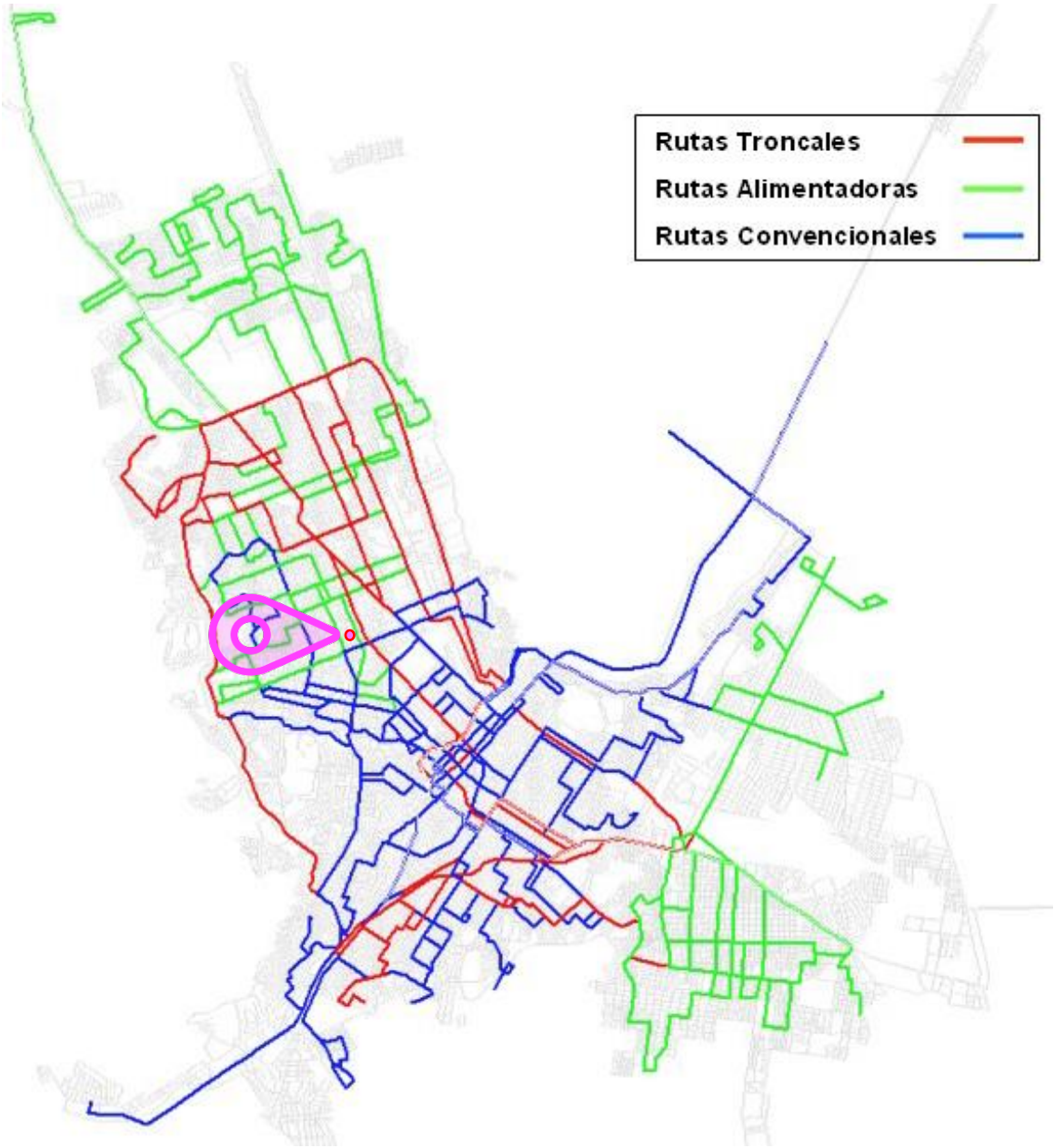


Ilustración 34. Distribución de rutas de transporte público en la ciudad de Chihuahua.

Fuente: Plan Sectorial de Movilidad Urbana.

Como rutas complementarias se establecieron un total de 59 Rutas alimentadoras las cuales efectúan recorridos de las diversas colonias y fraccionamientos de la ciudad, a las terminales correspondientes, así como a estaciones de la misma ruta troncal estratégicamente ubicadas de acuerdo con donde confluyen los usuarios como parte del Transporte Público.

El Polígono de actuación se localiza solo a 120 metros de distancia de la Av. Vallarta, vialidad que aloja la Ruta Troncal del BRT, y la estación más próxima es la estación FRESNO, a la misma distancia, lo que hace fácil el acceso al predio a través de este sistema de movilidad urbana. Así mismo la Ruta 3 Granjas, la cual tiene un recorrido por la Av. de Las Américas y la Calle Pino, son alimentadoras con servicio a la zona, a solo 200 metros del área de aplicación.

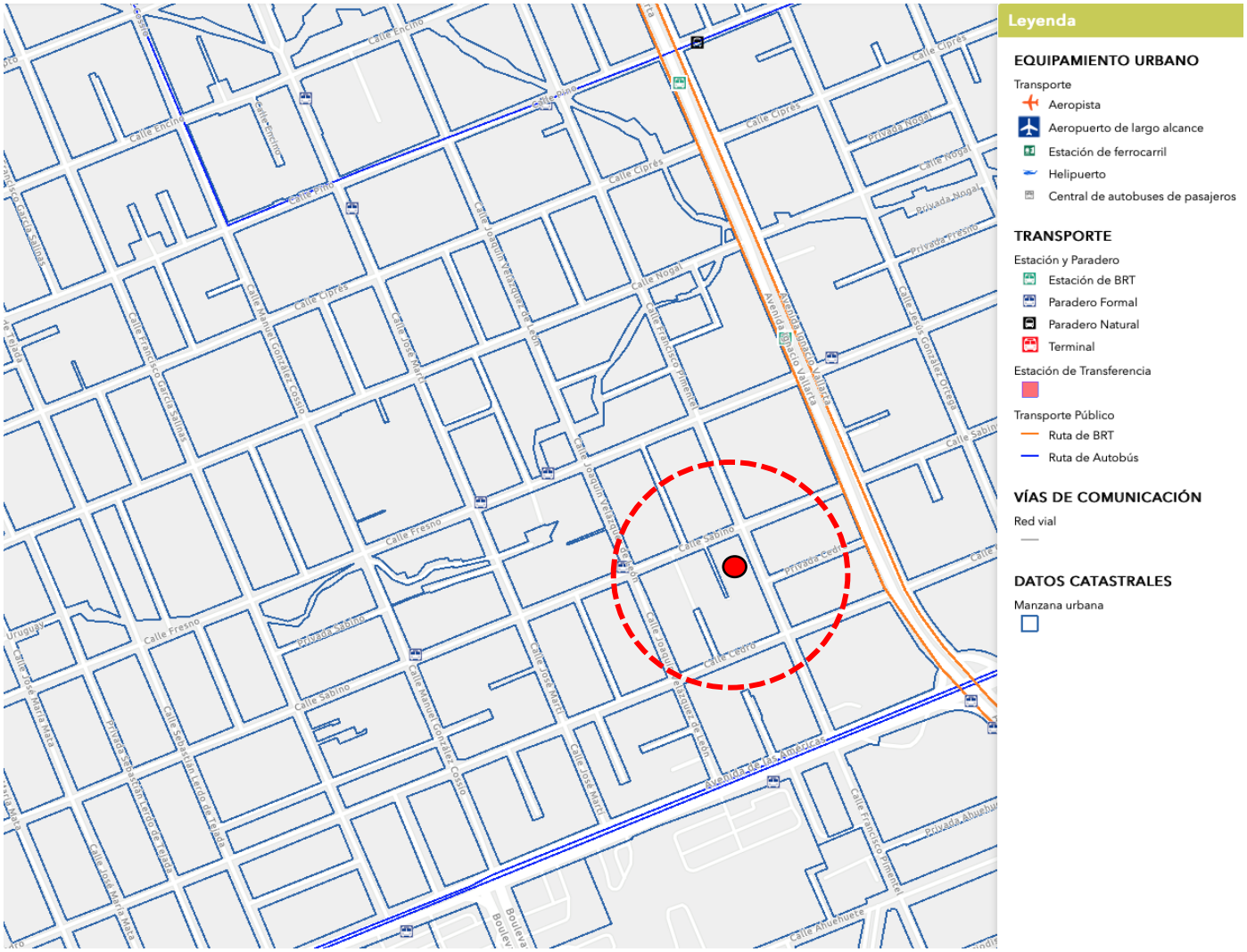


Ilustración 35. Transporte Público en el área de estudio.

Fuente: SIGMUN Chihuahua

4.6.9. INFRAESTRUCTURA

La infraestructura representa el soporte que permite el desarrollo de las actividades sociales. De su correcta implementación depende, en gran medida el bienestar de las personas, así como su capacidad para desempeñar sus actividades cotidianas. Los servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y dar buena calidad de vida a sus habitantes son primordiales, la zona en estudio, en cuanto a servicios de infraestructura se encuentra dotada en su totalidad, dado a que son colonias ya establecidas están cubiertas por los servicios básicos.

De las Viviendas Habitadas existentes en el Polígono de estudio, el 99.67% cuenta con servicios básicos de Energía Eléctrica, Agua potable y Drenaje.

4.6.9.1. AGUA POTABLE

En base del estudio de diagnóstico del sistema de abastecimiento de Agua Potable existente la cobertura del sector es completa, el área de estudio se abastece del Pozo Panamericana, y la cobertura para las viviendas de la zona es casi completa.

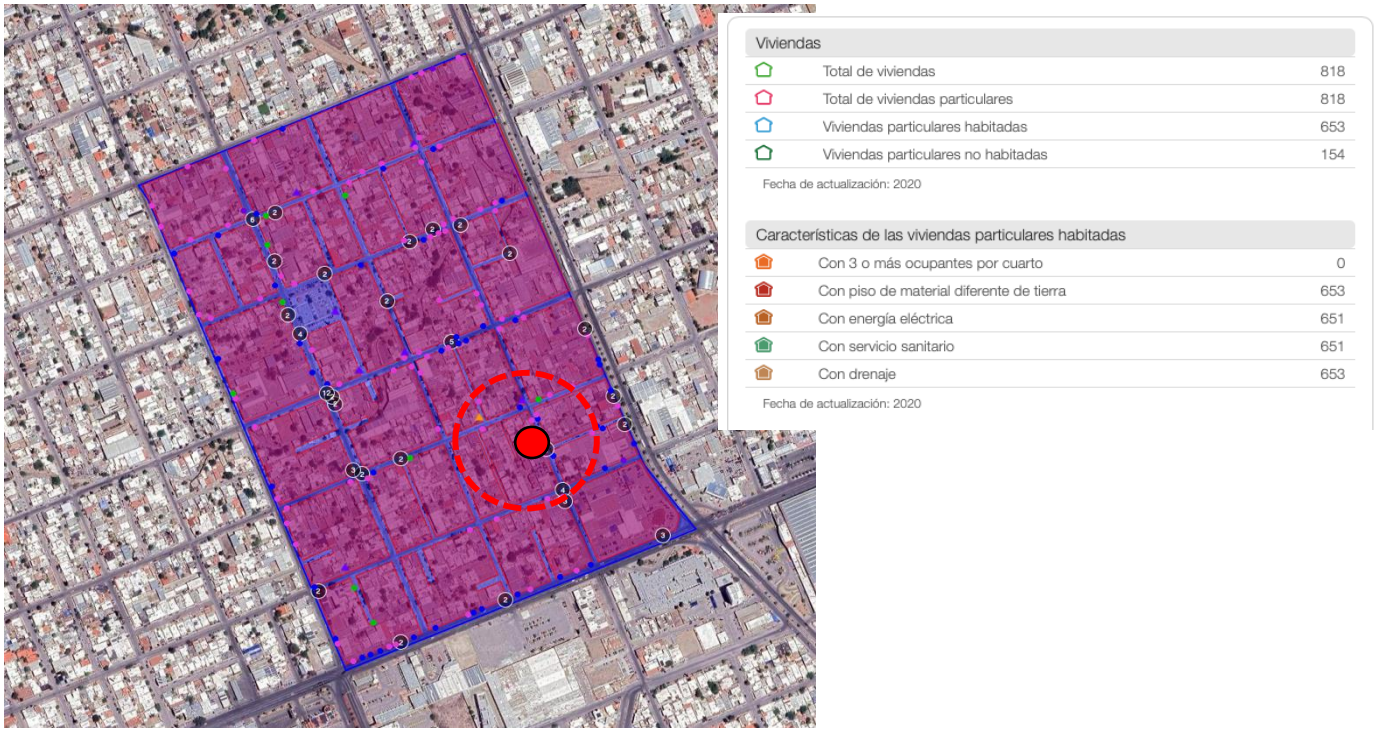


Ilustración 36. Cobertura de servicios en el área de estudio.

Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020.

De acuerdo con el Inventario Nacional de Vivienda la zona cuenta con 653 viviendas habitadas, de las cuales 651 viviendas cuentan con agua entubada, lo cual representa el 99% de las viviendas por lo que se determina como completa la cobertura y abasto en la zona de estudio.

4.6.9.2. ALCANTARILLADO SANITARIO

El suministro de servicios de saneamiento se encuentra también casi cubierto la totalidad de la zona de estudio. Dada la ubicación del polígono en una zona consolidada de la ciudad se cuenta con una red de colectores de alcantarillado sanitario, los cuales permiten conducir las diversas descargas del sector mediante la red general hacia la Planta de Tratamiento Norte.

De acuerdo con el Inventario Nacional de Vivienda 9 de cada 10 viviendas cuenta con alcantarillado sanitario en la zona de estudio.

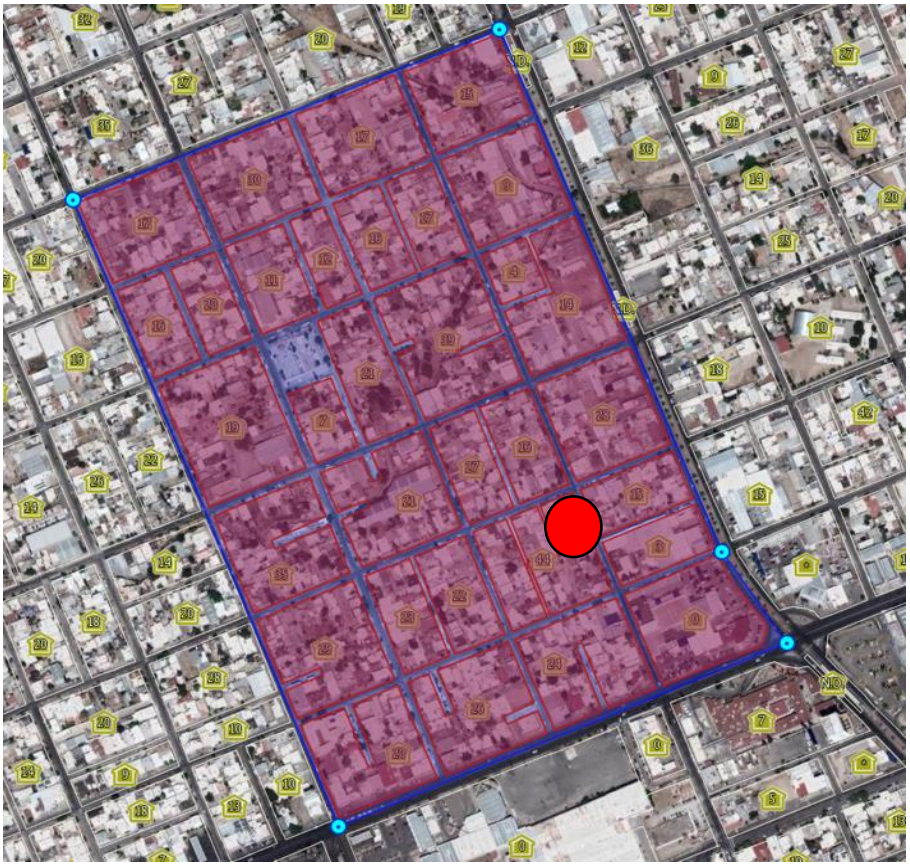


Ilustración 37. Cobertura de drenaje en el área de estudio.

Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020.

4.6.9.3. ENERGIA ELÉCTRICA

Las infraestructuras para abastecer los servicios eléctricos en el polígono se interpretan como suficientes. Como generadores para suministro y abastecimiento a los servicios eléctricos se encuentran 2 Subestaciones eléctricas cercanas: Una de ellas y la más cercana al área de estudio es la subestación ubicada en la calle Washington esquina con calle Canguro y la segunda es la Termoeléctrica en Av. Tecnológico y calle Mercurio.

Ilustración 38. Ubicación de Termoeléctrica y Subestación eléctrica, con cobertura a nivel urbano y del sector.

Fuente: Elaboración propia, Imágenes Google Earth.

Ver plano 08, Infraestructura Instalada.

4.6.9.4. GAS NATURAL

La ciudad de Chihuahua cuenta con líneas de transportación de Gas natural procedentes de los sistemas de Chihuahua- Juárez y Reynosa-Chihuahua. Siendo el anterior un servicio que cuenta con varios años en trabajo de consolidación sobre todo en las zonas de periferia y desarrollos nuevos de nuestra ciudad. Sin embargo, tomando como referencia la ubicación de la zona de estudio, en una zona céntrica de la mancha Urbana, se muestra como evidente el abastecimiento completo de dicha red.

4.7. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.

Se analizan los factores que puede presentar la zona de estudio, con respecto a la probabilidad de que se presenten eventos con consecuencias negativas, en la población y en el medio natural. La información que el Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, para la zona objetivo de este estudio se presentan los siguientes riesgos y vulnerabilidades en clasificados en:

4.7.1.1. HIDRO-METEOROLÓGICOS.

Los riesgos de este tipo que más se presentan en la ciudad de Chihuahua, son por inundaciones debidas a lluvias extraordinarias.

El Punto de vulnerabilidad se localiza sobre el arroyo La Galera Sur, arroyo más cercano al área de aplicación a una distancia de 300.00 metros aproximadamente.

Ilustración 39. Riesgos Hidrometeorológicos, del área de estudio.

Fuente: Diagnostico de Áreas de Riesgos, PDU, Visión 2040

4.7.1.2. GEOLÓGICOS:

Los riesgos de este tipo, presentes en la ciudad de Chihuahua son de cuatro tipos, fallas, fracturas, sismos, hundimientos y deslizamientos.

Fallas y fracturas: A 1,500.00m. aproximadamente hacia el este del polígono de aplicación pasa la falla “Santa Elena”.

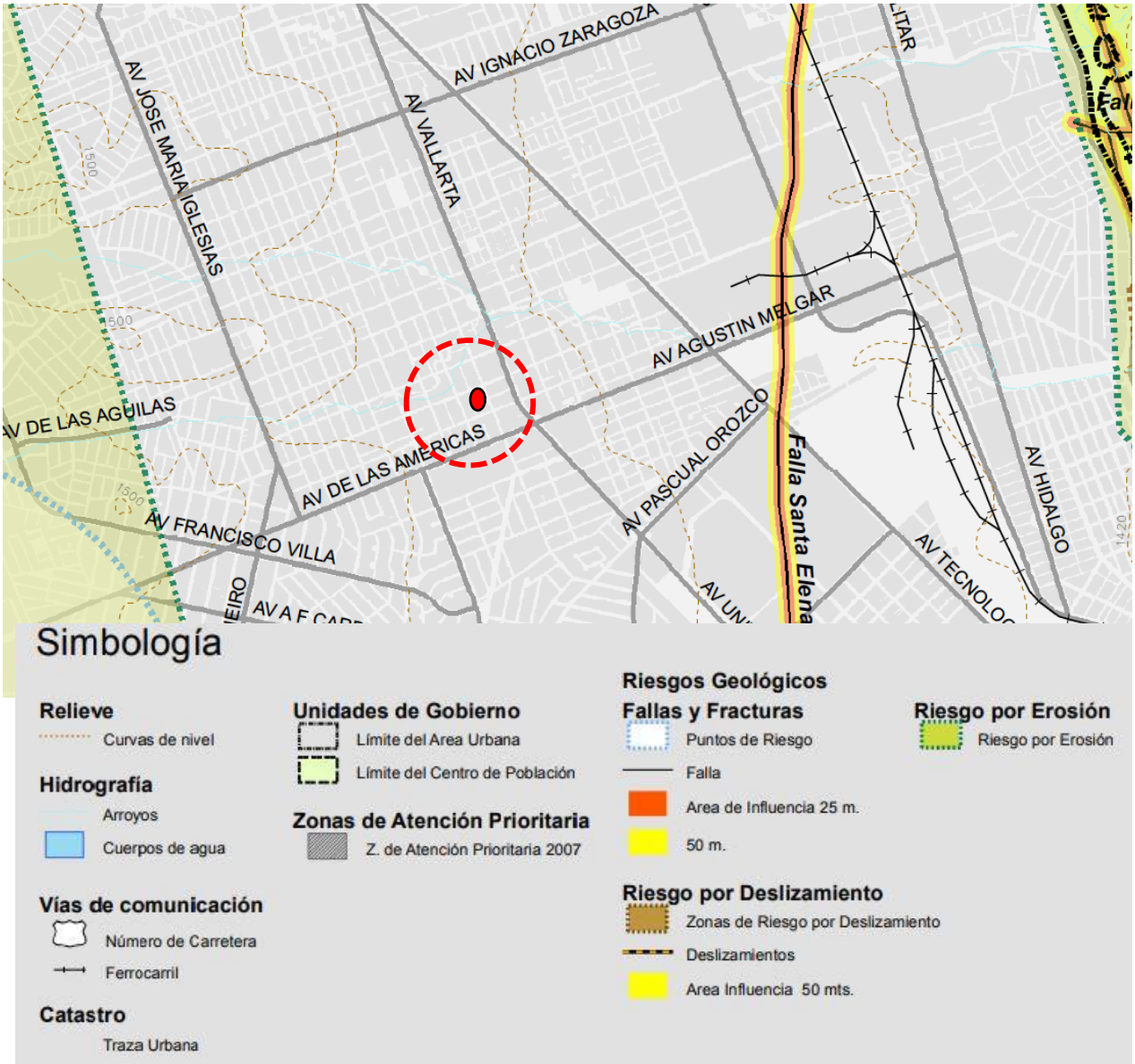


Ilustración 40. Riesgos geológicos en el área de estudio.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040.

Sismos: de acuerdo con el Atlas de Riesgos, indica que, para la ciudad de Chihuahua, está ubicada justo en el límite de la zona sísmica baja o nula y la sísmica media o meso-sísmica.

Deslizamientos y erosión: la zona donde está ubicada el predio no está cercano a sierras o cerros, la topografía es uniforme y con pendientes menores al 5%, por lo que estos riesgos no se presentarán.

4.7.1.3. ANTROPOGÉNICOS:

Los riesgos de este tipo se refieren a los efectos, procesos o materiales que son el resultado de las actividades exclusivamente humanas.

Las fuentes antropogénicas incluyen industria, agricultura, minería, transporte, construcción, urbanización y deforestación., los más cercanos a la zona de estudio son los siguientes:

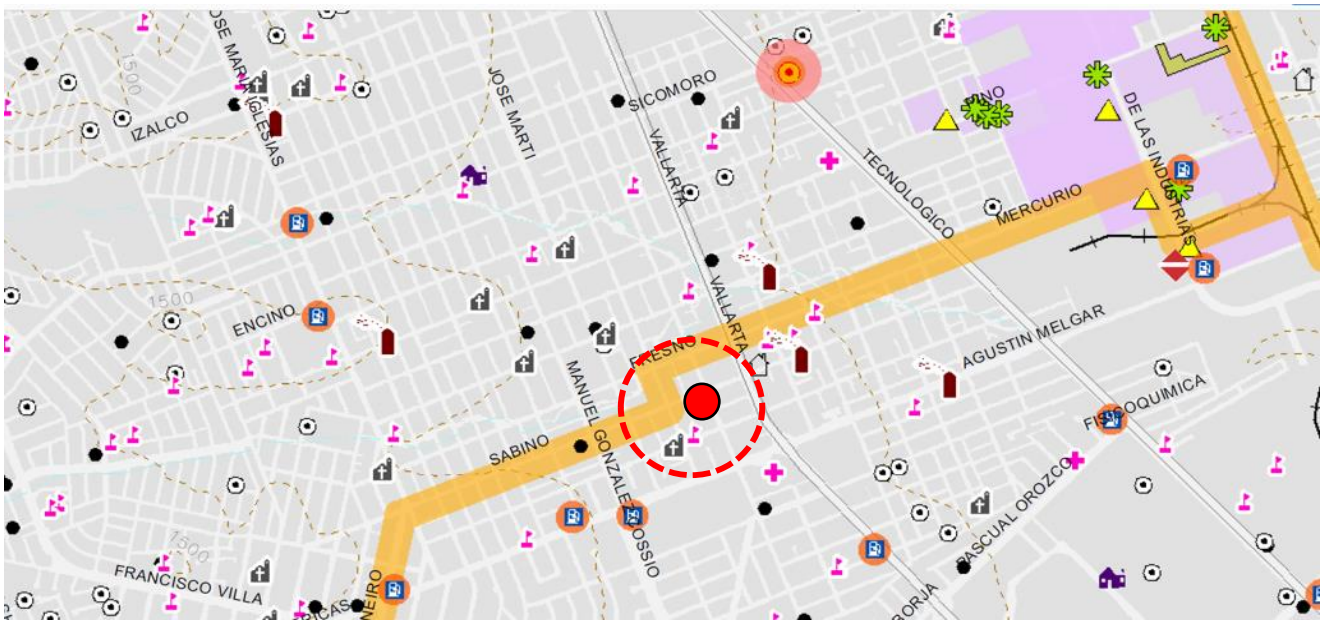


Ilustración 41. Riesgos Antropogénicos en el área de estudio.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040.

4.8. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO.

Como resultados del análisis elaborado en el diagnóstico para el área de estudio, llegamos a la conclusión que esta zona Las Granjas es una zona de completa consolidación en cuanto a los usos habitacionales predominantes y con la complementariedad de usos comerciales y de servicios establecidos sobre todo en las vialidades primarias y colectoras, ejes estructuradores de toda esta zona, en donde converge una población de estratos socio económicos medio, su población económicamente activa ha detonado la concentración de actividades sobre los predios contiguos a las vialidades de jerarquía y de relativa importancia, lo que trae consigo la potencialidad de la vida económica en esta área de la zona centro-norte de la ciudad.

Entre los aspectos o rasgos del desarrollo urbano, la ciudad de Chihuahua ante un prominente crecimiento del sector económico, y la potencialización de esta estructura urbana, que permite la utilización de predios localizados en los costados de las vialidades primarias y localizadas entre zonas habitacionales, ha detonado la creación de proyectos de usos mixtos en donde se busca una reorientación y máximo aprovechamiento de predios cercanos al centro urbano de la ciudad aprovechando las características que estos giros permiten sobre el suelo urbano de esta zona de la ciudad, así mismo, esta zona tiene la bondad de contar con la mayoría de infraestructura de servicios instalada, lo que proporciona mejor viabilidad para el desarrollo y desempeño de sus actividades; la estructura vial y de conectividad es una parte muy importante de esta infraestructura y por tal motivo el aprovechamiento y potencial que este tipo de proyectos ofrece a la ciudad de Chihuahua trae consigo una mejora en distintos rubros para los habitantes del área y de la ciudad.

El área de aplicación se ubica sobre la calle Francisco Pimentel (Vialidad Secundaria) de la colonia Las Granjas y a solo 100 de la Av. De Las Américas (Vialidad primaria) en el sentido Sur, y a 85 metros en sentido oriente de la Av. Antonio de Montes (vialidad primaria), vialidades que alojan usos de suelo Mixtos y Comerciales con actividades de servicios, usos homogéneos al uso solicitado en este Plan.

En resumen, como resultado de este análisis, podemos destacar las siguientes características que se presentan en esta zona de estudio y que deben ser tomadas en consideración por su actual ocupación y en la búsqueda de regularización de los usos y giros económicos que se desarrollan en esta zona y área de estudio, esto en búsqueda de un

equilibrio entre los desarrollos de calidad existentes y la cobertura de las necesidades presentes en los habitantes del lugar:

- Área ubicada al interior de la Zona Urbana de la ciudad.
- Infraestructura de servicios a pie de lote.
- La zona cuenta con una estructura vial definida.
- Zona Homogénea al uso solicitado.

5. NORMATIVO

5.1. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA, VISION 2040 (Séptima Actualización, marzo de 2024).

La elaboración de planes y programas parciales así como la actualización y regularización de la zonificación en la ciudad, acorde a sus actividades, su dinámica, sus necesidades y potencialidades deben tomar su importancia de la planeación de la ciudad de Chihuahua, estos deben entrar en congruencia y el alineación con los objetivos planteados, las políticas, objetivos generales y particulares del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua 2040, a fin de orientar la visión particular y específica del presente Plan, con la visión general de la ciudad.

La planeación de la ciudad de Chihuahua, implemento el primer Plan Municipal de Desarrollo Urbano en el año de 1980 y hacia el año 1982 constituyó el primer Plan de Desarrollo Urbano para el centro de Población de Chihuahua.

De acuerdo a normatividad, este Plan de Desarrollo Urbano es objeto de revisiones y actualizaciones, las cuales inician su proceso hacia el año 1989, y en el 94, seguido de otra actualización en el año 2001; la tercera revisión da inicios para el año 2009, la cual se sometió a consultas públicas, de dicha actualización emanan procesos y planes de desarrollo para la ciudad hacia el 2040, por lo que en Diciembre del año 2009 se aprueba esta actualización y entra en vigencia a principios del año 2010. La cuarta actualización se presenta en septiembre del año 2013, y a la fecha este instrumento ha generado, como ya se mencionó, por ordenanza de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, una quinta revisión y actualización, autorizada y publicada en el Periódico Oficial de la Entidad con fecha de agosto del 2016, para el 4 de septiembre de 2021 se autoriza la sexta actualización del PDU el cual tuvo vigencia hasta que la Séptima y última actualización de este Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua entró en vigor mediante publicación en el Periódico Oficial del Estado (POE, No. 24) el día 23 de marzo de 2024.

En este instrumento de planeación, en materia de desarrollo urbano, pretende la eficiencia de la ciudad de Chihuahua, la cual debe ofrecer a la movilidad de bienes y personas, la calidad

de los servicios de agua, energía, telecomunicaciones, la infraestructura para la productividad, un capital humano capacitado y emprendedor y en general ofrecer la mejor calidad de vida que se deriva de un ambiente urbano acogedor, confortable y seguro. Chihuahua tiene ventajas al respecto, pero igualmente en cantidad de deficiencias, algunas graves como se muestra el apartado de diagnóstico, que requieren ser dirigidas en sentido diferente. Es decir, se hace necesario imprimir cambios en las tendencias, mejorar lo que se tiene, no es suficiente ni lo debido y destacan los modos de transporte, la estructura urbana, las densidades, la expansión territorial, la calidad del espacio público, la conservación y la protección de áreas naturales de

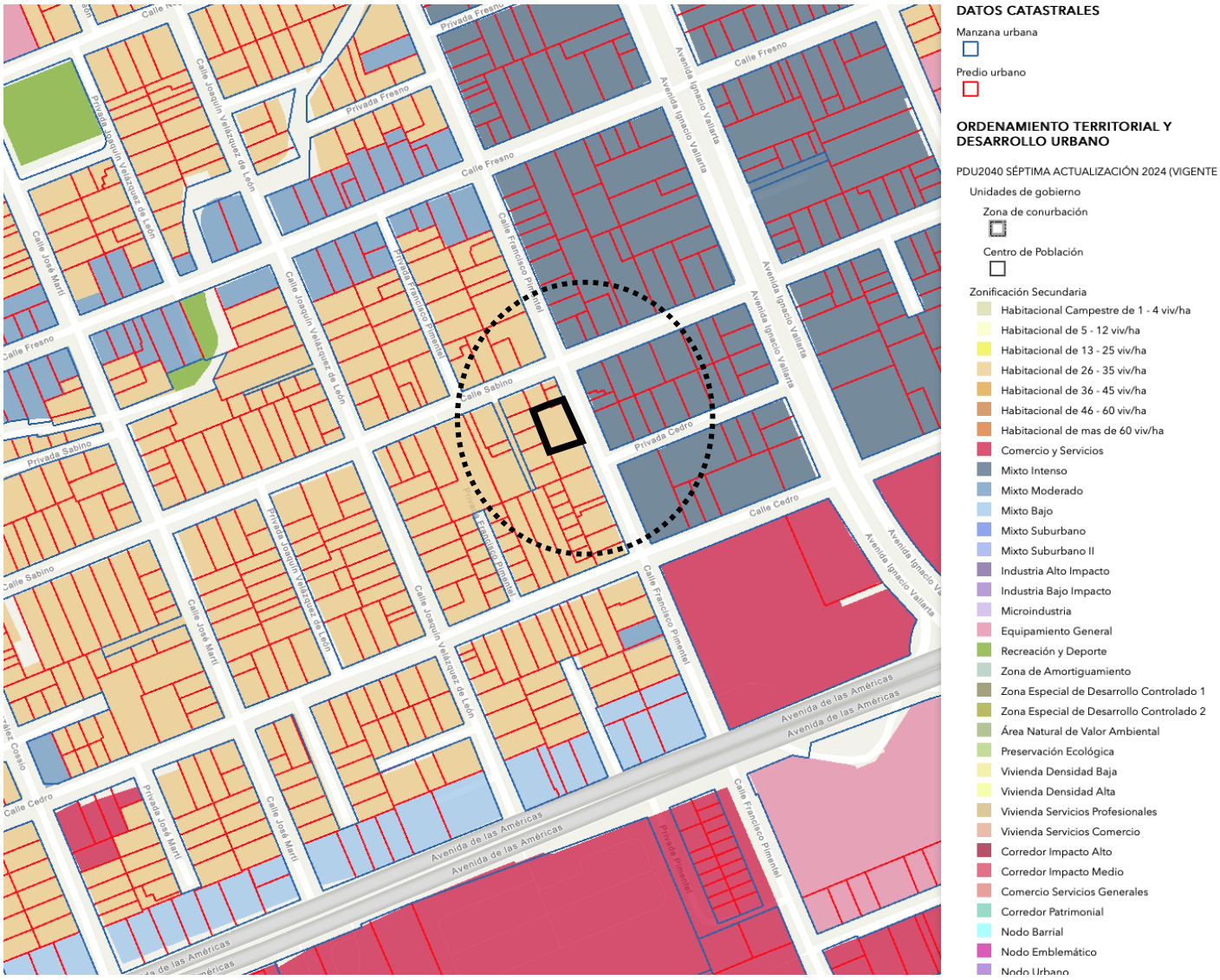


Ilustración 42. Zonificación Secundaria del área de estudio.

valor.

Fuente: SIGMUN, Municipio de Chihuahua y Elaboración propia.

Este estudio de planeación vierte sus objetivos y metas en virtud y función de las disposiciones establecidas en los diferentes instrumentos normativos, aplicables para el Estado y Municipio de Chihuahua, así como lo señalado en el P.D.U. Visión 2040 en materia de Desarrollo Urbano.

El Estudio “MIXTO, JYR” se alinea a los objetivos generales y específicos, y en el mismo sentido, a las políticas del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua; este Plan traza su objetivo principal en busca de un fin común y congruente de la ciudad.

Los usos de suelo que predominan en el área de estudio son los usos habitacionales, y Usos Mixtos, estos sobre avenidas y calles colectoras y primarias, en el mismo orden de ideas se aprecian grandes espacios con uso de equipamiento y comercio y servicios, como es el caso de las instalaciones del ISSSTE y la zona comercial anexa.

USOS HABITACIONAL. – Denominado así por la concentración de vivienda unifamiliar y plurifamiliar en distintas densidades que van desde H4, 4 viviendas por hectárea, hasta H60+, que es una densidad de más de 60 viviendas por hectárea.

(MM) MIXTO MODERADO. Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

El Estudio MIXTO JYR, solicita el cambio de uso de suelo al uso de suelo MIXTO MODERADO (MM), como una regularización de las instalaciones del Taller de Servicio automotriz construido y en operaciones, y actividades comerciales, actividad compatible con el Uso de suelo propuesto.

5.1.1. El Plan de Desarrollo Urbano.

El Plan de Desarrollo Urbano define el rumbo, el mapa de ruta, las estrategias y las acciones que contribuirán al desarrollo integral de las personas, al ejercicio pleno de sus derechos y al acceso equitativo e incluyente a las oportunidades de la vida urbana. Para lograrlo, se propone una Visión clara, con objetivos y metas que trascienden lo que tradicionalmente abordan los planes de desarrollo desde un ámbito meramente urbano, al ampliarse hacia lo ambiental, lo

económico y lo social de forma integral. El propósito del Plan de Desarrollo Urbano es colocar a las personas y su desarrollo integral en el centro de todas las políticas públicas.

Visión de Ciudad.

A partir de la revisión de la Visión de Ciudad del Plan de Desarrollo Urbano, Sexta Actualización, vigente desde 2009, los ejercicios de planeación y la consulta pública, los análisis realizados por el equipo técnico del IMPLAN y los elementos de futuro que arrojan los marcos internacionales y nacionales, se establece la Visión de la Ciudad de Chihuahua en los siguientes términos:

Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable.

5.1.2. Objetivos Generales del Plan de Desarrollo Urbano.

- Colocar a las personas en el centro de la planeación y del aprovechamiento de los recursos de la ciudad.
- **Crear entornos urbanos pensados en las personas (accesibles, asequibles, cercanos, compactos, dinámicos, seguros y diversos).**
- Impulsar una ciudad sustentable, competitiva y generadora de oportunidades, en un entorno equitativo.

5.1.3. Objetivos Específicos del Plan de Desarrollo Urbano.

1.1. Lograr que todas las personas tengan un acceso equitativo a equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

1.2. Aumentar el aprovechamiento de la zona urbanizada a través de una ocupación altamente eficiente del suelo servido.

1.2.1. Para 2040, el 50% de las nuevas edificaciones se habrá dado en las centralidades y en Ciudad Cercana.

1.3. Reducir la tendencia del crecimiento de la huella urbana.

1.4. Privilegiar la vida de las personas en el diseño de la accesibilidad, conectividad y movilidad regional y urbanas (aplicar la pirámide de la jerarquía de la movilidad: primero el peatón y la protección de su vida).

1.5. Incentivar la generación de actividades económicas en las colonias y barrios del área urbana servida.

1.6. Promover a la ciudad como un nodo de desarrollo económico, logístico, académico, industrial y de innovación, así como un lugar atractivo para invertir, vivir y estudiar.

1.7. Contribuir en el desarrollo equilibrado de los centros de población de la ZMCH sin que ello represente la expansión de su huella urbana.

1.8. Promover la protección de los recursos naturales de la región, las áreas de valor ambiental, patrimonial y escénico, así como el recurso hídrico que le dan sustento.

5.1.4. PRINCIPIOS DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO.

Para llevar a cabo la Visión de Ciudad, se establecen cuatro Principios que son:

1. Chihuahua Equitativa e Incluyente;

2. Chihuahua Innovadora y Ordenada;

3. Chihuahua Sustentable; y

4. Gobernanza Metropolitana.

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA.

USOS DE SUELO.

Nombre de la categoría: USOS MIXTOS

Los usos mixtos procuran la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicio en general de los centros de trabajo, promoviendo el acceso cercano y con mayor variedad de actividades a la población. La Mezcla de suso debe ser compatible y no amenazar la seguridad, la salud e integridad de las personas.

Nombre del Uso de Suelo: Mixto Moderado (MI)

Objetivo del uso de suelo: Maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo habitacionales, comerciales y de servicios en general de los centros de trabajo en zonas estructuradas y habitacionales, posibilitando una intensidad moderada de edificabilidad de los usos mixtos.

DEFINICION DEL USO DE SUELO:

Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

El Estudio MIXTO, JYR, propone el cambio de uso de suelo por el de uso Mixto Moderado (MM), la cual presenta la siguiente normatividad, establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2020.

Tabla 19. Normatividad para Uso de Suelo Mixto Moderado.

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MINIMO (M2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUP. LIBRE	ALTURA MAX		FRENTE MINIMO	FONDO MINIMO	ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS			
MIXTO	MIXTO MODERADO (MM)	60+	180	250.00M2	0.70	2.50	Según Proyecto	Según Proyecto	Según Proyecto	15.00	Según Proyecto	Según Reglamento de Construcciones y ciudad cercana

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua. Séptima actualización.

5.1.5. CONCLUSIONES

De acuerdo con el análisis elaborado se visualiza que los objetivos planteados en nuestro estudio van orientados al cumplimiento de los objetivos establecidos en el PDU, Visión 2040, el alineamiento de estos objetivos son los siguientes:

- Aumentar el aprovechamiento de la zona urbanizada a través de una ocupación altamente eficiente del suelo servido.
- Para 2040, el 50% de las nuevas edificaciones se habrá dado en las centralidades y en Ciudad Cercana.
- Reducir la tendencia del crecimiento de la huella urbana.
- Promover el modelo de ciudad compacta aprovechando la infraestructura instalada.
- Generar un modelo de crecimiento a partir de una nueva centralidad.
- Promover la diversificación y mezcla de usos de suelo.
- Regulación del suelo y dinámica ordenada del mercado de suelo.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

1.9. El Estudio MIXTO, JYR, acorde a las estrategias planteadas en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, en su Perspectiva Economica, la regularización de un establecimiento con actividad comercial compatible con uso de suelo MIXTO MODERADO, promueve **Incentivar la generación de actividades económicas en las colonias y barrios del área urbana servidas**, en donde, a parte de proporcionar los servicios complementarios a las áreas habitacionales con una propuesta comercial; priorisando la inclusión de pequeños negocios locales, protegiendo el ingreso alternativo de mas familias locales.

5.2. PLAN ESTATAL DE DESARROLLO 2022-2027

En el capítulo normativo es necesario tomar en consideración los planteamientos establecidos por los diferentes planes y programas de diferente competencia para este tipo de estudios, en primer orden, el Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua.

La Misión de este Plan es impulsar el bienestar integral de sus habitantes a través de un modelo humanista basado en la inclusión, la responsabilidad, la justicia y la solidaridad con el objetivo de potenciar el desarrollo económico.

En el Eje dos, de Crecimiento económico innovador y competitivo, establece como objetivo lograr un entorno económico competitivo y sustentable para la atracción de inversiones conforme a la vocación de cada región, que propicie la generación de oportunidades de empleo de calidad con una alta inclusión en todos los sectores productivos y regiones del estado.

Su objetivo específico es el contribuir en incrementar el crecimiento, desarrollo y competitividad de las micro, pequeñas y medianas empresas comerciales a través de la permanencia en el mercado

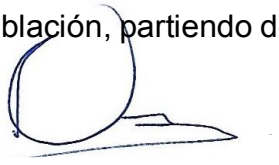
De los ejes rectores de este Plan de Desarrollo Estatal, en su Eje 3, de ORDENAMIENTO TERRITORIAL MODERNO Y SUSTENTABLE el cual tiene como:

- Objetivo Estratégico: Ampliar y modernizar la infraestructura pública del estado como detonador del desarrollo para mejorar la calidad de vida de los chihuahuenses en todas las regiones del estado, con respeto a la biodiversidad y la conservación de los servicios ecosistémicos para las próximas generaciones.

- Objetivo específico del Desarrollo territorial y regional: Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

5.3. PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2024-2027

A nivel de normatividad sobre los planteamientos del Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027, el municipio de Chihuahua, este documento representa la herramienta básica de planeación a nivel municipal, y es el instrumento rector en el cual se fijan las bases generales para tomar las decisiones en el ámbito público a fin de organizar y armonizar los esfuerzos del gobierno y la sociedad para mejorar las condiciones de vida de la población, partiendo de una concepción amplia del desarrollo.



Los Ejes rectores de este Plan son:

- Competitividad y Desarrollo
- Desarrollo Humano
- Seguridad
- Gobierno eficaz y eficiente

Dentro del Eje 3 “Gobierno Eficaz y Eficiente” del Plan Municipal de Desarrollo, tiene como fin ser un gobierno abierto y digital, visionario, transparente, con finanzas sanas, promotor de eficiencia administrativa en la prestación de los servicios públicos, la mejora regulatoria y la rendición de cuentas.

El Programa 4.10 CHIHUAHUA CIUDAD VISIONARIA,

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

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua.

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.

4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

4.10.1.6 Fomentar una adecuada señalización de nomenclatura en asentamientos populares de la ciudad

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.8 Impartir talleres acerca de los beneficios de una señalización correcta en los predios.

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

4.10.1.10 Gestionar y agilizar la regularización de espacios públicos en proceso de ser destinados al Gobierno Municipal.

6. ESTRATEGIA.

6.1. ESTRATEGIA GENERAL.

El objetivo principal de este apartado es mostrar que el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Uso Mixto Moderado (MM), lejos de causar desequilibrios urbanos y ambientales, contribuirá al desarrollo económico de la zona; éste cambio se presenta atendiendo a la necesidad de regular un espacio o lote ubicado sobre la Calle Francisco Pimentel el cual es ocupado y utilizado por un periodo de tiempo, como parte y complemento al taller de servicio y mantenimiento automotriz JYR, instalaciones con más de 10 años en servicio en la zona. Hoy en día es necesario girar hacia un esquema de regulación a zonas que la estructura urbana y el desarrollo de áreas estratégicas de la ciudad se han transformado en corredores comerciales y mixtos, en donde la demanda de espacios comerciales por la cercanía e influencia de estos corredores, lo ha llevado a desarrollar actividades complementarias, por lo que en el marco de revisión del Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua, se somete a consideración esta modificación de uso de suelo para nuestro predio, en el cual a la fecha no cuenta con proyecto definitivo, ya que se evaluarán varias opciones para conservar la edificación existente siendo respetuosos de la normatividad de la ciudad.

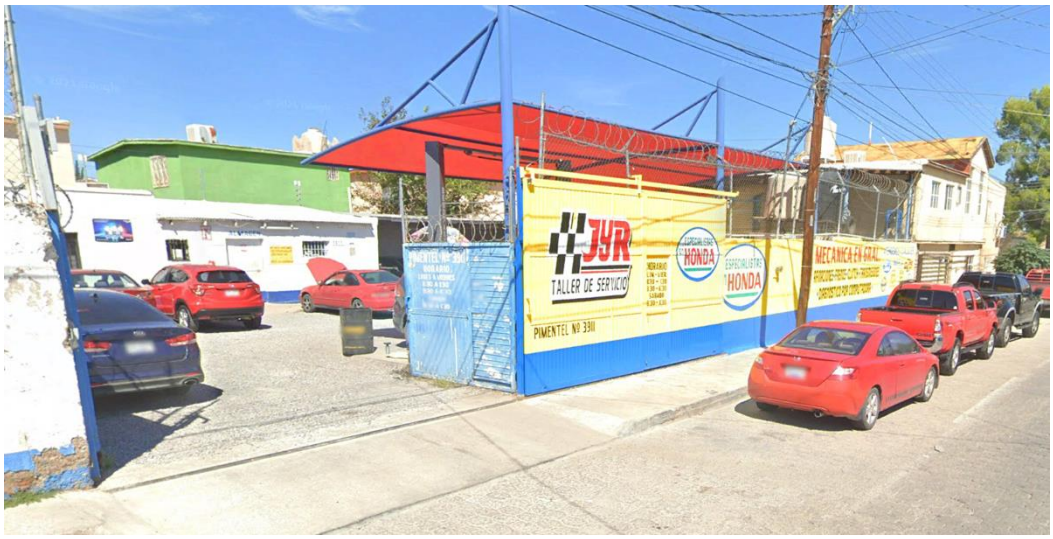


Ilustración 43. Imagen del Establecimiento o área de aplicación en la actualidad.

Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 44. Imagen satelital del predio en estudio.

Fuente: Elaboración propia, Imagen Google Earth.

Ver Plano 10, Uso de suelo establecido y propuesto.

6.2. ZONIFICACION SECUNDARIA

6.2.1. ESTRATEGIA DE USO DE SUELO MIXTO MODERADO.

DOSIFICACIONES DEL USO DEL SUELO.

El presente estudio aporta los elementos necesarios para modificar el uso de suelo Habitacional de H35 a Uso Mixto Moderado (MM), el cual se sujetará a la normatividad que indica el PDU 2040, manteniendo la imagen urbana, evitando impactos negativos, tanto en lo urbano como en lo ecológico y con el entorno mismo.

El predio, propiedad del **C. Luis Carlos Mariscal Franco** tiene una superficie de **534.90m2**, ubicado sobre la calle Francisco Pimentel No. 3911, entre la Av. Américas y la calle Pino, como vialidades primarias, dentro de la Ageb Urbana 0801900013022, cuenta con la

vialidad pavimentada, banquetas y guarniciones, así como los servicios de agua potable, alcantarillado y electrificación a pie de Lote.

6.2.2. IDENTIFICACION, EVALUACION Y MITIGACION DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES.

A través de la lista de verificación, se identifican y describen las acciones asociadas con el Proyecto durante sus diferentes etapas de desarrollo, cuya ejecución pudieran ser generadoras de los impactos ambientales.

En la siguiente tabla**,** se presenta la lista de verificación de acuerdo con las acciones realizadas en el taller de servicio, que incluye las actividades que pudieran provocar algún impacto, estas en la etapa de operación y mantenimiento. Para los fines de evaluación de impactos se consideran como medidas de mitigación descritas en ese apartado.

ETAPAS	**ACTIVIDADES**
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO	Operación mediante reparación mecánica de automóviles y servicios de mantenimiento a los mismos.
	Limpieza y mantenimiento de establecimiento y equipos de trabajo.

Los indicadores fueron seleccionados con la finalidad de identificar el mayor número de posibles impactos por la ejecución de los trabajos ahí realizados, considerando su presencia en el área del proyecto, así como su relevancia urbana ambiental.

Estos indicadores serán evaluados teniendo en cuenta diversos criterios que serán descritos en la tabla siguiente y que consideran su magnitud y temporalidad

ELEMENTO	INDICADOR	INDICADOR ESPECIFICO
AGUA	Superficial.	Deterioro de la calidad del agua.
	Subterránea.	Generación de agua residual.
SUELO	Erosión.	Erosión.
	Características fisicoquímicas.	Textura. Metales pesados. Hidrocarburos. Materia orgánica.
	Permeabilidad.	Capacidad de infiltración.
	Geomorfología.	Cortes y terraplenes.
	Estructura del suelo.	Perdida de capa fértil.

ATMOSFERA	Calidad del aire.	Partículas suspendidas. COV. NOx. SO2. Hidrocarburos.
	Estado acústico.	Mayor de 65 db.
	Olores.	Percepción desagradable.
PAISAJE	Apariencia visual.	Estructuras geométricas agresivas. Cambios drásticos o bruscos de color.
RESIDUOS	Generación de residuos	Residuos sólidos urbanos. Residuos de manejo especial. Residuos peligrosos.
BIOLOGICOS	Fauna Vegetación	Perdida de Hábitat Perdida de capa vegetal.
CULTURALES	Economía Uso de suelo Empleo Salud publica Paisaje Sitios arqueológicos o monumentos	

6.2.3. MEDIDAS DE MITIGACION Y COMPENSACION

Las medidas preventivas y de mitigación o compensación que se relacionan directamente con los impactos ambientales identificados y evaluados en el presente estudio.

COMPONENTE AMBIENTAL QUE SE AFECTA	IMPACTO NEGATIVO GENERADO POR ACTIVIDADES DEL PROYECTO	MEDIDA A IMPLEMENTAR	CLASIFICACION DE LA MEDIDA. P= Preventiva. M= Mitigación. C=Compensación
AIRE	Afectación a la calidad del aire por las emisiones de gases de efecto invernadero (CO_2, NOx, SOx, etc.) que son producidas por el uso de combustibles fósiles en vehículos automotores y por las partículas de polvo que se incrementarán por la circulación de los mismos. Incremento en los niveles de ruido y vibraciones por la presencia de vehículos. Afectación a la fauna por la presencia de elementos extraños y el incremento de emisiones, de ruido y de las actividades humanas.	Establecer velocidades máximas para la circulación de vehículos dentro de las instalaciones (velocidad máxima 10 km/h). Para la circulación y trabajo al interior del predio, se pondrán en práctica métodos de control de polvo y partículas, como el riego y se realizarán acciones para evitar la dispersión de los polvos por el viento, con la instaklacion de grava en el piso de circulación vehicular. Ademas se incluyen toldos y techumbres para evitar las emisiones al aire libre. Los vehículos automotores usuarios de las instalaciones durante su operación y mantenimiento y en las actividades de abandono, deberán cumplir con un programa de mantenimiento (preventivo) y de verificación, de acuerdo con las especificaciones del fabricante de vehículo y la normatividad establecida, para evitar el consumo excesivo de combustible y emisiones a la atmósfera. Apagar los motores de combustión interna cuando los equipos o vehículos no estén en uso.	Preventivo y Mitigación. Preventivo y Mitigación. Preventivo

SUELO Y AGUA	Afectación a suelo, agua y vegetación por el manejo inadecuado de los materiales y residuos producto de las actividades realizadas.	Evitar arrojar residuos (peligrosos, de manejo especial y sólidos urbanos), en o cerca de cuerpos de agua y suelo. El mantenimiento y reparación de vehículos automotores en el taller, dispondrá de receptáculos para la recepción temporal de los aceites, así como de piezas mecánicas que ya no se utilizarán, las cuales serán colectadas por empresas especializadas y autorizadas para su traslado y disposición final.	Preventivo Preventivo y Mitigación
		Se establecerá un Programa de manejo de residuos el cual incluirá la vigilancia para no afectar el suelo por mala disposición de residuos o bien por mal manejo de material.	Preventivo
	Incremento en la erosión del suelo por las actividades del Proyecto	El predio por ubicarse en un área urbana y totalmente construida, esta edificación impacto de manera significativo al suelo natural, sin embargo, este inmueble no afecto con sus obras escurrimientos de cauces naturales y/o cuerpos de agua. La cobertura de pisos con gravas permite cierto grado de filtración de aguas pluviales al suelo y el resto se conduce hacia la vialidad existente para la protección de escurrimientos de agua y evitar la erosión hídrica.	Mitigación
FLORA, FAUNA Y PAISAJE	Pérdida de la cobertura vegetal y la afectación de individuos de especies de flora y fauna silvestre por las actividades e inmueble ya instalado	Al momento de ser construido el inmueble objeto del estudio se eliminó los elementos vegetales existentes, lo cual será mitigado con la plantación de árboles o arbustos según lo determine la autoridad competente, de acuerdo a su giro especifico.	Mitigación.
	Pérdida del hábitat por la remoción de la vegetación forestal en el sitio del Proyecto, con lo cual se redujo la	Se permitirá el desplazamiento y libre tránsito de los individuos encontrados,	Preventivo

	distribución de las especies de fauna terrestres y los hábitos de alimentación de avifauna, pues al desplazarse su alimento lo buscarán en otros sitios.	hacia las áreas aledañas al sitio del Proyecto.	
	Afectación de la calidad visual y estética del paisaje por la introducción al medio de elementos no naturales como lo es toda la construcción y vehículos que serán parte de la actividad diaria del establecimiento.	Realizar actividades de mantenimiento y constante limpieza de las instalaciones, Manejo, conducción, reparación y estacionamiento de vehículos solo al interior de las instalaciones, para evitar molestias y afectaciones a la imagen urbana del sector.	Mitigación
SOCIOECONOMICO	Generación de empleos fijos con el desarrollo de las actividades propias del taller de servicio y soporte a la economía con la compra de materiales y refacciones a proveedores locales	En materia de empleo se le dará preferencia a personal local. En la medida de lo posible, los materiales requeridos para la construcción serán adquiridos de proveedores locales y con materiales provenientes de sitios autorizados.	Preventivo Preventivo

como resultado del análisis y evaluación de las instalaciones del Taller de Servicio JYR, ubicadas al interior de la ciudad de Chihuahua, se concluye que, el sitio del Proyecto, así como su área de influencia presentan un alto grado de perturbación por las actividades humanas como, la construcción de inmuebles y la urbanización, así como la diversidad de actividades humanas características de una ciudad, por lo que con la operación de este taller de servicio el propietario pretende mantener la integridad del ecosistema, que aún y que el medio se encuentra totalmente construido, opta por operar bajo esquemas de sustentabilidad (desarrollo social, económico y protección ambiental).

Factores ambientales como el paisaje, la vegetación y la fauna se encuentran afectados por estas instalaciones, al igual de la zona, por sus condiciones de área urbana consolidada, la fragmentación de los hábitats de flora y fauna es muy amplia asi como el resto de la ciudad de Chihuahua, debido a las actividades humanas, y la construcción que la misma ha tenido mediante el desarrollo intensivo.

Por otro lado, el sitio donde se localiza el inmueble objeto de este estudio, no se localiza cerca de algún Área Natural Protegida Federal, ni Estatal. La fauna del sitio casi inexistente será protegida mediante los procesos, dándole oportunidad de que esta sea ahuyentada para que busque un sitio de más seguridad y acomodo en un área natural.

La evaluación del impacto ambiental ejercido sobre los factores bióticos y abióticos se ha estimado como no relevante, aplicando actividades que podrán amortiguar cualquier impacto negativo. El enfoque del Proyecto concibe mantener la integridad de los ecosistemas presentes en el medio natural, preservando las condiciones que permitan la movilidad y la viabilidad de las especies.

De acuerdo con lo antes mencionado, las instalaciones del Taller de Servicio JYR, tiene una postura firme en cuanto al cumplimiento de los lineamientos que en materia ambiental sean impuestos por las autoridades competente, así como establecer en sus procedimientos operativos un enfoque preventivo. Los impactos negativos relevantes identificados con significancia media a alta son todos prevenibles o mitigables aplicando las medidas propuestas, por lo que permitirán mantener los niveles de presión actual, evitando la afectación de las especies y poblaciones en riesgo y prioritarias.

6.2.4. NORMATIVIDAD APLICABLE.

La clasificación de uso de suelo del terreno es Habitacional H35, pero debido a las actividades complementarias que actualmente se presentan, el promotor requiere la modificación de la clave de zonificación secundaria, para que sus instalaciones puedan actuar y operar bajo la normativa de desarrollo urbano vigente.

El uso de suelo solicitado es Uso Mixto Moderado (MM) y el PDU dicta que el Uso Mixto Moderado es aplicado a una zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo.

Estas son las dosificaciones solicitadas por el PDU 2040 Séptima actualización.

Tabla 20. Normatividad Uso de suelo Mixto Moderado

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MINIMO (M2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUP. LIBRE	ALTURA MAX		FRENTE MINIMO	FONDO MINIMO	ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS			
MIXTO	MIXTO MODERADO (MM)	60+	180	250.00M2	0.70	2.50	Según Proyecto	Según Proyecto	Según Proyecto	15.00	Según Proyecto	Según Reglamento de Construcciones y ciudad cercana

Fuente: PDU, 2040. Séptima Actualización

El lote mínimo solicitado del terreno es de 250 m2, condición que se cumple ya que el polígono de aplicación cuenta con 534.90 m2; en cuanto a medidas mínimas el predio cuenta con 25.80 metros de frente y 20.00 metros de fondo, quedando dentro de los parámetros de medidas establecidas por el PDU 2040.

La propuesta general para el desarrollo, en términos de la dosificación de usos de suelo para este predio es el siguiente:

Tabla 21. Tabla de superficies del terreno y construcción del predio en estudio.

SUPERFICIE DE TERRENO	534.90 M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	79.30 M2
SUPERFICIE BAÑO	5.05 M2
SUPERFICIE DE TEJABANES	131.72 M2
SUPERFICIE DE MALLA SOMBRAS	95.08 M2
SUPERFICIE DE VOLADOS	1.32 M2

6.3. ZONAS HOMOGENEAS

La zona se encuentra establecida dentro del área de reserva urbanizable establecida por el PDU, con algunas zonas importantes habitacionales, comercial y usos mixtos.

Presentando una buena consolidación en el sector, dichos usos se ven complementados por corredores comerciales con servicios básicos, en donde el corredor Av. Universidad es el más intenso. El Uso Mixto prevalece en la zona, debido a la cercanía con vialidades en función de corredores urbanos.

En el anexo correspondiente se muestra la ubicación de negocios de giros enfocados a la actividad mixta similares a la actual propuesta.

Sobre la Calle Francisco Pimentel, vialidad sobre la cual se localiza nuestro polígono de aplicación y para el cual se solicita el cambio de uso de suelo para mixto moderado y con la actividad presente de taller de servicio y mantenimiento automotriz; se pueden encontrar algunos predios con un uso y giro de actividad similar al propuesto, información obtenida por el levantamiento físico de la zona así como de los datos obtenidos de unidades económicas

Ilustración 45. Talleres de Servicios existente en el área de estudio.

del DENUE; para ser específicos sobre la calle en mención se localizaron 4 talleres además del presente.

Fuente: Elaboración propia.

Ver plano 11, Zonas Homogéneas.

6.4. ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana de la ciudad no sufrirá modificaciones, con la aplicación de este plan, la oferta actual encuentra congruencia con los usos presentes en la zona, entre los cuales hay giros de habitacional, comercial, educativa y de servicios.

El proyecto, no contempla modificaciones a la estructura urbana, vial o al límite del centro de población de la ciudad.

El aprovechamiento del predio promueve la ocupación de un predio baldío a través de una propuesta de uso de suelo compatible con la zona en que se ubica, considerando las densidades de los desarrollos habitacionales colindantes, así como el tratar de normar y regularizar el establecimiento de giros comerciales al interior de esta zona carente de ordenamiento y en búsqueda de mejoramiento urbano.

La propuesta del Plan asigna uso de suelo sobre 534.90 m2 de terreno, lo cual representa el 100% del polígono de estudio e implica un aprovechamiento intensivo sobre el predio.

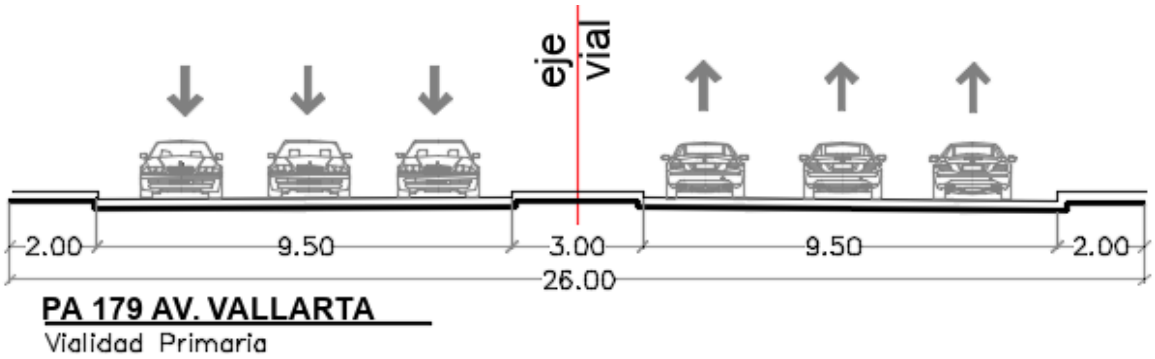
6.5. ESTRATEGIA VIAL

La estructura vial no se modifica, el área de estudio se considera como zona consolidada y las adaptaciones que hasta el momento se han generado corresponden al Plan de Movilidad de la Ciudad de Chihuahua, así, en el periodo que la autoridad considere, continuará con dicho programa.

El acceso al predio en cuestión es a través de la calle Francisco Pimentel, vialidad en un solo sentido de flujo vehicular de sur a norte, por lo que la salida de este polígono también será a de calle mencionada con destino hacia el norte solamente.

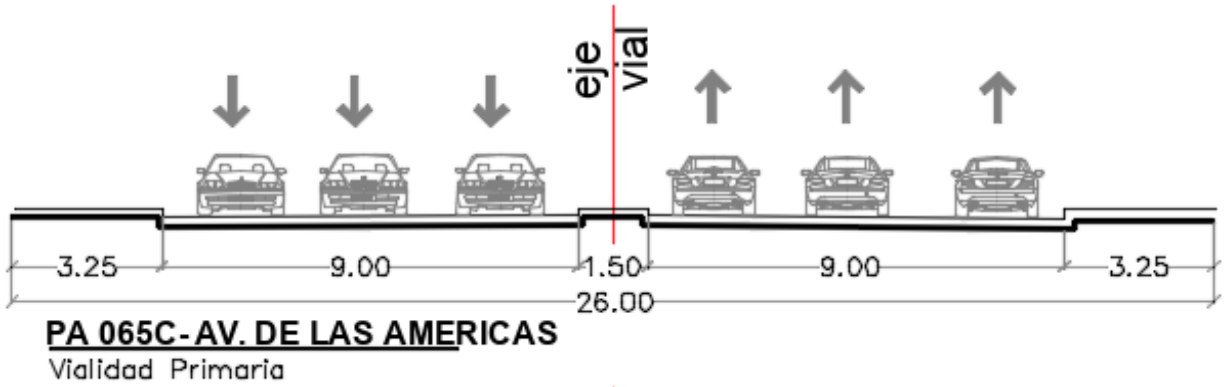
La conexión desde el resto de la ciudad es a través de la Av. Vallarta, en circulación sur-norte-sur y su conexión con Av. De Las Américas, con secciones viales como se muestran en los siguientes gráficos:

AV. VALLARTA



Av. Vallarta con una sección de 36.00m. Camellón central de 3.00 y dos cuerpos laterales de 9.50 con banquetas de 2.00m. Como constante mantiene 6 carriles en sus secciones.

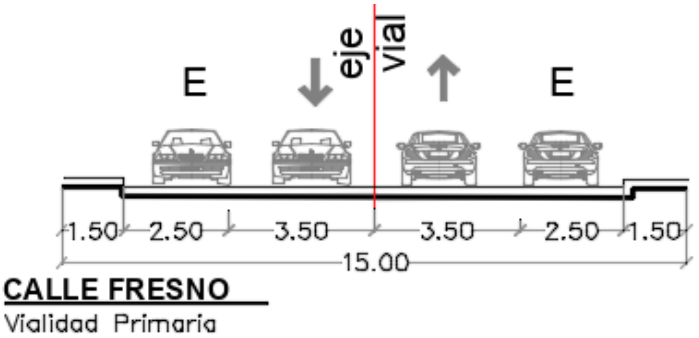
AV. AMERICAS



Av. Américas con una sección de 26.00m. con división central, cuerpo vial de 9.00 con 3 carriles por sentido, con banquetas de 3.25m. y 1.50 metros de división central Como constante mantiene 3 carriles por cuerpo, en sus secciones.

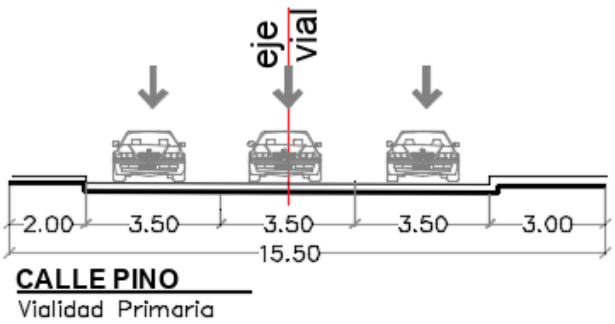
En el sentido Oriente-poniente, el acceso y salida desde la Calle Pimentel es por las Calles Fresno y/o Calle Pino, vialidades consideradas como Primarias según la Estructura Vial del PDU.

CALLE FRESNO



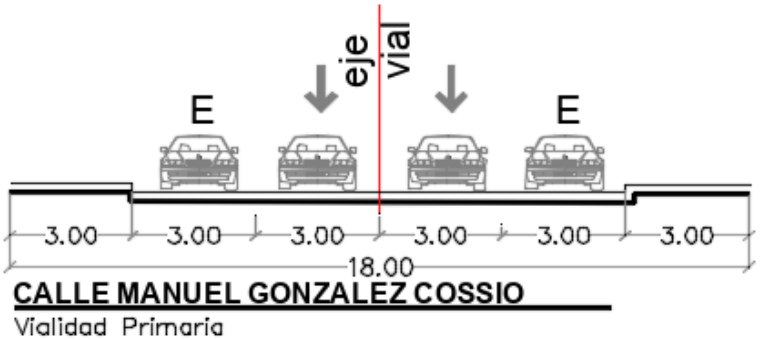
Calle Fresno con una sección de 15.00m. Arroyo vial de 12.00 m. con banquetas de 1.50m. Como constante mantiene 3 carriles en sentido de circulación Poniente-Oriente.

CALLE PINO



Calle Pino con una sección de 15.50m, 3 carriles en sentido Oriente-Poniente, con banquetas de 2.00m y 3.00m, y como constante mantiene 3 carriles en sus secciones.

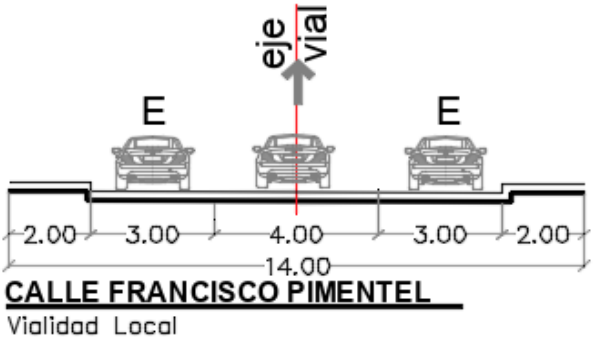
CALLE MANUEL GONZALEZ COSSIO



Calle Manuel González Cossío con una sección de 18.00m. con dos carriles en un solo sentido de circulación Norte-Sur, banquetas de 3.00 metros y como constante mantiene 2 carriles en sus secciones.

La Calle Francisco Pimentel es la vialidad de conectividad directa del predio o área de aplicación, con el entramado vial de la ciudad, y cuenta con las siguientes características:

CALLE FRANCISCO PIMENTEL



Calle Francisco Pimentel con una sección de 14.00m. con un carril en un solo sentido de circulación Sur-Norte, banquetas de 2.00 metros y como constante mantiene 1 carril en su sección.

La presente propuesta no modificará de manera alguna las secciones viales antes mencionadas, así como tampoco altera de manera significativa el nivel de servicio de esta.

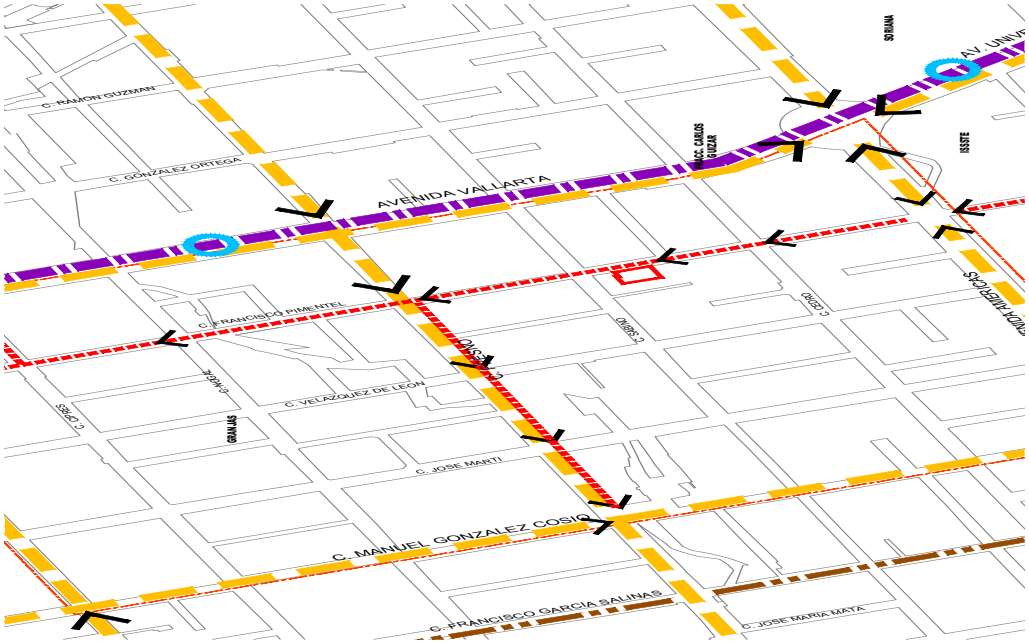


Ilustración 46. Accesibilidad al área de aplicación o predio en estudio.

Fuente: Elaboración propia con información del PDU, visión 2040, séptima actualización.

Ver Plano 12, Accesibilidad vehicular.

6.6. USOS DE EQUIPAMIENTO

El área circundante al predio cuenta con todos los servicios de equipamiento que requiere la vivienda de la zona; los elementos de equipamiento existentes, mismos que fueron mencionados anteriormente en el diagnostico de este plan, cumplen con el radio de cobertura requerido por SEDESOL.

Por lo tanto, las instalaciones de equipamiento existentes no se ven alteradas o disminuidas en cuestión de capacidad con la presencia de nuestro centro de trabajo.

6.7. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

El área de estudio cuenta con todos los servicios básicos de una zona urbana, esto es: agua potable, drenaje, alumbrado público, energía eléctrica, vialidades pavimentadas. Las vialidades tienen en general buen estado de conservación ya que se les ha dado mantenimiento adecuado.

El predio objeto de este estudio cuenta con los contratos de servicios, tanto de agua potable y alcantarillado, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento; así como la factibilidad para la prestación de servicios de energía eléctrica expedida por la Comisión Federal de Electricidad.

Copia del contrato de JMAS y Factibilidad de CFE anexo en este documento.

Es preciso añadir que los procesos productivos de este inmueble no incluyen la utilización del agua potable ni existe la necesidad de verter aguas residuales al alcantarillado sanitario o algún otro sistema de recolección. El agua potable es únicamente para el consumo humano y de baños, el alcantarillado sanitario de la misma manera solo es ocupado para aguas servidas de los baños del personal.

6.8. PROGRAMAS ESPECIFICOS

6.8.1. PREVENCION DE RIESGOS.

El Taller de servicios o taller mecánico, actividad que ocupa el predio en estudio, se encuentra en proceso de regularización de los diversos trámites, licencias y estudios que requiere un establecimiento de esta índole, por lo tanto, en materia de prevención de riesgos, se establece el compromiso para la elaboración del Programa Interno de Protección Civil, asi como la implementación de las distintas medidas de seguridad que el taller requiere para su optimo funcionamiento y brindar un espacio seguro para sus ocupantes. Dicho programa se

elabora a través de un tercer acreditado y autorizado por la Coordinación de Protección Civil Municipal, en acompañamiento del propietario.

6.9. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

La Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en su Artículo 77, que establece que los municipios del estado, tienen la facultad de autorizar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de 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; tal como se plantea en nuestra propuesta.

La propuesta para la modificación del uso de suelo es en función de regularizar la actividad presente en dicho predio como taller de Servicio Automotriz JYR, sobre la calle Francisco Pimentel, ubicación de este predio por la cercanía al corredor comercial y de usos mixtos de la Av. Vallarta, y de la Av. Américas, es apropiada para el uso solicitado ya que genera impactos positivos en la economía, dentro del área de estudio.

- En este mismo sentido la propuesta comparte la esencia con el PDU 2040 y de los lineamientos para el desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, en la que el eje rector en la dinámica de “Hacer ciudad” obedece a la: Crear entornos urbanos pensados en las personas (accesibles, asequibles, cercanos, compactos, dinámicos, seguros y diversos).
- Impulsar una ciudad sustentable, competitiva y generadora de oportunidades, en un entorno equitativo.
- Lograr que todas las personas tengan un acceso equitativo a equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.
- Aumentar el aprovechamiento de la zona urbanizada a través de una ocupación altamente eficiente del suelo servido.
- Reducir la tendencia del crecimiento de la huella urbana.

- Privilegiar la vida de las personas en el diseño de la accesibilidad, conectividad y movilidad regional y urbanas (aplicar la pirámide de la jerarquía de la movilidad: primero el peatón y la protección de su vida).
- Incentivar la generación de actividades económicas en las colonias y barrios del área urbana servida.
- Conformación de una estructura física compacta de la ciudad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Con este análisis urbano se busca la posibilidad de diseñar un proyecto que alcance niveles de coherencia y de equilibrio, tanto en el área de estudio como en la ciudad.

El promotor de este estudio, como actor de la ciudad, se suma a los retos que se tiene de proyecto de ciudad como escenario deseable y le apuesta a la integración a la vida económica de la ciudad de un predio con alto potencial de desarrollo al interior del centro de población.

Ver Plano 13, Zonificación Secundaria, Área de estudio.

7. BIBLIOGRAFIA

- PLAN DE DESARROLLO URBANO PARA EL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA 2040, SEPTIMA ACTUALIZACION.
- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.
- REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- REGLAMENTO DE CONSTRUCCION Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- CENSO GENERAL DE POBLACION Y VIVIENDA 2020, INEGI.
- ANALISIS POBLACIONAL, SISTEMA NACIONAL DE INFORMACION MUNICIPAL
- PROYECCIONES DE POBLACION, CONAPO
- INFORME DE POBREZA Y EVALUACION 2020, CONEVAL
- PANORAMA SOCIODEMOGRAFICO DE CHIHUAHUA 2020, INEGI
- PORTALES DE GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
- COMISION NACIONAL DEL AGUA
- PRONTUARIO ESTATAL CHIHUAHUA 2020
- RESUMEN AREAS GEOGRAFICAS CHIHUAHUA. INEGI
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA (2021-2027).
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024.
- ATLAS DE RIESGOS DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
- INDICE DE COMPETITIVIDAD ESTATAL 2021, IMCO.
- DECRETO IMMEX, SECRETARIA DE ECONOMIA.
- PLAN MAESTRO SAN FELIPE

8. CREDITOS.

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

MDU. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ

Secretario.

GOBIERNO MUNICIPAL

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE.

Director de Desarrollo Urbano y Ecología.

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACION

M.D.U ALONDRA MARIA MARTINEZ AYON.

Director del IMPLAN.

PROMOTOR

C. LUIS CARLOS MARISCAL FRANCO

PROPIETARIO.

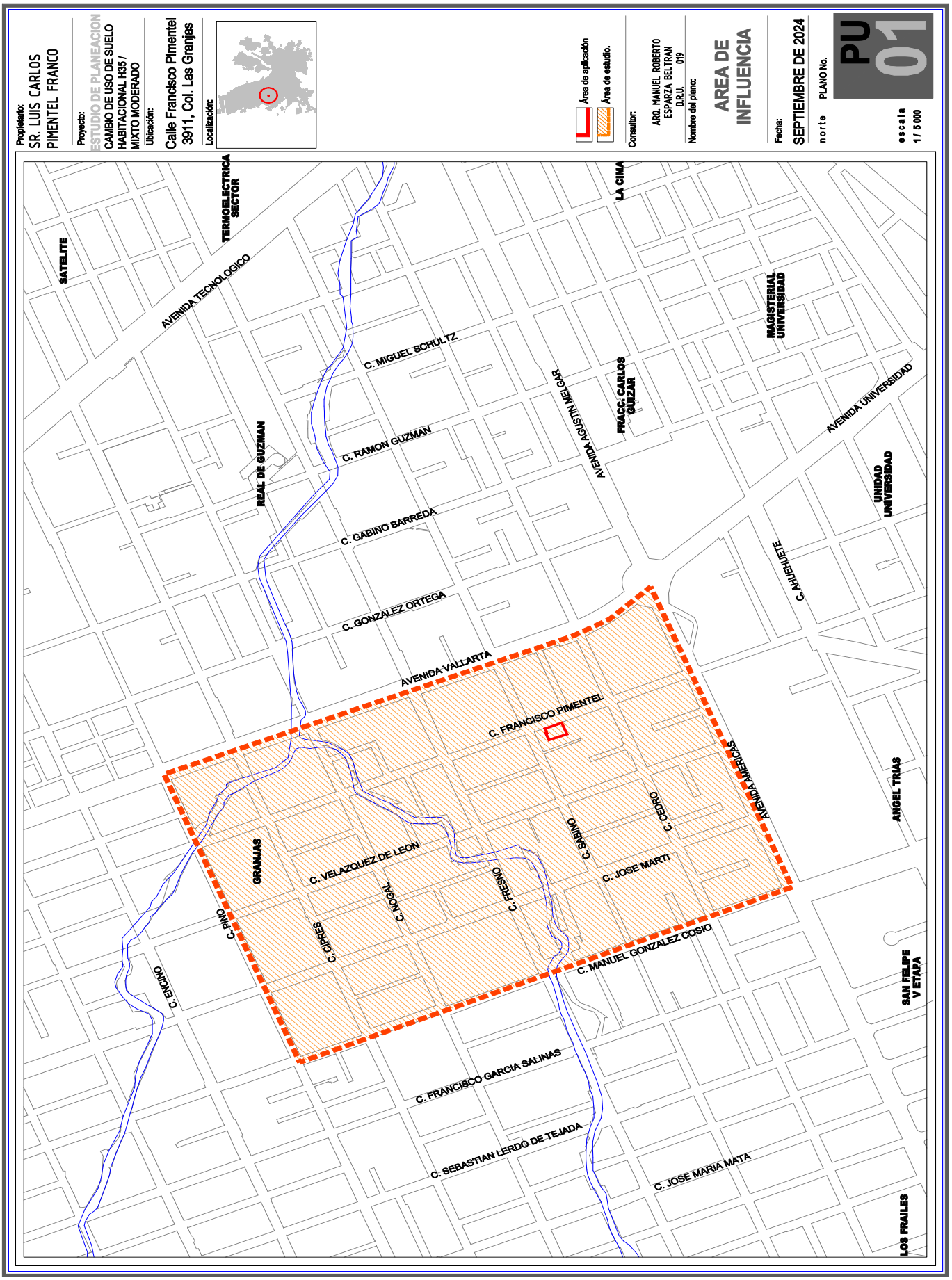
CONSULTOR

M.D.U. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRÁN

D.R.U. 019

9. ANEXOS.

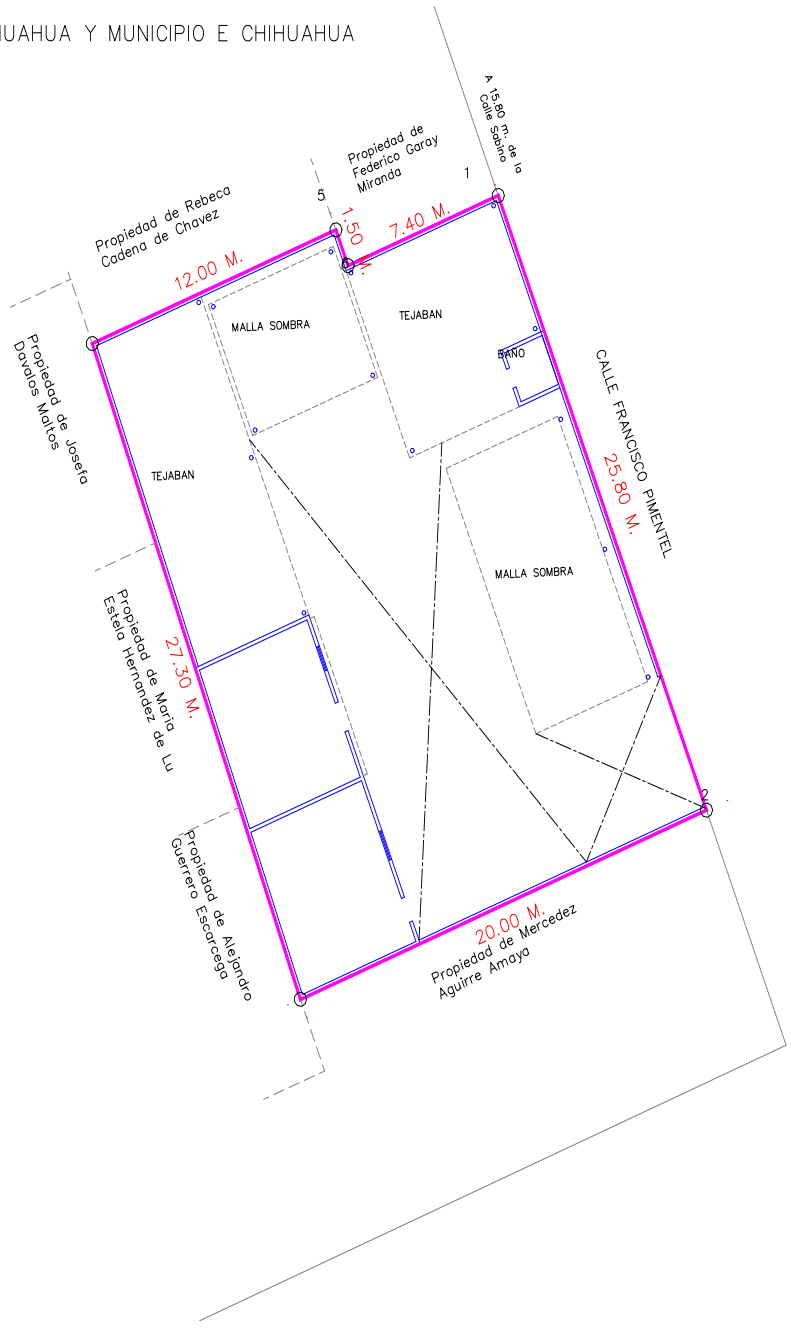
- PLANO CATASTRAL
- PAPELERIA LEGAL
    - ESCRITURAS DEL PREDIO.
    - RECIBO DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, JMAS
    - RECIBO DE SERVICIOS DE ENERGIA ELECTRICA, CFE
    - IDENTIFICACION PROPIETARIO


Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO
Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACION
CAMBIO DE USO DE SUELO
HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO
Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Las Granjas
Localización:
Área de aplicación
Área de estudio.
Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019
Nombre del plano:
AREA DE INFLUENCIA
Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024
norte
PLANO No.
PU 01
escala 1/ 5 000
SATELITE
TERMOELECTRICA SECTOR
LA CIMA
AVENIDA TECNOLOGICO
C. MIGUEL SCHULTZ
MAGISTERIAL UNIVERSIDAD
FRACC. CARLOS GUIZAR
AVENIDA AGUSTIN MELGAR
AVENIDA UNIVERSIDAD
REAL DE GUZMAN
C. RAMON GUZMAN
C. GABINO BARREDA
UNIDAD UNIVERSIDAD
C. GONZALEZ ORTEGA
C. AHUEHUETE
AVENIDA VALLARTA
C. FRANCISCO PIMENTEL
AVENIDA PALMERAS
ANGEL TRIAS
GRANJAS
C. VELAZQUEZ DE LEON
C. SABINO
C. CEDRO
C. JOSE MARTI
C. NOGAL
C. FRESNO
C. PINO
C. CIPRES
C. MANUEL GONZALEZ COSIO
C. ENCINO
SAN FELIPE V ETAPA
C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
C. SEBASTIAN LERDO DE TEJADA
C. JOSE MARIA MATA
LOS FRAILES

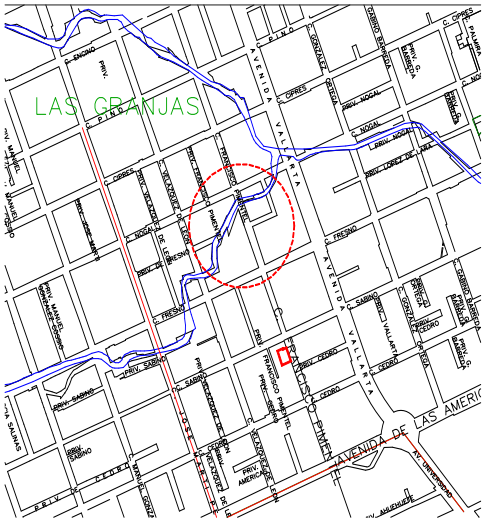
UBICACIO: EN LA CALLE FRANCISCO PIMENTEL 3911,
DE LA COLONIA LAS GRANJAS, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA Y MUNICIPIO E CHIHUAHUA

-SUPERFICIE DE TERRENO: 534.90M2

-CLAVE CATASTRAL: 191-079-016



LOCALIZACION EN LA CIUDAD

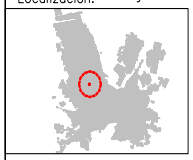


Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO

Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACION
CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO

Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Las Granjas

Localización:



Área de aplicación

Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019

Nombre del plano:
AREA DE APLICACION

Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024

norte

PLANO No.
PU 02

escala
1 / 200

Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO

Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACION
CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO

Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Las Granjas

Localidad:

Simbología:
Uso Habitacional H35

Área de aplicación
Área de estudio.

Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019

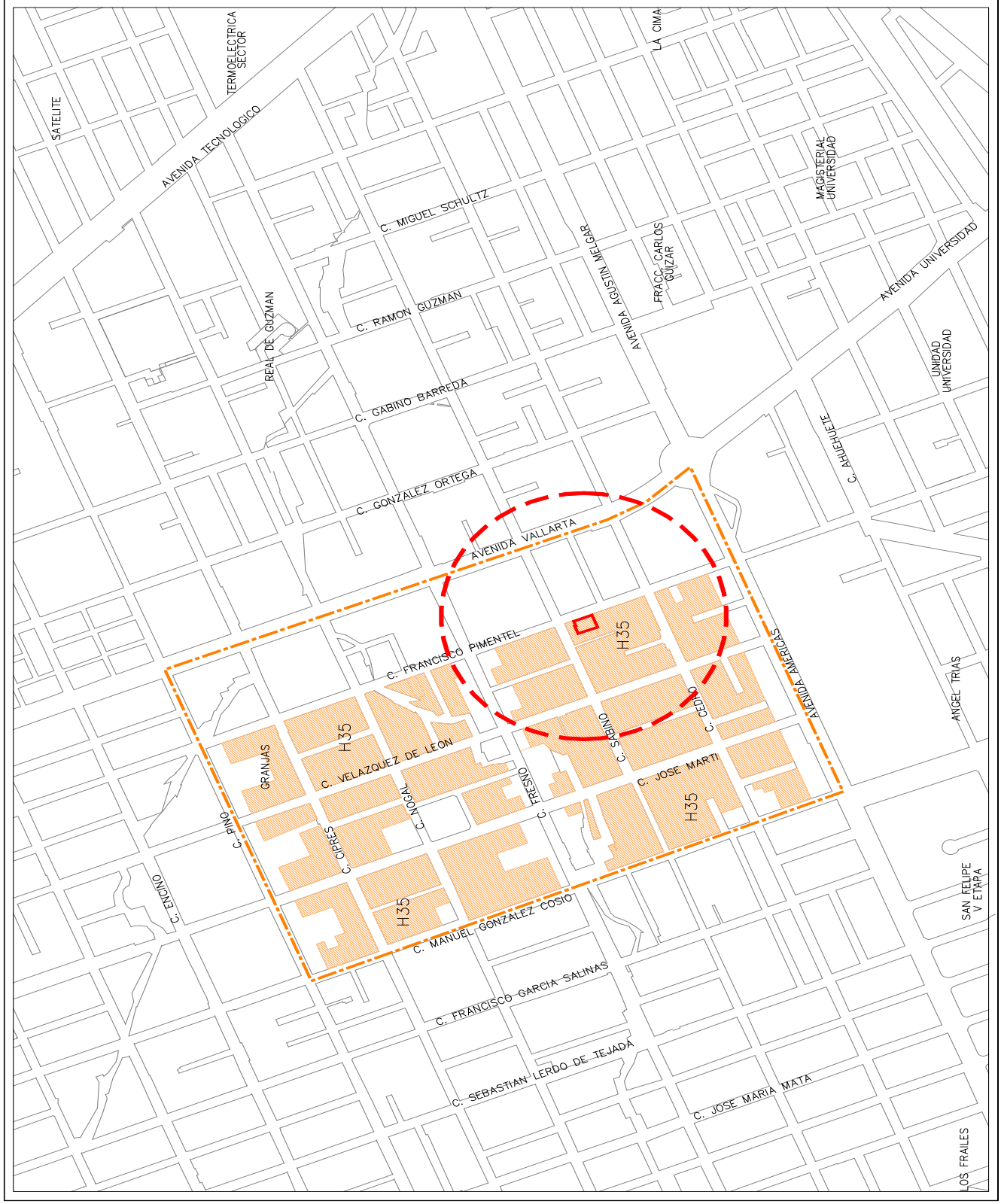
Nombre del plano:
USO HABITACIONAL

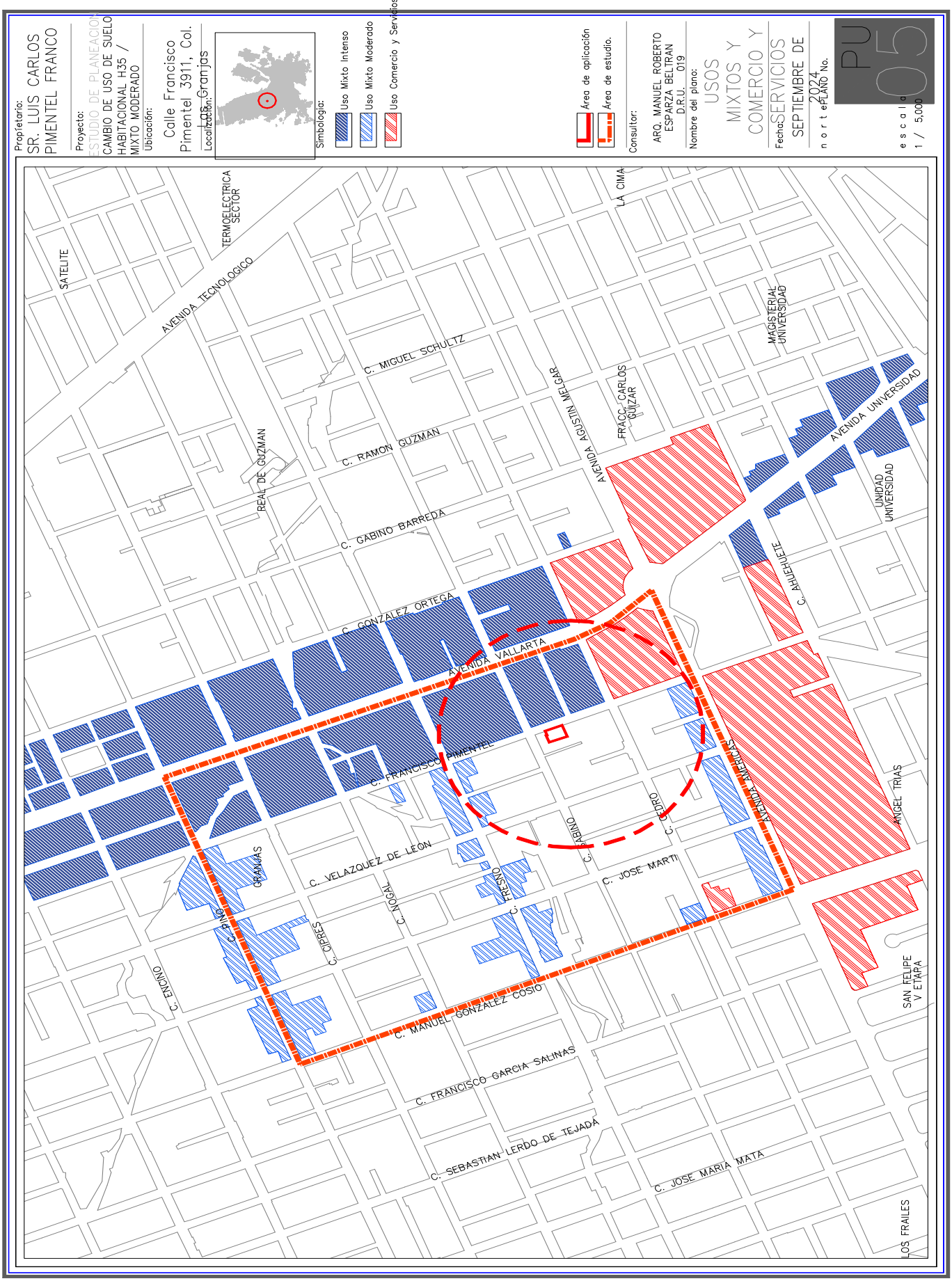
Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024

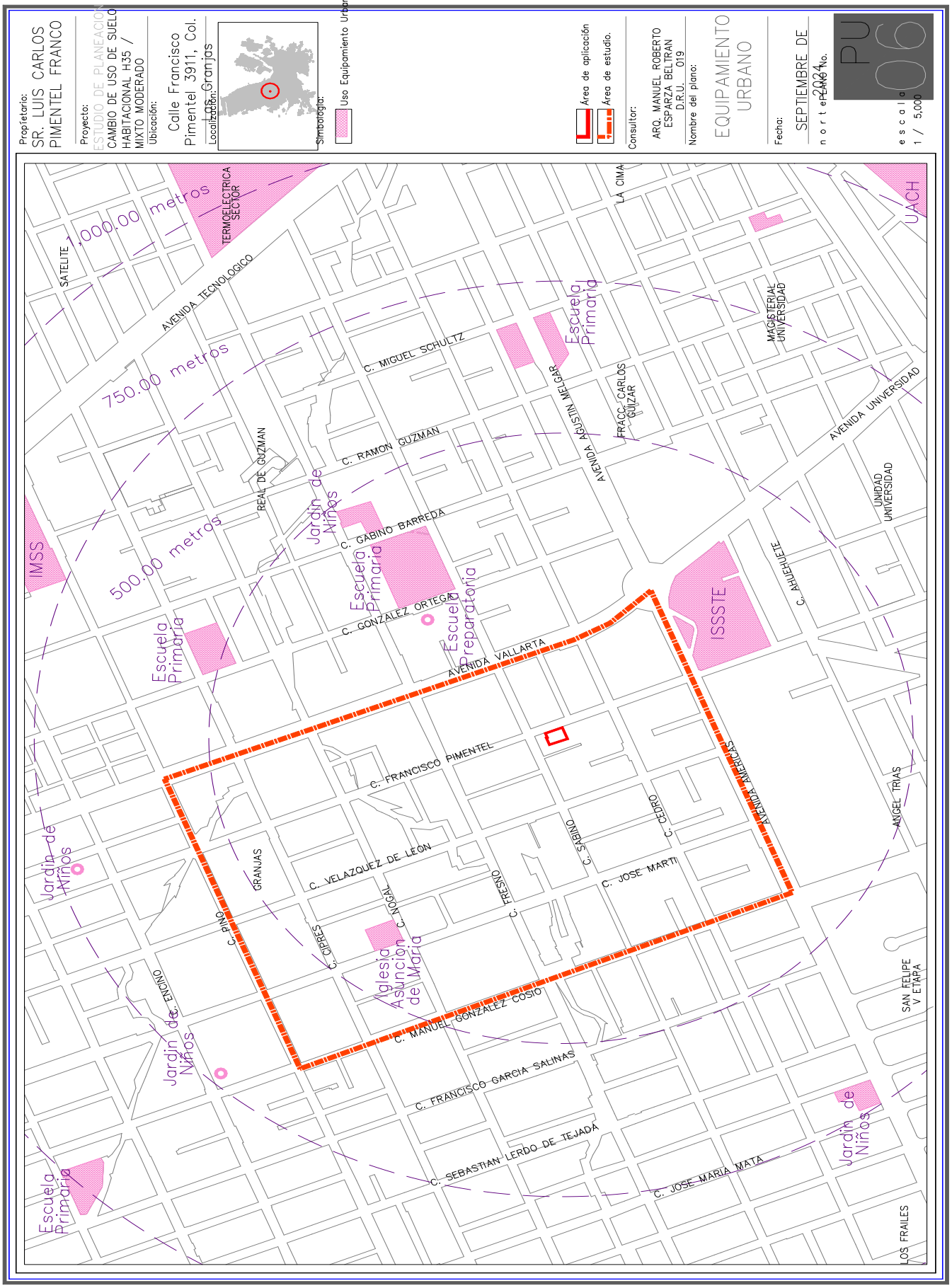
norte en plano

PU 04

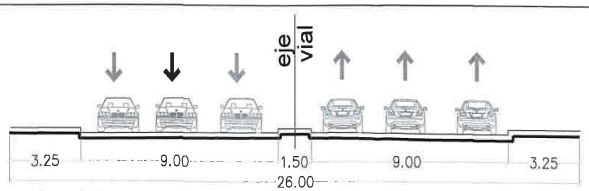
escala 1 / 5,000



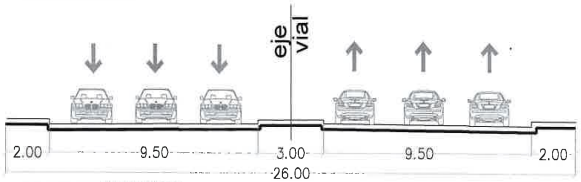

Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO
Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACION
CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO
Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Las Granjas
Localización:
Simbología:
Uso Mixto Intenso
Uso Mixto Moderado
Uso Comercio y Servicios
Área de aplicación
Área de estudio.
Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019
Nombre del plano:
USOS MIXTOS Y COMERCIO Y SERVICIOS
Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024
PLANO No.
PU 05
norte
escala 1 / 5,000
AVENIDA
SATELITE
TERMOELECTRICA SECTOR
AVENIDA TECNOLOGICO
C. MIGUEL SCHULTZ
C. RAMON GUZMAN
REAL DE GUZMAN
C. GABINO BARREDA
C. GONZALEZ ORTEGA
AVENIDA VALLARTA
C. FRANCISCO PIMENTEL
C. VELAZQUEZ DE LEON
C. ENCINO
C. PINO
C. CIPRES
C. NOGAL
C. FRESNO
C. CEDRO
C. MANUEL GONZALEZ COSIO
C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
C. SEBASTIAN LERDO DE TEJADA
C. JOSE MARIA MATA
LOS FRAILES
AVENIDA AGUSTIN MELGAR
FRACC. CARLOS GUIZAR
LA CIMA
MAGISTERIAL UNIVERSIDAD
AVENIDA UNIVERSIDAD
UNIDAD UNIVERSIDAD
C. AHUEHUETE
AVENIDA ANGELES
ANGEL TRIAS
SAN FELIPE V ETAPA


Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO
Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO
Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Las Granjas
Localización:
Simbología:
Uso Equipamiento Urbano
Área de aplicación
Área de estudio.
Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019
Nombre del plano:
EQUIPAMIENTO URBANO
Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024
PU 06
escala 1 / 5,000
norte
1,000.00 metros
750.00 metros
500.00 metros
SATELITE
TERMOELECTRICA SECTOR
AVENIDA TECNOLOGICO
C. MIGUEL SCHULTZ
C. RAMON GUZMAN
C. GABINO BARREDA
C. GONZALEZ ORTEGA
AVENIDA VALLARTA
C. FRANCISCO PIMENTEL
C. VELAZQUEZ DE LEON
C. MANUEL GONZALEZ COSIO
C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
C. SEBASTIAN LERDO DE TEJADA
C. JOSE MARIA MATA
REAL DE GUZMAN
AVENIDA AGUSTIN MELGAR
FRACC. CARLOS GUZAR
LA CIMA
MAGISTERIAL UNIVERSIDAD
AVENIDA UNIVERSIDAD
UNIDAD UNIVERSIDAD
C. AHUEHUETE
AVENIDA AMERICAS
C. CEDRO
C. SABINO
C. JOSE MARTI
ANGEL TRIAS
SAN FELIPE V ETAPA
LOS FRAILES
GRANJAS
C. PINO
C. CIPRES
C. NOGAL
C. FRESNO
C. ENCINO
IMSS
ISSSTE
UACH
Jardin de Niños
Escuela Primaria
Escuela Preparatoria
Iglesia Asuncion de Maria

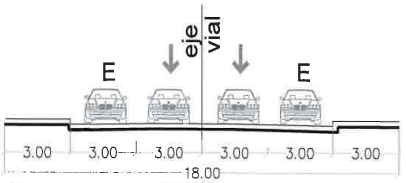
Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO
Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACION
CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO
Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Las Granjas
Localización:
Simbología:
Vialidad Primaria
Vialidad Secundaria
Sistema de Transporte Colectivo BRT (Ruta Troncal)
Vialidad Acceso al Predio
Nodo semaforizado
Sentido de Circulación
Área de aplicación
Área de estudio.
Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019
Nombre del plano:
ESTRUCTURA VIAL
Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024
PU 07
norte
escala 1 / 5,000
AVENIDA TECNOLOGICO
AVENIDA VALLARTA
AVENIDA UNIVERSIDAD
AVENIDA AMERICAS
C. MANUEL GONZALEZ COSIO
C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
C. SEBASTIAN LERDO DE TEJADA
C. JOSE MARIA MATA
C. FRANCISCO PIMENTEL
C. VELAZQUEZ DE LEON
C. GONZALEZ ORTEGA
C. GABINO BARREDA
C. RAMON GUZMAN
C. MIGUEL SCHULTZ
C. JOSE MARTI
C. PINO
C. FRESNO
C. NOGAL
C. CIPRES
C. EBANO
C. SABINO
C. CEDRO
C. AHUEHUETE
AVENIDA AGUSTIN MELGAR
REAL DE GUZMAN
TERMOELECTRICA SECTOR
SATELITE
LA CIMA
FRACC. CARLOS GUZAR
MAGISTERIAL UNIVERSIDAD
UNIDAD UNIVERSIDAD
GRANJAS
ANGEL TRIAS
SAN FELIPE V ETAPA
LOS FRAILES



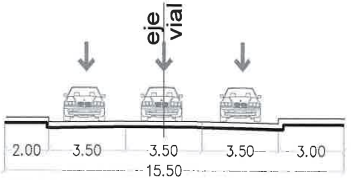
PA 065C- AV. DE LAS AMERICAS
Vialidad Primaria



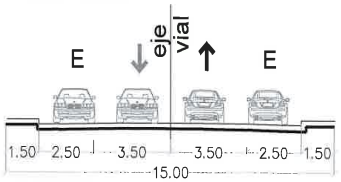
PA 179 AV. VALLARTA
Vialidad Primaria



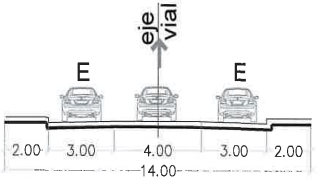
CALLE MANUEL GONZALEZ COSSIO
Vialidad Primaria



CALLE PINO
Vialidad Primaria



CALLE FRESNO
Vialidad Primaria



CALLE FRANCISCO PIMENTEL
Vialidad Local

Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO

Proyecto:
CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO

Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Las Granjas

Localización:

Simbología:

ARQ. MANUEL ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019
MIEMBRO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHIHUAHUA

Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019

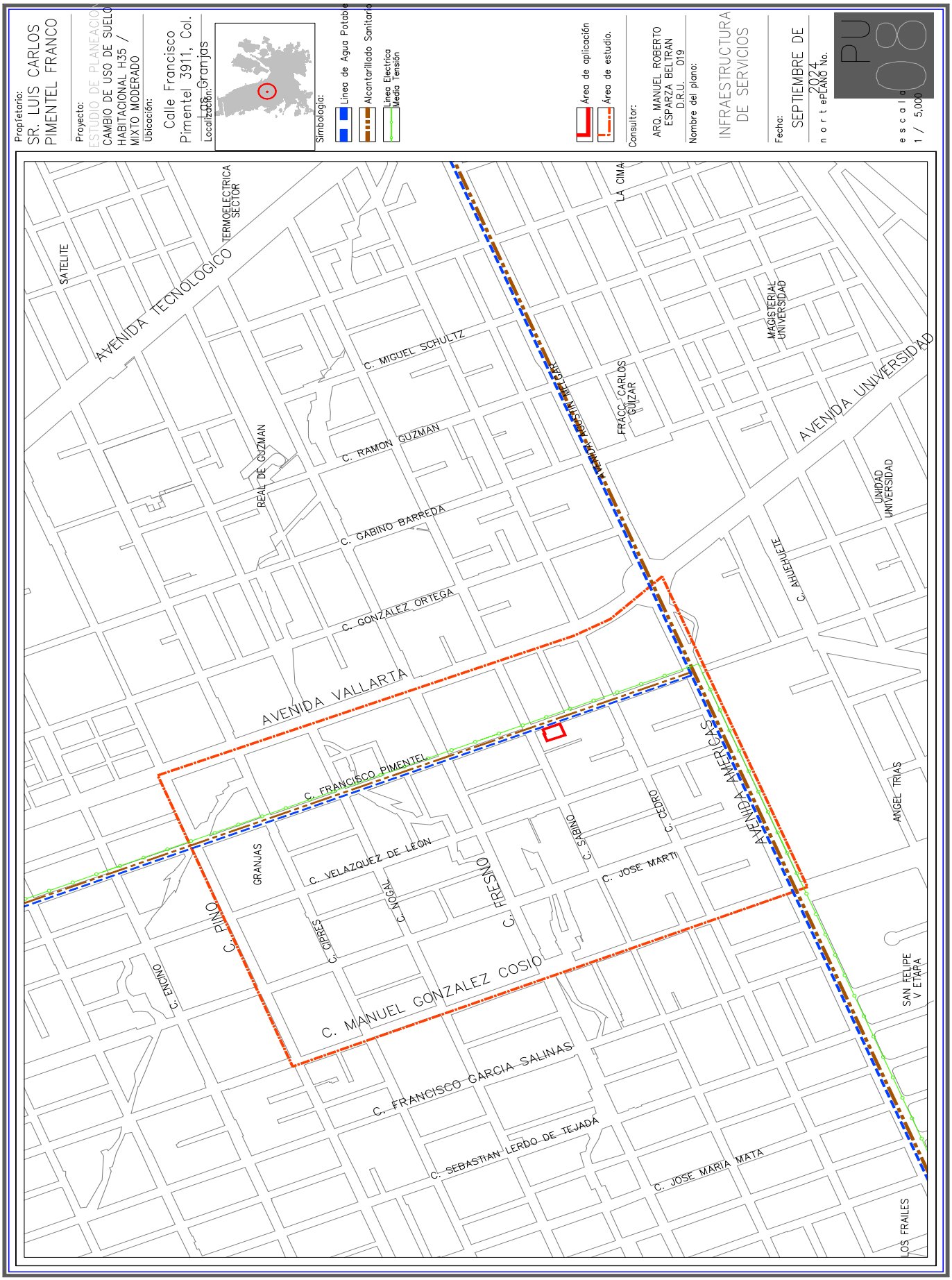
Nombre del plano:
SECCIONES VIALES

Fecha:
ENERO DE 2025

norte

PLANO No.
PU 07

escala
1 / 200


Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO
Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACIÓN
CAMBIO DE USO DE SUELO
HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO
Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Las Granjas
Localización:
Simbología:
Línea de Agua Potable
Alcantarillado Sanitario
Línea Electrica Media Tensión
Área de aplicación
Área de estudio.
Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019
Nombre del plano:
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024
PLANO No.
PU 08
escala 1 / 5,000
AVENIDA TECNOLOGICO
TERMOELECTRICA SECTOR
SATELITE
C. MIGUEL SCHULTZ
C. RAMON GUZMAN
REAL DE GUZMAN
C. GABINO BARREDA
C. GONZALEZ ORTEGA
AVENIDA VALLARTA
C. FRANCISCO PIMENTEL
C. VELAZQUEZ DE LEON
GRANJAS
C. PINO
C. ENCINO
C. CIPRES
C. NOGAL
C. FRESNO
C. SABINO
C. CEDRO
C. JOSE MARTI
C. MANUEL GONZALEZ COSIO
C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
C. SEBASTIAN LERDO DE TEJADA
C. JOSE MARIA MATA
AVENIDA AMERICAS
LA CIMA
FRACC. CARLOS GUZAR
MAGISTERIAL UNIVERSIDAD
AVENIDA UNIVERSIDAD
UNIDAD UNIVERSIDAD
C. AHUEHUETE
ANGEL TRIAS
SAN FELIPE V ETAPA
LOS FRAILES

Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO

Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACION
CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO

Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Las Granjas

Localización:

Simbología:
ARROYOS

Área de aplicación
Área de estudio.

Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019

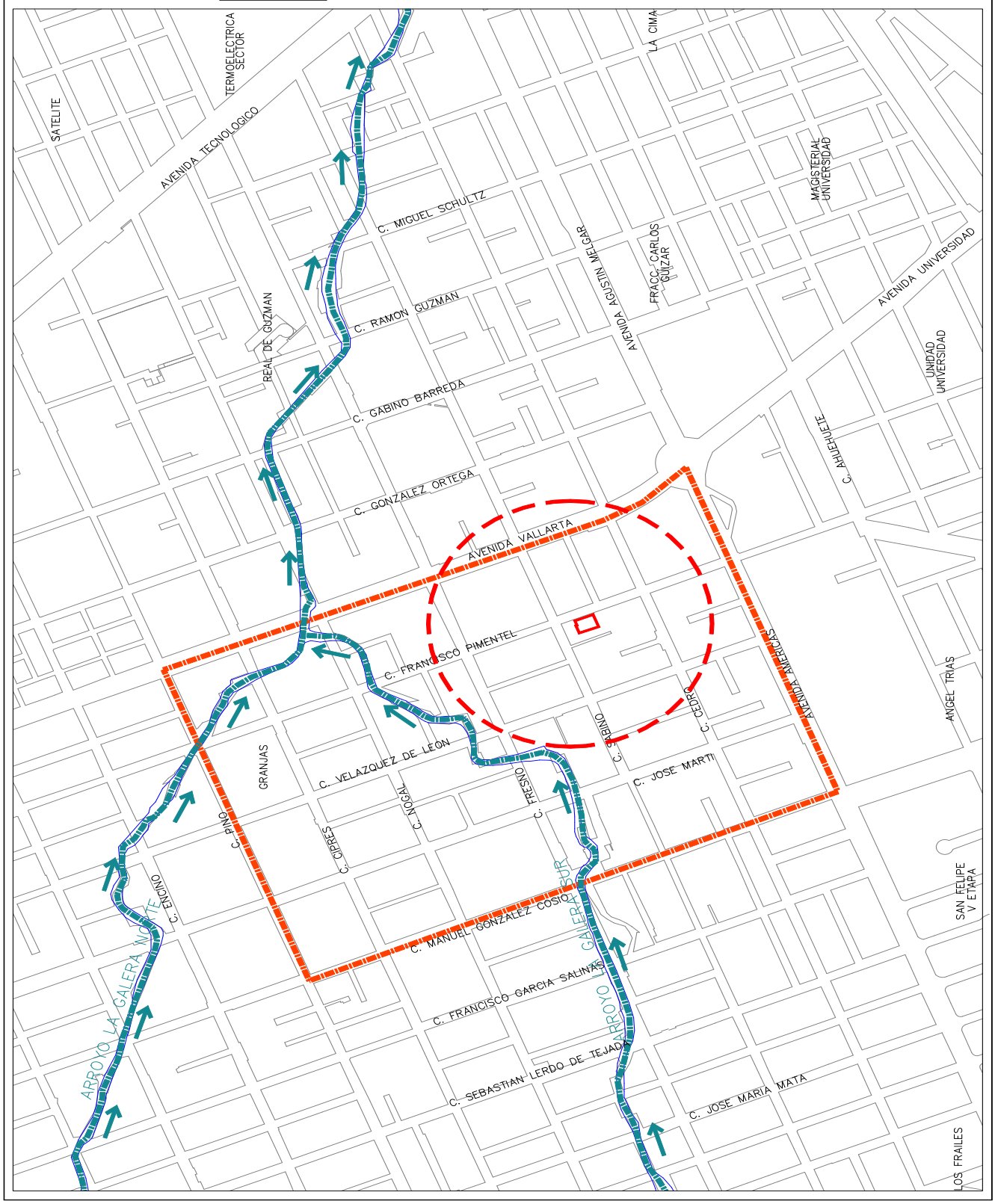
Nombre del plano:
HIDROLOGIA

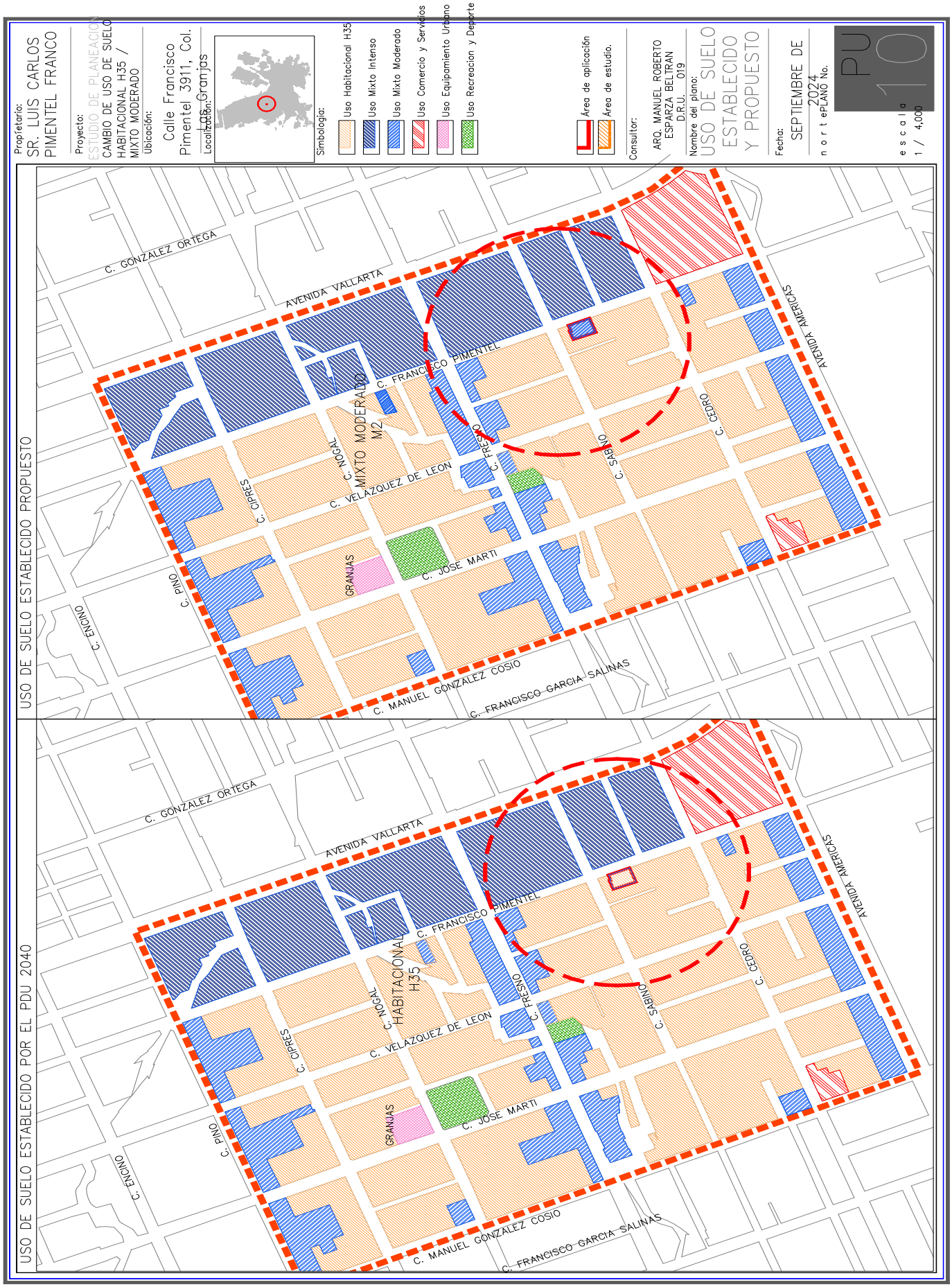
Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024

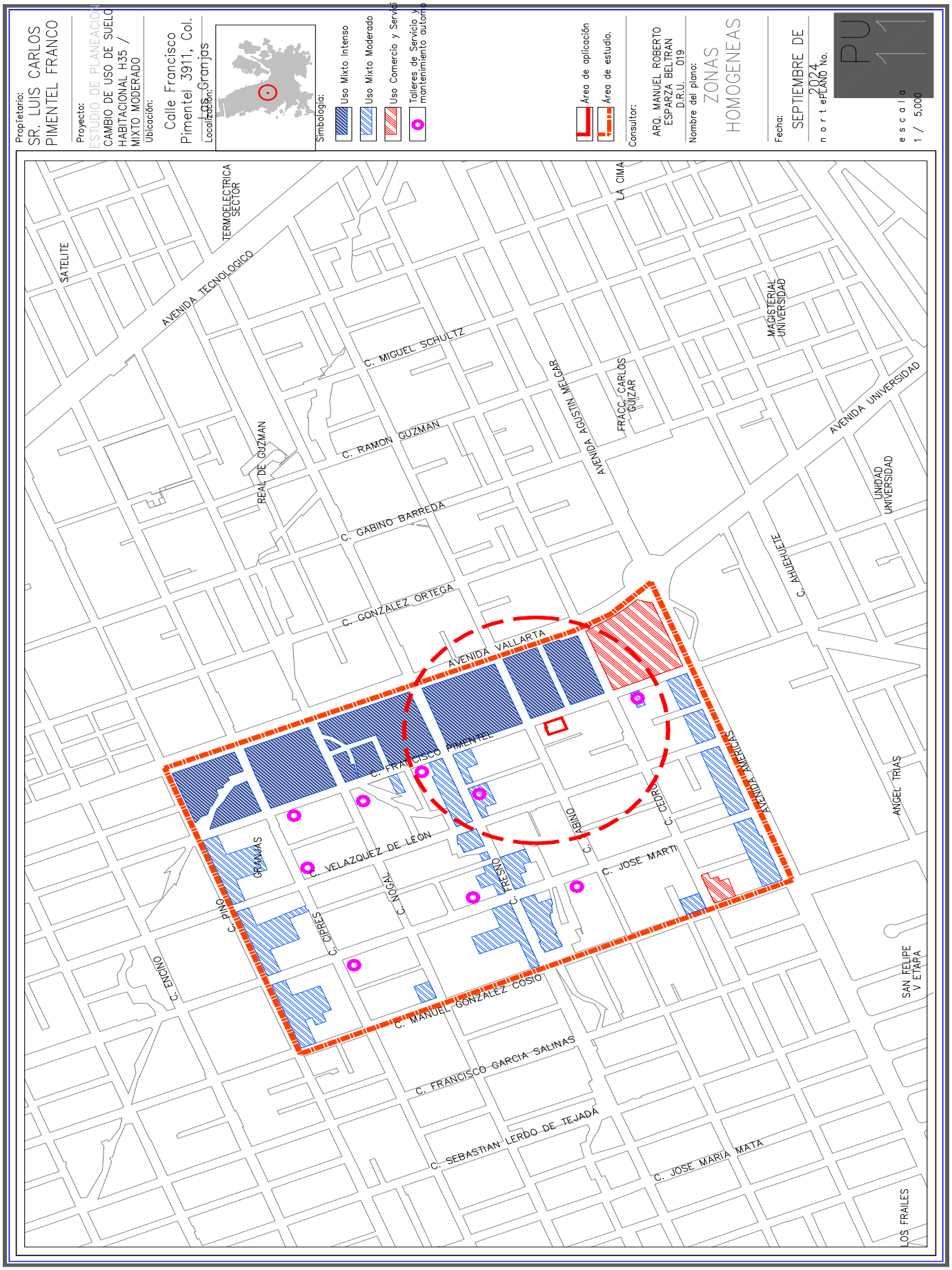
PLANO No.
PU 08

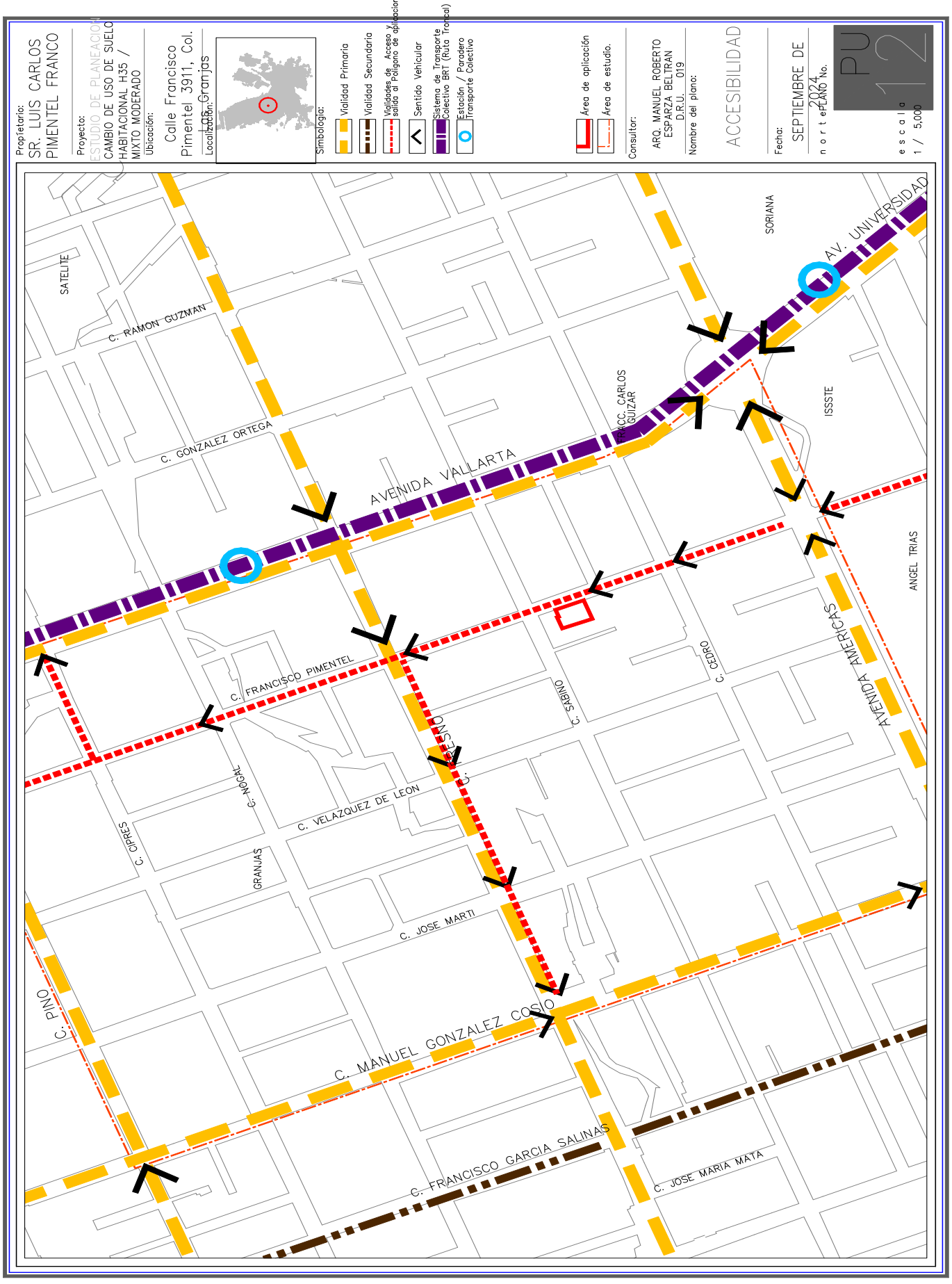
n o r t e

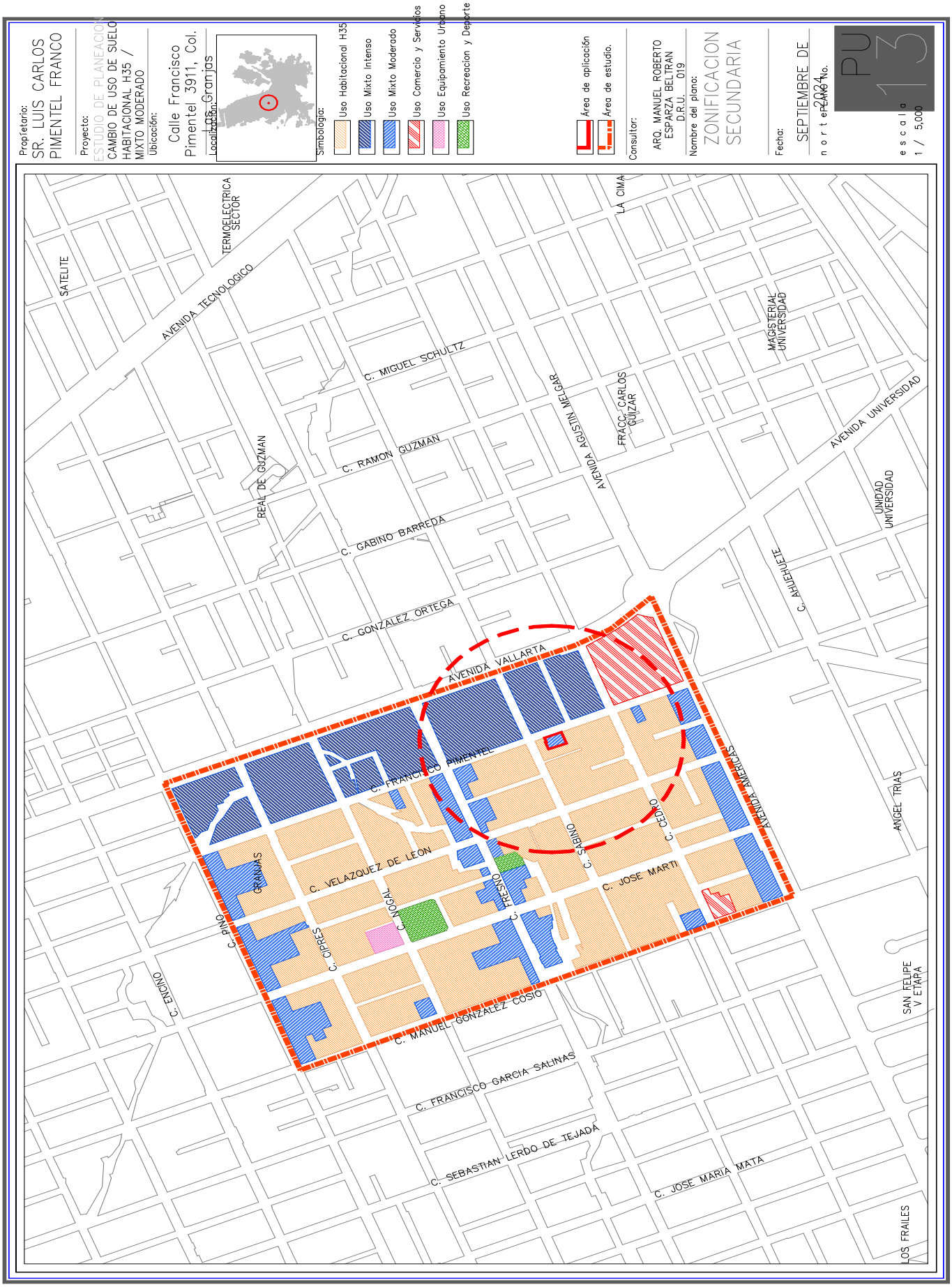
e s c a l a
1 / 5,000




Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO
Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACION
CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO
Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Las Granjas
Localización:
Simbología:
Uso Habitacional H35
Uso Mixto Intenso
Uso Mixto Moderado
Uso Comercio y Servicios
Uso Equipamiento Urbano
Uso Recreacion y Deporte
Área de aplicación
Área de estudio.
Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN D.R.U. 019
Nombre del plano:
USO DE SUELO ESTABLECIDO Y PROPUESTO
Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024
n o r t e
PLANO No.
PU 10
e s c a l a
1 / 4,000
USO DE SUELO ESTABLECIDO PROPUESTO
MIXTO MODERADO M2
C. GONZALEZ ORTEGA
AVENIDA VALLARTA
C. FRANCISCO PIMENTEL
AVENIDA AMERICAS
C. NOGAL
C. FRESNO
C. SABINO
C. CEDRO
C. CIPRES
C. VELAZQUEZ DE LEON
C. PINO
GRANJAS
C. JOSE MARTI
C. ENCINO
C. MANUEL GONZALEZ COSIO
C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
USO DE SUELO ESTABLECIDO POR EL PDU 2040
HABITACIONAL H35
C. GONZALEZ ORTEGA
AVENIDA VALLARTA
C. FRANCISCO PIMENTEL
AVENIDA AMERICAS
C. NOGAL
C. FRESNO
C. SABINO
C. CEDRO
C. CIPRES
C. VELAZQUEZ DE LEON
C. PINO
GRANJAS
C. JOSE MARTI
C. ENCINO
C. MANUEL GONZALEZ COSIO
C. FRANCISCO GARCIA SALINAS


Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO
Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACION
CAMBIO DE USO DE SUELO
HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO
Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Granjas
Localización:
Simbología:
Uso Mixto Intenso
Uso Mixto Moderado
Uso Comercio y Servicios
Talleres de Servicio y mantenimiento automotriz
Área de aplicación
Área de estudio.
Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019
Nombre del plano:
ZONAS HOMOGENEAS
Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024
n o r t e
PLANO No.
PU 1/1
e s c a l a
1 / 5,000
TERMOELECTRICA SECTOR
SATELITE
AVENIDA TECNOLOGICO
C. MIGUEL SCHULTZ
LA CIMA
MAGISTERIAL UNIVERSIDAD
AVENIDA UNIVERSIDAD
FRACC. CARLOS GUZAR
AVENIDA AGUSTIN MELGAR
C. RAMON GUZMAN
REAL DE GUZMAN
C. GABINO BARREDA
UNIDAD UNIVERSIDAD
C. AHUEHUETE
C. GONZALEZ ORTEGA
AVENIDA VALLARTA
C. FRANCISCO PIMENTEL
AVENIDA AMERICAS
ANGEL TRIAS
C. CEDRO
C. GABINO
C. JOSE MARTI
C. VELAZQUEZ DE LEON
GRANJAS
C. PINO
C. NOGAL
C. FRESNO
C. CIPRES
C. ENCINO
C. MANUEL GONZALEZ COSIO
SAN FELIPE V ETAPA
C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
C. SEBASTIAN LERDO DE TEJADA
C. JOSE MARIA MATA
LOS FRAILES


Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO
Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACION
CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO
Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Los Granjas
Localización:
Simbología:
Vialidad Primaria
Vialidad Secundaria
Vialidades de Acceso y salida al Polígono de aplicación
Sentido Vehicular
Sistema de Transporte Colectivo BRT (Ruta Troncal)
Estación / Paradero Transporte Colectivo
Área de aplicación
Área de estudio.
Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019
Nombre del plano:
ACCESIBILIDAD
Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024
PLANO No.
PU 12
n o r t e
e s c a l a 1 / 5,000
SATELITE
C. RAMON GUZMAN
C. GONZALEZ ORTEGA
AVENIDA VALLARTA
SORIANA
AV. UNIVERSIDAD
FRACC. CARLOS GUIZAR
ISSSTE
ANGEL TRIAS
AVENIDA AMERICAS
C. CEDRO
C. SABINO
C. FRANCISCO PIMENTEL
C. NOGAL
C. CIPRES
C. VELAZQUEZ DE LEON
GRANJAS
C. JOSE MARTI
C. PINO
C. MANUEL GONZALEZ COSIO
C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
C. JOSE MARIA MATA


Propietario:
SR. LUIS CARLOS PIMENTEL FRANCO
Proyecto:
ESTUDIO DE PLANEACION
CAMBIO DE USO DE SUELO
HABITACIONAL H35 / MIXTO MODERADO
Ubicación:
Calle Francisco Pimentel 3911, Col. Las Granjas
Localización:
Simbología:
Uso Habitacional H35
Uso Mixto Intenso
Uso Mixto Moderado
Uso Comercio y Servicios
Uso Equipamiento Urbano
Uso Recreacion y Deporte
Área de aplicación
Área de estudio.
Consultor:
ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN
D.R.U. 019
Nombre del plano:
ZONIFICACION SECUNDARIA
Fecha:
SEPTIEMBRE DE 2024
PLANO No.
PU 13
escala 1 / 5,000
norte
SATELITE
TERMOELECTRICA SECTOR
AVENIDA TECNOLOGICO
C. MIGUEL SCHULTZ
REAL DE GUZMAN
C. RAMON GUZMAN
C. GABINO BARREDA
C. GONZALEZ ORTEGA
AVENIDA VALLARTA
C. FRANCISCO PIMENTEL
C. VELAZQUEZ DE LEON
C. PINOS
C. CIPRES
C. ENCINO
C. MANUEL GONZALEZ COSIO
C. FRANCISCO GARCIA SALINAS
C. SEBASTIAN LERDO DE TEJADA
C. JOSE MARIA MATA
LOS FRAILES
SAN FELIPE V ETAPA
ANGEL TRIAS
AVENIDA AMERICAS
C. CEDRO
C. SABINO
C. JOSE MARTI
C. AHUEHUETE
AVENIDA AGUSTIN MELGAR
FRACC. CARLOS GUIZAR
MAGISTERIAL UNIVERSIDAD
AVENIDA UNIVERSIDAD
UNIDAD UNIVERSIDAD
LA CIMA

NORTE

PLANO CATASTRAL

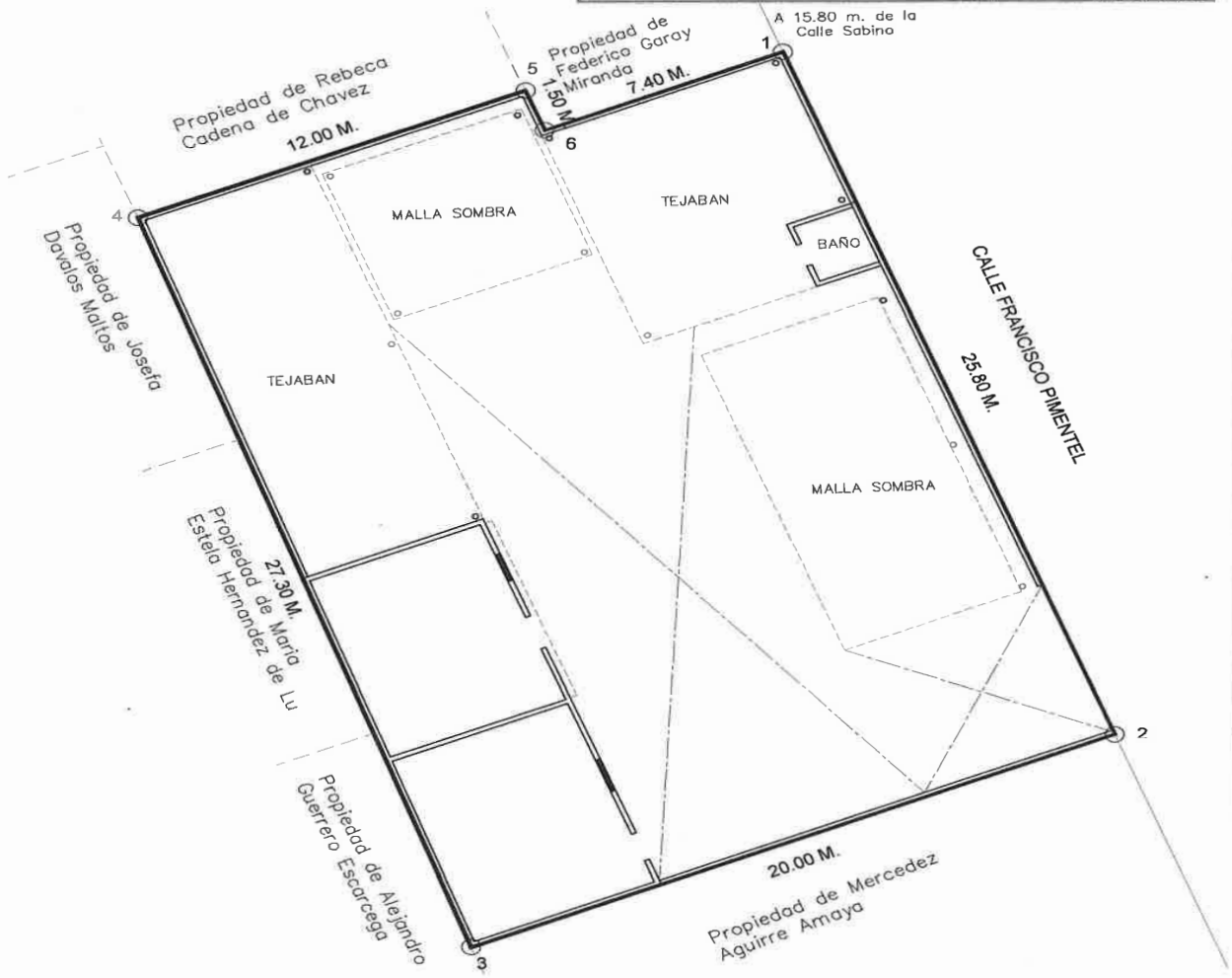
DE FINCA URBANA, UBICADA EN LA CALLE FRANCISCO PIMENTEL 3911 EN LA COLONIA LAS GRANJAS, DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

PROPIEDAD DE:

LUIS CARLOS MARISCAL FRANCO

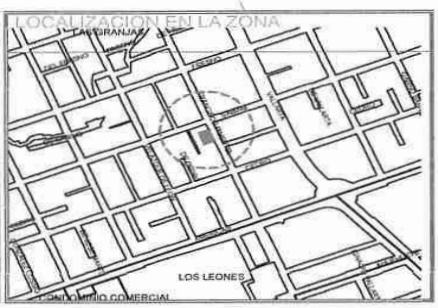
CLAVE CATASTRAL	191-079-016
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR	08-001-019-00-0001-191-079-00016-00-0000
LOTE	-
MANZANA	-
ESCALA	1:200
ACOTACION	Metros

SUPERFICIE DE TERRENO	534.90 M2
SUPERFICIE DE CONSTRUCCION	79.30 M2
SUPERFICIE BAÑO	5.05 M2
SUPERFICIE DE TEJABANES	131.72 M2
SUPERFICIE DE MALLA SOMBRAS	95.08 M2
SUPERFICIE DE VOLADOS	1.32 M2



LOCALIZACION EN LA CIUDAD

LOCALIZACION EN LA ZONA



CHIHUAHUA, CHIH. MAYO DE 2025

FOLIO 2025

ARQ. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRÁN
R.P.C. 1627

SIN TEXTO

SIN TEXTO