

**ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**  
**DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**  
**PRESENTE**



**RESPUESTA A SOLICITUD DE DICTAMEN TÉCNICO  
PARA LA MODIFICACIÓN AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE  
CHIHUAHUA**

**CORRESPONDIENTE AL ESTUDIO DENOMINADO:**

**"Instituto de Estudios Avanzaos SYSCOM S.A. de C.V."** sobre un predio, ubicado en **calle Ignacio Ramírez Calzado No. 803 Zona Centro**, con clave catastral **022-011-006** y una superficie total de **813.22 m<sup>2</sup>**, considerado como un **predio construido con actividad**, dentro de la Zona U en el Área Urbana y que solicita, conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, PDU2040 Séptima Actualización:

Una modificación menor del uso de suelo **Vivienda de Densidad Alta** al uso de suelo **Corredor de Impacto Medio**.

Con fundamento en los Artículos 5, 6 fracción III del Acuerdo de Creación del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, con relación estrecha y directa de los ordinales 77 y 310 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, se procedió a realizar la revisión técnica correspondiente, **dictaminándose** el asunto de mérito como:

**\*\*\*PROCEDENTE\*\*\***

Lo anterior, en virtud de que conforme al análisis técnico realizado a la solicitud presentada se advirtió que el predio presente cuenta con una serie de **OBSERVACIONES**, que se enuncian a continuación, las cuales podrían **consideradas** en adición a las que se sirva emitir la Dirección a su cargo.

**ANTECEDENTES**

1. No se omite mencionar que el estudio presentado adolece de información necesaria y de una estructura acorde, por lo que se insta al responsable de su elaboración a desarrollar futuros estudios conforme a los lineamientos normativos. Mejorar la calidad de imágenes y mapas, así como su correcta simbología, además de agregar la **Tabla de Compatibilidad para los Usos de Suelo del Plan Parcial del Centro Urbano**, la cual se puede consultar en la página del IMPLAN <https://implanchihuahua.org/PDU2040.html> **Séptima Actualización 2024, Publicación en P.O. No. 24, del 23 de Marzo del 2024, Acuerdo**

**No. 16/2024, Tomo II.** Con el fin de visualizar la compatibilidad entre el giro y uso propuesto.

## **MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL.**

2. **Se presenta una Fundamentación Jurídica basada en el Art. 77** el cual es aplicable para modificaciones: "...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..." toda vez que la presente solicitud no puede ser considerada como una modificación menor, por lo que se insta al responsable de su elaboración a integrar la fundamentación jurídica correspondiente a planes parciales conforme a los lineamientos normativos.

## **NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES**

### **Definición del uso de suelo**

1. El uso actual Vivienda Densidad Alta en el PDU2040, se define como "El uso predominante es el habitacional. Se considera vivienda terminada en sus diversas modalidades y con densidades también diversas de acuerdo con las características propias de cada área. Se contempla de igual manera la presencia dosificada de comercio, servicios y equipamiento requeridos por la vivienda."
2. Mientras que el uso propuesto Corredor Impacto Medio, se define como "En esta categoría se encuentran incluidos la mayoría de los predios localizados en los costados de las vialidades primarias, conformando corredores de usos comerciales y de servicios con intensidad media. Su inclusión en el esquema de estructura urbana implica una política de consolidación, la cual busca reforzar su carácter de borde, así como la imagen característica, en cada uno de ellos, que los posicione en términos mercadológicos"

**Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.**

### **Potencial de Desarrollo actual y propuesto;**

3. El promotor no propone modificaciones en el aprovechamiento del uso de suelo (coeficientes de ocupación, utilización o alturas permitidas para los usos de suelo) observar en el análisis en extenso la dosificación y normatividad aplicable para el uso propuesto Corredor Impacto Medio (CIM). **Conforme a la Tabla De Dosificación De Los Usos Del Programa Maestro Del Centro Urbano De La Ciudad De Chihuahua. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización**

**COMPATIBILIDAD DE ACUERDO CON LA PROPUESTA DE DESARROLLO**

3. Para el giro y uso propuesto, "Universidades, escuelas de educación superior y tecnológicos" **la compatibilidad con el uso Corredor de Impacto Medio es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial del Centro del PDU2040.**

***Fuente: PDU2040, Séptima Actualización. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.***

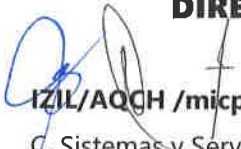
Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia y en este tenor solicitamos informar a este Instituto por medio digital sobre lo conducente en la resolución de las observaciones y condicionantes definidas para esta modificación. Así mismo para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

**Nota: En términos de lo dispuesto por el artículo 317 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua, el presente documento NO es una licencia, permiso o autorización, por lo que NO genera el derecho de ejecutar, mejorar o implementar acción urbana alguna.**

Sin otro particular.

**ATENTAMENTE:**

  
**MDU. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN**  
**DIRECTORA DEL INSTITUTO DE PLANEACIÓN INTEGRAL**  
**DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**

  
IZIL/AQCH /micp

C. Sistemas y Servicios de Comunicación S.A. de C.V., solicitante y **Archivo IMPLAN**

## ANÁLISIS PARA DICTAMEN TÉCNICO

### Datos básicos

|                                |                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| No. Oficio Solicitud DDUE      | DASDDU/485/2024                                                   |
| Tipo de modificación           | Modificación menor                                                |
| Tipo de propuesta              | Cambio al uso de suelo                                            |
| Nombre del estudio             | Instituto de Estudios Avanzados SYSCOM A.C.                       |
| Localización                   | Calle Ignacio Ramírez Calzado No. 803 Zona Centro                 |
| Zona de aplicación             | Clasificación: Zona U: Se define como el área urbana o urbanizada |
| Clave catastral                | 022-011-006                                                       |
| Superficie                     | 825.76 metros cuadrados                                           |
| Usos de suelo actual           | Vivienda Densidad Alta Elija un elemento. Elija un elemento.      |
| Usos de suelo propuesto        | Corredor Impacto Medio Elija un elemento. Elija un elemento.      |
| Giro por establecer            | Universidades, Escuelas de educación superior y tecnologicos      |
| Tipo de ingreso y antecedentes | Nuevo ingreso                                                     |

### Análisis para la modificación menor o mayor y/o factibilidad para transferir suelo no programado a programado del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Séptima Actualización.

| ID                     | Elemento por revisar                                                                               | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. ANTECEDENTES</b> |                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.1                    | Verificación de criterios para la definición y/ o delimitación de suelo programado y no programado | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.2                    | Entorno (Área de estudio)                                                                          | <p>El predio se ubica en la calle Ignacio Ramírez a menos de 500 metros de distancia de la Av. 20 de noviembre, en su entorno a 1000 metros de radio se identifica el uso habitacional H35 y Vivienda Densidad Alta como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos de corredor impacto medio, nodo urbano, nodo barrial en su respectivo orden.</p> <p>La dosificación de los usos de suelo en el <b>polígono de estudio</b> es la siguiente:</p> |

| ID                                                        | Elemento por revisar                                                                                 | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------|---|-----|------|------|-----|-------|-------|-----|------|------|----|------|------|-----|------|------|-----|------|------|-----|------|------|-----|-------|-------|-----|------|------|-----|------|------|----|------|------|----|------|------|----|------|------|----|------|------|----|-------|------|-----|------|------|-----|-------|-------|-----|-------|------|-----|------|------|----|------|------|----------------------|---------------|------------|
|                                                           |                                                                                                      | <table> <tr> <th>Uso de Suelo</th><th>Superficie (Ha)</th><th>%</th></tr> <tr><td>CIA</td><td>3.78</td><td>1.47</td></tr> <tr><td>CIM</td><td>33.34</td><td>12.93</td></tr> <tr><td>CMR</td><td>5.72</td><td>2.22</td></tr> <tr><td>CP</td><td>3.73</td><td>1.45</td></tr> <tr><td>CSG</td><td>0.41</td><td>0.16</td></tr> <tr><td>EQM</td><td>4.57</td><td>1.77</td></tr> <tr><td>H25</td><td>0.45</td><td>0.17</td></tr> <tr><td>H35</td><td>53.80</td><td>20.87</td></tr> <tr><td>H60</td><td>0.14</td><td>0.05</td></tr> <tr><td>IBI</td><td>8.62</td><td>3.34</td></tr> <tr><td>MB</td><td>0.08</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>MI</td><td>7.92</td><td>3.07</td></tr> <tr><td>NB</td><td>4.47</td><td>1.73</td></tr> <tr><td>NE</td><td>4.59</td><td>1.78</td></tr> <tr><td>NU</td><td>10.03</td><td>3.89</td></tr> <tr><td>RYD</td><td>7.67</td><td>2.98</td></tr> <tr><td>VDA</td><td>88.80</td><td>34.44</td></tr> <tr><td>VSC</td><td>12.15</td><td>4.71</td></tr> <tr><td>VSP</td><td>0.08</td><td>0.03</td></tr> <tr><td>ZA</td><td>7.48</td><td>2.90</td></tr> <tr> <td><b>Total general</b></td><td><b>257.83</b></td><td><b>100</b></td></tr> </table> <p>*Tabulado de porcentajes de suelo en base a polígono de estudio IMPLAN, área correspondiente a suelo lotificado sin contemplar vialidades. Fuente: PDU2040 Séptima Actualización.</p> | Uso de Suelo | Superficie (Ha) | % | CIA | 3.78 | 1.47 | CIM | 33.34 | 12.93 | CMR | 5.72 | 2.22 | CP | 3.73 | 1.45 | CSG | 0.41 | 0.16 | EQM | 4.57 | 1.77 | H25 | 0.45 | 0.17 | H35 | 53.80 | 20.87 | H60 | 0.14 | 0.05 | IBI | 8.62 | 3.34 | MB | 0.08 | 0.03 | MI | 7.92 | 3.07 | NB | 4.47 | 1.73 | NE | 4.59 | 1.78 | NU | 10.03 | 3.89 | RYD | 7.67 | 2.98 | VDA | 88.80 | 34.44 | VSC | 12.15 | 4.71 | VSP | 0.08 | 0.03 | ZA | 7.48 | 2.90 | <b>Total general</b> | <b>257.83</b> | <b>100</b> |
| Uso de Suelo                                              | Superficie (Ha)                                                                                      | %                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| CIA                                                       | 3.78                                                                                                 | 1.47                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| CIM                                                       | 33.34                                                                                                | 12.93                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| CMR                                                       | 5.72                                                                                                 | 2.22                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| CP                                                        | 3.73                                                                                                 | 1.45                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| CSG                                                       | 0.41                                                                                                 | 0.16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| EQM                                                       | 4.57                                                                                                 | 1.77                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| H25                                                       | 0.45                                                                                                 | 0.17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| H35                                                       | 53.80                                                                                                | 20.87                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| H60                                                       | 0.14                                                                                                 | 0.05                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| IBI                                                       | 8.62                                                                                                 | 3.34                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| MB                                                        | 0.08                                                                                                 | 0.03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| MI                                                        | 7.92                                                                                                 | 3.07                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| NB                                                        | 4.47                                                                                                 | 1.73                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| NE                                                        | 4.59                                                                                                 | 1.78                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| NU                                                        | 10.03                                                                                                | 3.89                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| RYD                                                       | 7.67                                                                                                 | 2.98                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| VDA                                                       | 88.80                                                                                                | 34.44                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| VSC                                                       | 12.15                                                                                                | 4.71                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| VSP                                                       | 0.08                                                                                                 | 0.03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| ZA                                                        | 7.48                                                                                                 | 2.90                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| <b>Total general</b>                                      | <b>257.83</b>                                                                                        | <b>100</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| <b>2. PROPUESTA (MARCO NORMATIVO, ESTRATEGIA GENERAL)</b> |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| 2.1                                                       | Revisión de la Fundamentación jurídica y congruencia con planes y programas                          | El promotor fundamenta su propuesta en los artículos 37, 38 y 77, de la <b>Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| 2.2                                                       | Proyecto Urbano / Arquitectónico                                                                     | No se presenta proyecto arquitectónico dentro del estudio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |
| 2.3                                                       | Definición del concepto integral de ocupación y aprovechamiento del suelo que se pretende programar. | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |              |                 |   |     |      |      |     |       |       |     |      |      |    |      |      |     |      |      |     |      |      |     |      |      |     |       |       |     |      |      |     |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |      |      |    |       |      |     |      |      |     |       |       |     |       |      |     |      |      |    |      |      |                      |               |            |

| ID                                                               | Elemento por revisar                                                                                                        | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3. NORMATIVIDAD Y CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN APLICABLES</b> |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.1                                                              | Definición del uso de suelo actual y propuesto del polígono analizado y en su caso condicionantes que este uso especifique. | <p><i>Definición de los usos de suelo.</i></p> <p>El uso actual <u>Vivienda Densidad Alta</u> en el PDU2040, se define como "El uso predominante es el habitacional. Se considera vivienda terminada en sus diversas modalidades y con densidades también diversas de acuerdo con las características propias de cada área. Se contempla de igual manera la presencia dosificada de comercio, servicios y equipamiento requeridos por la vivienda."</p> <p>Mientras que el uso propuesto <u>Corredor Impacto Medio</u>, se define como "En esta categoría se encuentran incluidos la mayoría de los predios localizados en los costados de las vialidades primarias, conformando corredores de usos comerciales y de servicios con intensidad media. Su inclusión en el esquema de estructura urbana implica una política de consolidación, la cual busca reforzar su carácter de borde, así como la imagen característica, en cada uno de ellos, que los posicione en términos mercadológicos"</p> <p><b>Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.</b></p> <p>No se omite mencionar que el estudio presentado adolece de información necesaria y de una estructura acorde, por lo que se insta al responsable de su elaboración a desarrollar futuros estudios conforme a los lineamientos normativos. Mejorar la calidad de imágenes y mapas, así como su correcta simbología, además de agregar la <b>Tabla de Compatibilidad para los Usos de Suelo del Plan Parcial del Centro Urbano</b>, la cual se puede consultar en la página del IMPLAN <a href="https://implanchihuahua.org/PDU2040.html">https://implanchihuahua.org/PDU2040.html</a> <b>Séptima Actualización 2024, Publicación en P.O. No. 24, del 23 de Marzo del 2024, Acuerdo No. 16/2024, Tomo II.</b> Con el fin de visualizar la compatibilidad entre el giro y uso propuesto.</p> |
| 3.2                                                              | Normatividad complementaria de los usos de suelo;                                                                           | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.3                                                              | Potencial de Desarrollo actual y propuesto de acuerdo con las Tablas de Dosificación del PDU Séptima Actualización.         | <p>La dosificación y normatividad aplicable para el uso <b>Corredor Impacto Medio</b> es:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• C.O.S.=0.90,</li> <li>• C.U.S.= 3.60,</li> <li>• Frente mínimo= 15.00,</li> <li>• Lote mínimo: 400 m2</li> <li>• Altura máxima: 4 niveles / 14 metros</li> </ul> <p><b>Conforme a la Tabla de Dosificación:</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| ID  | Elemento por revisar                                                                                                        | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                             | <b>Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.4 | Compatibilidad de acuerdo con la propuesta de desarrollo y la Tabla de Compatibilidad del PDU Séptima Actualización.        | <p>Para el giro y uso propuesto, "Universidades, escuelas de educación superior y tecnológicos" <b>la compatibilidad con el uso Corredor de Impacto Medio es PERMITIDA; conforme a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo del Plan Parcial del Centro del PDU2040.</b></p> <p><b>Fuente: PDU2040, Séptima Actualización. Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3.5 | Estructura urbana                                                                                                           | <p>El predio se encuentra al centro de la ciudad, además de estar dentro del área del Subcentro Centro.</p> <p><b>Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.5 | Normatividad de la Estructura y secciones viales correspondientes y en su caso descripción de la propuesta de modificación. | <p>El promotor no propone cambios a la estructura vial ni a las secciones. La principal vía de acceso se da por la Av. 20 de noviembre, calle 10ª y calle Ignacio Ramírez pavimentadas.</p> <p>Actualmente, las secciones de las calles mencionadas son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Calle 10ª tiene un ancho de sección de 17.00 metros, 13.00 metros de arroyo y 5.00 metros de banqueta.</li> <li>• C. Ignacio Ramírez tienen un ancho de sección de 18.00 metros, 12.00 metros de arroyo y 6.00 metros de banqueta.</li> </ul> <p>Las secciones viales de las principales vías de acceso al predio son las siguientes:</p>  |

| ID                                         | Elemento por revisar        | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                            |                             | <div></div> <p><b>Fuente: PDU2040, Séptima Actualización.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3.6                                        | Estrategias complementarias | Consolidar una ciudad que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>4. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO</b> |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.1                                        | Población                   | <p>Se observa en el polígono de estudio (240.86 ha de superficie) que existe:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Población total:10,999habitantes.</li><li>• Distribución por sexo: 46.5% hombres y 53.5% mujeres.</li></ul> <p><b>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a> con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.2                                        | Vivienda                    | <p>Se observa en el polígono de estudio que existe:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Viviendas totales: 4,762 viviendas.</li></ul> <p><b>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a> con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.3                                        | Empleo                      | <p>Se observa en el polígono de estudio que existe:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1,629 unidades económicas</li><li>• 8,604 personas ocupadas.</li></ul> <p>Las actividades predominantes son:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Consultorios De medicina especializada del sector privado (161)</li><li>• Bufetes jurídicos (85)</li><li>• Consultorios dentales del sector privado (61)</li></ul> <p>El sector predominante es el de servicio con 73%, seguido por comercio 20% e industria 7%. El índice de desarrollo económico es de 0.38, considerado como bajo.</p> <p><b>Fuente: OVIE Chihuahua. <a href="http://ovie.mpiochih.gob.mx/">http://ovie.mpiochih.gob.mx/</a> con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 y DENUE actualizado a marzo de 2023.</b></p> |

| ID                                                     | Elemento por revisar                                    | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.4                                                    | Incidencia delictiva                                    | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>4. ANÁLISIS DEL MEDIO BIOFÍSICO Y RIESGOS</b>       |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.1                                                    | Topografía                                              | Se observan pendientes de 5 al 12%.<br><b>Fuente: INEGI. Conjunto de datos vectoriales de información topográfica escala 1:50 000, serie III 2013 - 2018.</b>                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.2                                                    | Hidrografía                                             | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.3                                                    | Riesgos Geológicos                                      | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.4                                                    | Riesgo Hidrometeorológico                               | Se observa la trayectoria de un escurrimiento sobre canal en el radio de influencia de 1000 metros al predio<br><br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.</b>                                                                                                                                                |
| 4.5                                                    | Riesgos Antropogénicos                                  | Se observa la existencia de cuatro gasolineras en el radio de influencia de 1000 metros al predio<br><br><b>Fuente: Atlas De Riesgos del Centro de Población de Chihuahua 2006 Publicado en el folleto anexo al P.O. N° 99 del 12 de Diciembre 2009.</b>                                                                                                                                                           |
| 4.6                                                    | Concentradores de Actividad Económica                   | En el polígono de estudio, se encuentran los concentradores de actividad económica y masividad de personas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Escuelas (47)</li> <li>• Religión (14)</li> <li>• Espacios y Recreativos (21)</li> <li>• Guardería (5)</li> <li>• Asilo (4)</li> <li>• Centro de Salud (10)</li> </ul> <b>Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. Noviembre 2023.</b> |
| <b>5. ANÁLISIS MEDIO CONSTRUIDO (ASPECTOS URBANOS)</b> |                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.1                                                    | Equipamiento Urbano y Espacio Público                   | En el polígono de estudio, se encontró el equipamiento de: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicios urbanos (5)</li> <li>• Cultura (15)</li> <li>• Alimentos y bebidas (79)</li> <li>• Salud (10)</li> </ul> <b>Fuente: Inventario de Equipamiento Urbano 2020, IMPLAN.</b>                                                                                                                              |
| 5.2                                                    | Infraestructuras; agua potable, drenaje y electricidad. | En el polígono de estudio, el servicio de agua potable y sanitario cuenta con una cobertura de 80-100%.<br>Mientras que, para el servicio eléctrico, el polígono cuenta con una                                                                                                                                                                                                                                    |

| ID                                             | Elemento por revisar      | Descripciones / Observaciones                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                |                           | cobertura del 80-100%.<br><b>Se recomienda a la Dirección solicitar en el momento correspondiente la factibilidad vigente del predio de estudio y considerar lo descrito en el Art. 119 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.</b> |
| 5.3                                            | Servicios Públicos        | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5.4                                            | Atención a contingencias. | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>6. ESTUDIOS/ DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS</b> |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.1                                            | Estudio Hidrológico       | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.2                                            | Estudio de Impacto Vial   | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 6.3                                            | Estudio Urbano Ambiental  | SIN OBSERVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Zonificación Secundaria (Usos de suelo actual y propuesto)



### USO DE SUELO

#### Usos del Suelo ( Z - S 2024 )

##### Habitacional

- Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
- Habitacional de 5 - 12 viv/ha
- Habitacional de 13 - 25 viv/ha
- Habitacional de 26 - 35 viv/ha
- Habitacional de 36 - 45 viv/ha
- Habitacional de 46 - 60 viv/ha
- Habitacional de mas de 60 viv/ha

##### Comercio y Servicios

- Comercio y Servicios

##### Mixto

- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo
- Mixto Suburbano
- Mixto Suburbano II

##### Industria

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

##### Equipamiento

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

##### Uso Especial

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

##### Uso no urbano

- Área Natural de Valor Ambiental
- Preservación Ecológica

##### PPC - Vivienda, Comercio y Servicios

- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio

##### PPC - Corredores y Comercio

- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

##### PPC - Nodos

- Nodo Barrial
- Nodo Etnohistórico
- Nodo Urbano

#### Estructura Vial ( EV - 2024 )

##### Jerarquía Vial

- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta