

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 30 de septiembre de 2023.

No. 78

Folleto Anexo

ACUERDO N° 159/2023

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
CC 178-001-003 ELIZONDO RAMÍREZ**

SIN TEXTO

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

ACUERDO 159/2023

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha catorce de junio del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado “**CC 178-001-003 Elizondo Ramírez**”, en el predio ubicado en la calle 24 número 1901 esquina con calle Tokio del fraccionamiento Fuentes del Santuario de esta ciudad, con superficie de **875.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los once días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 11/2023**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 14 de junio del año 2023, dentro del punto número nueve del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Modesto Elizondo Ramírez, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 178-001-003 Elizondo Ramírez", en el predio ubicado en la calle 24 No. 1901 esquina con Tokio del fraccionamiento Fuentes del Santuario de esta ciudad, con una superficie total de 875.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios... Al concluir la presentación del dictamen, lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

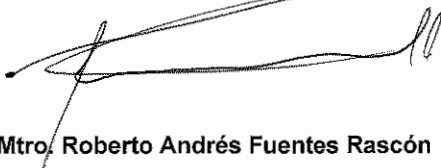
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Modesto Elizondo Ramírez, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 178-001-003 Elizondo Ramírez", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 24 número 1901 esquina con calle Tokio del fraccionamiento Fuentes del Santuario de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 875.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los diecinueve días del mes de junio del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón



**SECRETARÍA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/284/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 08 de mayo de 2023

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.**

**AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud **del C. Modesto Elizondo Ramírez** en su carácter de **propietario del predio ubicado en la Calle 24 No.1901 esquina con Calle Tokio, del Fraccionamiento Fuentes del Santuario** de esta ciudad, con una superficie total de **875.00m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"CC 178-001-003 Elizondo Ramírez"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H25** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Comercio y Servicios**.

Que el estudio de planeación en mención, se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle:

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/095/2023 de fecha 08 de febrero de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"CC 178-001-003 Elizondo Ramírez"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 089/2023 de fecha 15 de febrero de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"CC 178-001-003 Elizondo Ramírez"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/097/2023 de fecha 08 de febrero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/236/2023 de fecha 20 de febrero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/134/2023 de fecha 20 de febrero de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvistar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0311/2023 de fecha 17 de marzo del 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"CC 178-001-003 Elizondo Ramírez"** fue presentado en la **Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **02 de mayo de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H25 a Comercio y Servicios**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/095/2023 de fecha 08 de febrero de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 089/2023 de fecha 15 de febrero de 2023, del Instituto de Planeación

Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

6. Oficio No. DASDDU/097/2023 de fecha 08 de febrero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/236/2023 de fecha 20 de febrero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/134/2023 de fecha 20 de febrero de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/0311/2023 de fecha 09 de marzo del 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Trigésimo Quinta Sesión Ordinaria del día 02 de mayo del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante del predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 178-001-003 Elizondo Ramírez".

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. Modesto Elizondo Ramírez, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 178-001-003 Elizondo Ramírez"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Calle 24 número 1901 esquina con calle Tokio del Fraccionamiento Fuentes del Santuario de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 875.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito del 23 de enero del año 2023, signado por el C. Modesto Elizondo Ramírez, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 178-001-003 Elizondo Ramírez"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, del predio ubicado en la Calle 24 número 1901 esquina con calle Tokio del Fraccionamiento Fuentes del Santuario de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 875.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 178-001-003 Elizondo Ramírez"**, así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 23 de enero del año 2023, signada por el C. Modesto Elizondo Ramírez, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Modesto Elizondo Ramírez;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 35,368** de fecha 16 de febrero de 2021, otorgada ante el Lic. Héctor Manuel Navarro Manjarrez, Notario Público número 8 del Distrito Judicial Morelos, en donde comparecieron por una parte los señores José de la Luz Sandoval Rodríguez y Estela González Domínguez como la parte vendedora, y por otra parte, el señor Modesto Elizondo Ramírez como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa, sobre del predio ubicado en la Calle 24 No. 1901 esquina con calle Tokio del Fraccionamiento Fuentes del Santuario de la Ciudad de Chihuahua, con superficie total de 875.00 metros cuadrados, obrando inscrita bajo el número 99 del libro 6821 de la sección primera en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, con folio real 1027050;
4. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
5. **Copia simple de la Factura de pago del Impuesto Predial 2023-99549** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 14 de enero de 2023;
6. **Oficio DASDDU/095/2023** de fecha 08 de febrero de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 089/2023** de fecha 15 de febrero de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
8. **Oficio DASDDU/097/2022** de fecha 08 de febrero del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/236/2023** de fecha 20 de febrero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el cual informan que no existen comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DASDDU/134/2023** de fecha 20 de febrero del 2023 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
11. **Oficio SJ/0311/2023** de fecha 9 de marzo de 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Copia del Acta de la Sesión número 35 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 02 de mayo de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;

- 13. Oficio DASDDU/284/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 8 de mayo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H25 a Comercio y Servicios;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/284/2023 de fecha 08 de mayo de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 35 celebrada el día 2 de mayo del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 178-001-003 Elizondo Ramírez", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, del predio ubicado en la Calle 24 número 1901 esquina con calle Tokio del Fraccionamiento Fuentes del Santuario de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 875.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. - Es procedente la solicitud presentada por el C. Modesto Elizondo Ramírez, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 178-001-003 Elizondo Ramírez", en coordinación con el H.

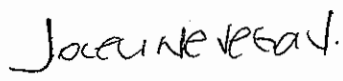
Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Calle 24 número 1901 esquina con calle Tokio del Fraccionamiento Fuentes del Santuario de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 875.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H25 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 14 días del mes de junio del año 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO


JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

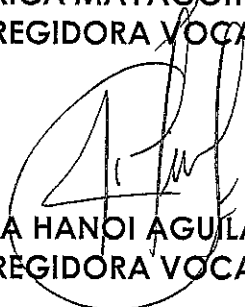

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. MODESTO ELIZONDO RAMÍREZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 178-001-003 ELIZONDO RAMÍREZ", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE 24 NÚMERO 1901 ESQUINA CON CALLE TOKIO DEL FRACCIONAMIENTO FUENTES DEL SANTUARIO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 875.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H25 A COMERCIO Y SERVICIOS, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN.

CAMBIO DE USO DE SUELO
CC 178-001-003 ELIZONDO RAMIREZ



CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

ANTECEDENTES

- Ubicación del predio
- Definición del ámbito espacial de validez de la modificación
- Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040.
- Régimen de tenencia de la tierra

DIAGNOSTICO

- Aspectos socioeconómicos
- Medio natural
- Topografía y clima
- Hidrología
- Medio físico
- Vivienda
- Comercio y servicios
- Predios baldíos
- Estructura vial
- Transporte publico
- Ruta de seguridad
- Agua potable
- Drenaje sanitario
- Energía eléctrica
- Riesgos y vulnerabilidad

NORMATIVO

ESTRATEGIA

- Estrategia de uso de suelo
- Estrategia vial
- Estrategia infraestructura

ANEXO GRAFICO

BIBLIOGRAFIA

CREDITOS

INTRODUCCIÓN

El desarrollo urbano en México se ha caracterizado por la expansión desordenada de sus áreas urbanas, lo que ha generado zonas marginadas, segregación habitacional y la ocupación irregular del suelo de las periferias. Para combatir lo anterior y propiciar el desarrollo de ciudades densas, justas y sustentables es necesario reformar la legislación urbana, subordinar el interés privado a la función social del suelo, fomentar el uso intensivo del suelo intraurbano e incentivar la redensificación y el aprovechamiento de los predios intraurbanos baldíos y subutilizados (PNDU y V, 2014).

Los Programas de Desarrollo Urbano son el instrumento técnico, jurídico y normativo para llevar a cabo un proyecto de intervención de ciudad, así como de lograr el objetivo de "Contener la expansión de las manchas urbanas...", prioridad de los Programas Nacionales de Desarrollo Urbano y de Vivienda (SEDATU, 2014).

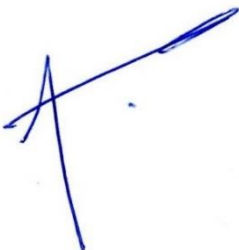
Así, las autoridades le han apostado a una ciudad más compacta, en donde se desarrollen los usos que permitan mayor densificación y/o aprovechamiento, y por supuesto, que se continúe ejecutando el reciclaje urbano.

No es un concepto nuevo y tampoco es una moda pasajera, es más bien una necesidad donde los usuarios se benefician, incluyendo a las empresas, comercios, inquilinos, residentes y empleados. Por el otro lado, es una opción donde se potencializa el uso del terreno, explotando la compatibilidad de usos.

Así, los usos comerciales y de servicio de bajo impacto garantizan que los predios y edificaciones existentes y anteriormente habitacionales, se adecuen a los requerimientos del nuevo uso y giro.

El predio objeto de este estudio urbano se ubica en la calle 24 No. 1901, esquina con calle Tokio de la colonia Fuentes del Santuario de esta ciudad, con una superficie de 875.00 m², y clave catastral 178-001-003.

Sobre éste, se solicita el Cambio de Uso de Suelo actual habitacional H25 a uso Comercio y Servicios (CS), con el propósito del establecimiento de Locales Comerciales, de conformidad a la Tabla de Compatibilidad establecida en el PDU 2040 para un giro de "TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300 m²".



FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

Proceso de aprobación

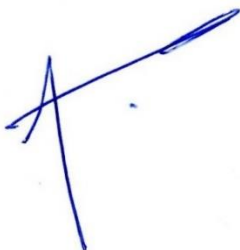
El pasado 28 de noviembre de 2016, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación esta Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), dando paso a una Reforma Urbana de gran calado para la planeación territorial y el urbanismo en México.

La expedición de la Ley se dio precisamente a 40 años de la primera Ley de Asentamientos Humanos, reconociendo los cambios profundos en el perfil económico, social, político, cultural, ambiental, jurídico y urbano del país. Esta Ley General considera una serie de diseños institucionales y normativos acordes con las políticas y estrategias planteadas en la Nueva Agenda Urbana, acordada en la Conferencia Hábitat III, que se llevó a cabo en octubre de 2016 en Quito, Ecuador.

Con la finalidad de lograr los objetivos de la Nueva Agenda Urbana, los elementos e instituciones que introduce o modifica la LGAHOTDU en el derecho urbanístico mexicano son muy amplios, comprendiendo por ejemplo, la definición de principios del ordenamiento territorial y urbano; el reajuste e incorporación de atribuciones entre los distintos órdenes de gobierno; el reconocimiento y regulación del fenómeno metropolitano, así como la creación de instrumentos para Gobernanza metropolitana; la modificación y jerarquización del sistema de planeación para el ordenamiento territorial, entre otras.

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establece en el Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua el día 02 de octubre del 2021, decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.E.

Además, dentro del orden jurídico federal hasta el orden jurídico municipal, se fundamenta en los siguientes ordenamientos:



ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917

Última reforma DOF 28/05/2021

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013

El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio.

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

A. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

B. El Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia.

El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión.

La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los

requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

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

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I. Formular, ~~aprobar~~, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven,

adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

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

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

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

I.- Garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

III.- La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente;

IV.- La preservación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas;

V.- El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales, de manera que sean compatibles la obtención de beneficios económicos y las actividades de la sociedad con la preservación de los ecosistemas;

VI.- La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo;

VII.- Garantizar la participación corresponsable de las personas, en forma individual o colectiva, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución;

Fracción reformada DOF 19-01-2018

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre

autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

I. El ordenamiento ecológico del territorio nacional en los casos previstos por ésta y las demás leyes aplicables;

II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica;

Fracción reformada DOF 13-12-1996

III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético;

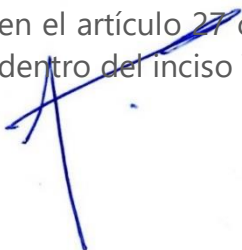
Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011

IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y

Fracción reformada DOF 28-01-2011

V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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



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

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

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

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

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

Quiénes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán formular y presentar a la Secretaría un estudio de riesgo ambiental, así como someter a la aprobación de dicha dependencia y de las

Secretarías de Gobernación, de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social, los programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades, que puedan causar graves desequilibrios ecológicos.

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

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983

Última reforma DOF 16/02/2018

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

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

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

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

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48
Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

Artículo 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y posee una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

Artículo reformado mediante Decreto No. 791-2012 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 64 del 11 de agosto de 2012

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

Párrafo adicionado mediante Decreto No. 562-14 V P.E. publicado en el P.O.E. No. 9 del 31 de enero de 2015

Artículo 2. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

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

Los ramos a que se refiere el párrafo anterior, en forma enunciativa y no limitativa, serán los siguientes:

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

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

Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2021.09.04 /71

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

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

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

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

Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

La participación social deberá contar con representación de organizaciones de la sociedad civil, iniciativa privada, sector social, sector académico, delegados federales, pueblos indígenas, representación municipal y ciudadanía en general, a través de foros, consultas públicas, buzones físicos y electrónicos, reuniones con expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 38 del 12 de mayo de 2018

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los

recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

VII. Los demás casos previstos en esta Ley y otras disposiciones legales relativas.

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

I. Los planes y programas en materia de desarrollo urbano, asentamientos urbanos y ordenamiento territorial, deben tomar en cuenta los lineamientos y estrategias contenidas en los planes de ordenamiento ecológico regional y local.

II. En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o unifuncionales, así como las tendencias a la suburbanización extensiva y al crecimiento urbano horizontal de los centros de población.

III. En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos habitacionales con los productivos que no representen riesgos o daños a la salud de la población y se evitará que se afecten áreas con alto valor ambiental.

IV. Se establecerán y manejarán en forma prioritaria las áreas de conservación y/o preservación ecológica en torno a los asentamientos humanos.

V. Las autoridades estatales y municipales, en la esfera de su competencia, promoverán la utilización de instrumentos económicos, de política urbana y ambiental, para inducir conductas compatibles con la protección y restauración del medio ambiente natural con criterios de sustentabilidad.

VI. Se deberá privilegiar el establecimiento de sistemas de transporte colectivo de movilidad urbana sustentable y otros medios con alta eficiencia energética y ambiental.

VII. Se vigilará que, en la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establezcan las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población.

VIII. El aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice.

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

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

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del sábado 02 de octubre de 2021.
Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80
Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013. Última reforma 27 de febrero del 2021.

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

- I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;
- II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
- III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- I. No se modifique el Límite del Centro de Población,
- II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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



ANTECEDENTES

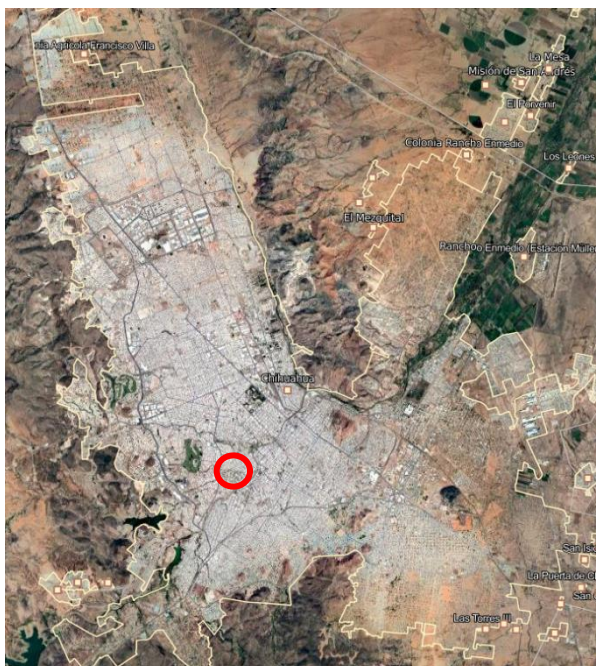
Ubicación del predio

El predio objeto de Cambio de Uso de Suelo se encuentra en estado de baldío, posterior a una acción urbana de demolición y ubicado en la calle 24 No. 1901, esquina con calle Tokio en la colonia Fuentes del Santuario de esta ciudad, con superficie total de terreno de 875.00 m²., y clave catastral 178-001-003.

En su localización y contexto inmediato, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2040 en su Sexta Actualización, se establecen zonas habitacionales con densidades medias y bajas, Comercio y Servicios, y Mixto Moderados e Intensos, además de usos de Equipamiento dentro del ámbito espacial de validez de la modificación. Este estudio urbano pretende llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de habitacional H25 a uso de Comercio y Servicios, establecido dentro del PDU 2040, el cual permita proceder al cambio solicitado de manera ordenada y conforme a los reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano.

Actualmente este predio se encuentra destinado a uso Habitacional H25 según la Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040, y se solicita la autorización de Cambio de Uso de Suelo a Uso de Comercio y Servicios (CS), por medio de este documento denominado CC 178-001-003 ELIZONDO RAMIREZ. Este análisis urbano es promovido por su propietario, el Sr. Modesto Elizondo Ramírez y solicita la modificación para el cambio de uso de Suelo habitacional H25 a uso Comercio y Servicios (CS).

Ver Plano D-03

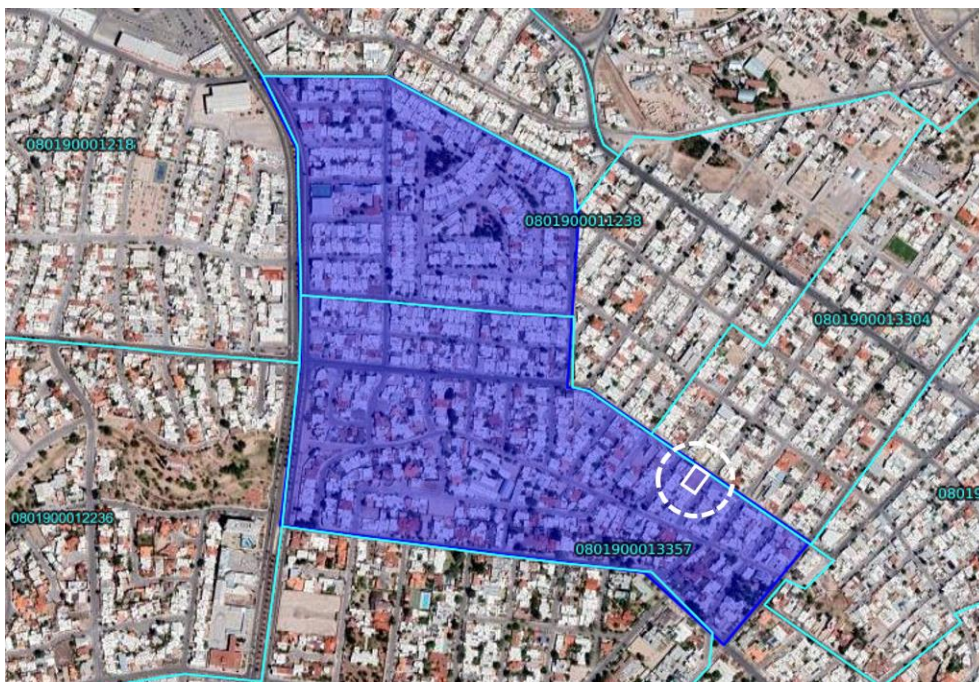


Definición del ámbito espacial de validez de la modificación.

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 41-86-12 has., determinado a partir de un polígono resuelto por dos Áreas Geo estadísticas Básicas (Ageb), siendo éstas, el número 13037 y 12976.

El ámbito espacial de validez de la modificación se establece a su vez, de la siguiente manera: Al norte a partir de la intersección del Boulevard Antonio Ortiz Mena y calle Simón Bolívar para continuar al sur por la calle Bernardo O'Higgins, siguiendo al sur hasta la calle 24; sobre esta calle prosiguiendo al sur-este hasta su entronque con la calle Lisboa; de este punto, al poniente hasta su intersección con la calle Guadalupe, para proseguir nuevamente al poniente por la calle Presa del granero hasta su intersección con el Boulevard Antonio Ortiz Mena; de esta intersección, al norte hasta su punto de partida con la calle Simón Bolívar.

Ver Plano D-01



Ámbito Espacial de Validez de la Modificación y localización del predio en estudio

Fuente: US Dept of State Geographer, Google Earth 2023

Image Landsat / Copernicus Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO.

Predio sujeto a Cambio de Uso de Suelo

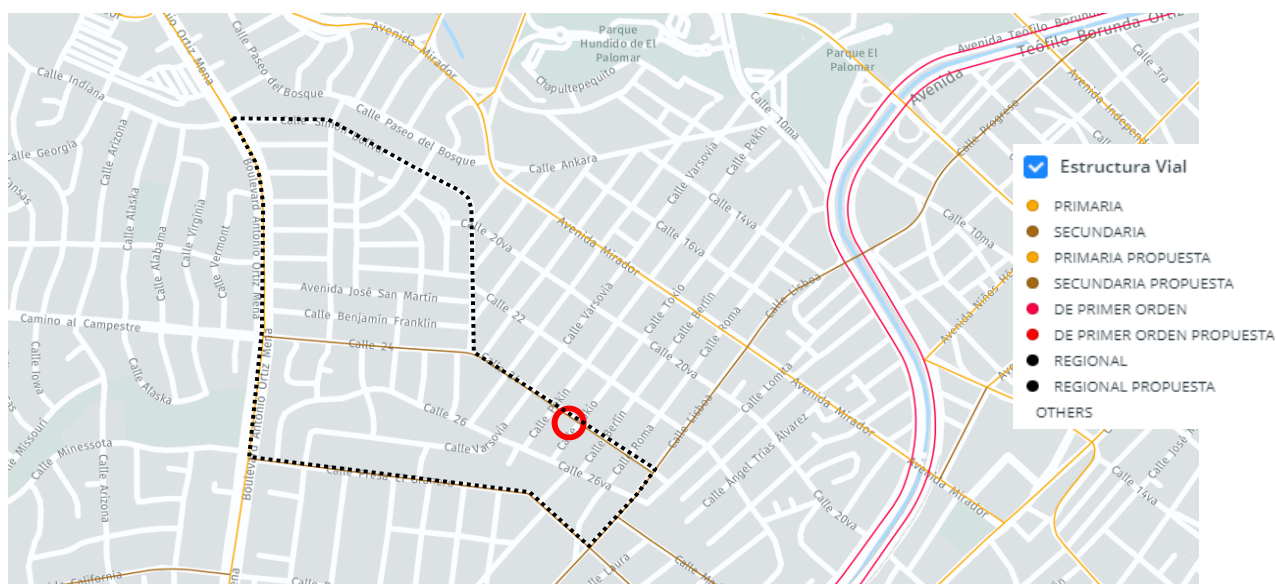
[Handwritten signature]

Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040

El predio en estudio se encuentra actualmente destinado a uso habitacional en densidad H25, según la Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, las zonas homogéneas están conformadas por zonas habitacionales en densidades H25 (de 13 a 25 viv/ha), H35 (de 26 a 35 viv/ha) y H45 (de 36 a 45 viv/ha), con usos Mixtos Moderados además de usos de Comercio y Servicios, así como una superficie destinada a equipamiento urbano, dentro de las zonas de vivienda en la zona de influencia de éstas.

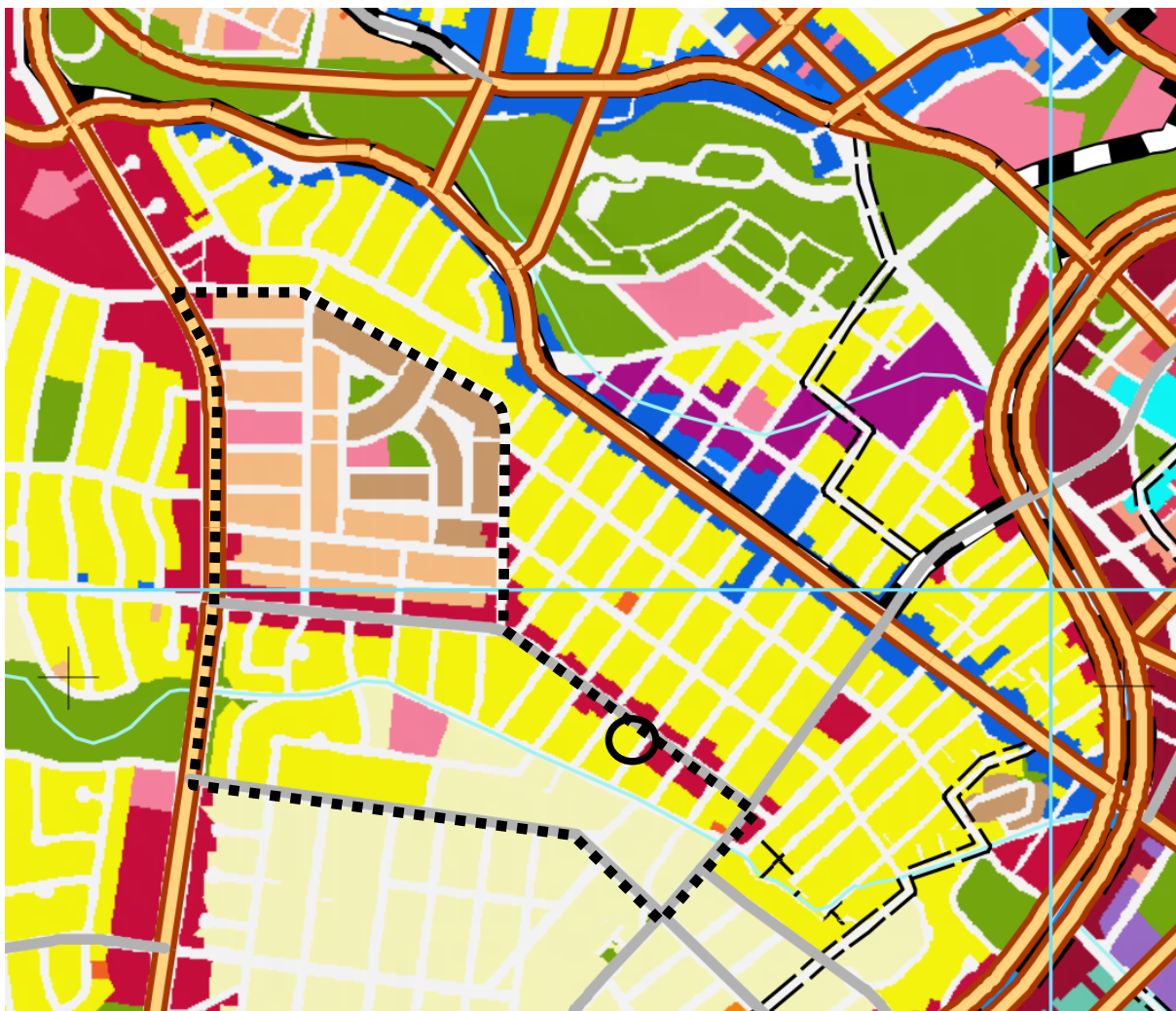
El predio se ubica en una zona urbanizable, de acuerdo al PDU 2040, y cuenta con un uso de suelo Habitacional H25 y se encuentra en la zona poniente de la ciudad de Chihuahua. De manera colindante al ámbito espacial se encuentran las colonias Chihuahua, Fuentes del Santuario, Mirador, Los Sicomoros, Argeo, Virreyes I, Quintas del Sol. En la totalidad de esta zona predomina la vivienda enfocada a sectores socioeconómicos de tipo medio y alto, prevaleciendo la densidad media-baja en rangos de 13 a 35 viv/ha.

En relación a la estructura urbana del ámbito espacial de validez de la modificación, ésta se conforma de manera básica por las avenidas de jerarquía vial de Primer Orden de la Avenida Teófilo Borunda Ortiz; en jerarquía vial Primaria el Boulevard Antonio Ortiz Mena y Avenida Mirador; en jerarquía vial Secundaria la calle Presa El Granero, la calle Lisboa, la calle 24 y la calle María Luisa, entre otras más como vialidades locales.



Fuente: <https://implanchihuahua.gob.mx/>. Chihuahua móvil

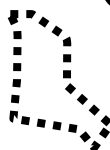
Predio en estudio



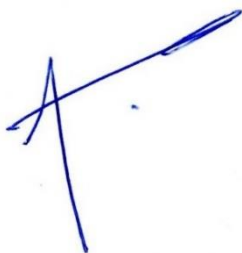
Zonificación Secundaria PDU 2040 Sexta Actualización. Adecuación propia



Ubicación del predio en estudio



Ámbito especial de validez de la modificación



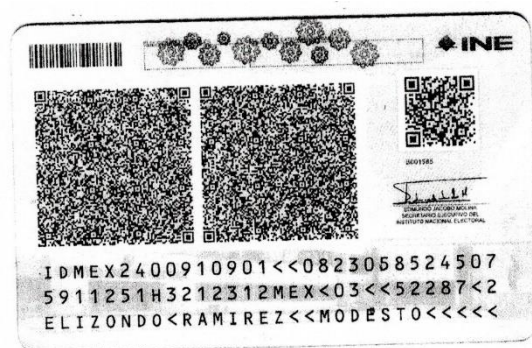
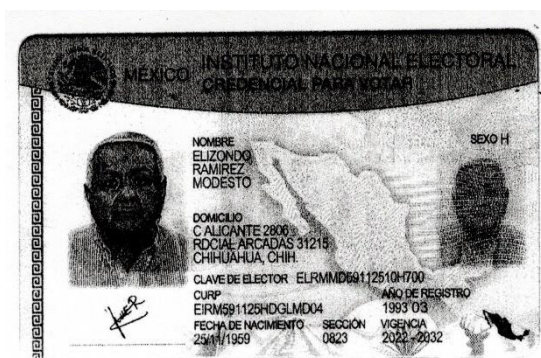
Régimen de tenencia de la tierra

El predio objeto de estudio se establece en régimen de propiedad privada a nombre de la persona física, el Sr. Modesto Elizondo Ramírez. El estado físico actual del predio es baldío por la acción previa de demolición y está ubicado en la calle 24 No. 1901 en la colonia Fuentes del Santuario de esta ciudad, con una superficie total de terreno de 875.00 m2., clave catastral 178-001-003 y con la siguiente descripción:

Ver PLAN0 D-02

Por su frente 25.00 metros con calle 24;
Por su costado derecho 35.00 metros con lotes 1 y 2;
Por su costado izquierdo 35.00 metros con calle Tokio;
Por su fondo 25.00 metros con propiedad de Luis R. Cano;

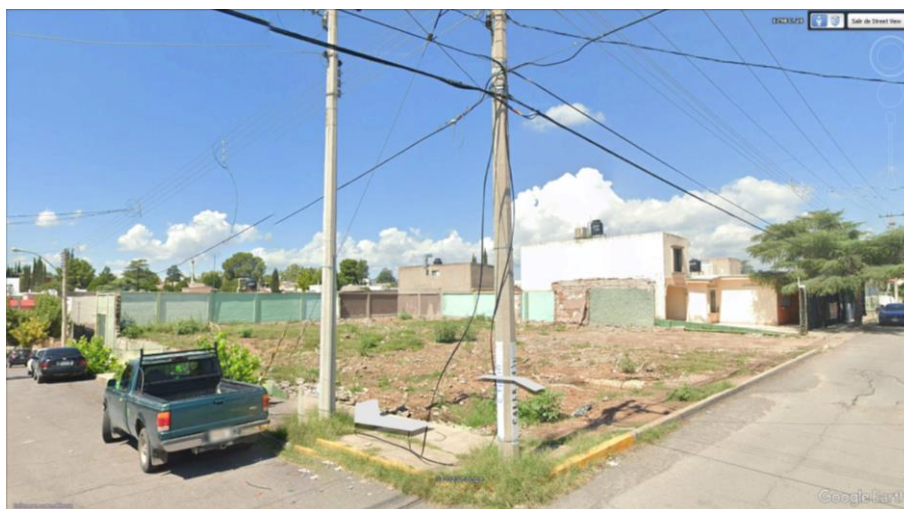
El predio se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, según consta Folio Real 1027050, Inscripción 99, Libro 6821, Sección Primera, el día 10 de marzo de 2022.



Identificación oficial del propietario.
Fuente propia.



Predio en estudio, vista por la calle 24
Fuente: 2023 Google Earth Pro.



Predio en estudio, vista desde la esquina de calle 24 y Tokio
Fuente: 2023 Google Earth Pro.

PLANO .-

DEL LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN CALLE 24a.- N.- 1901
ESQUINA CON CALLE TOKIO DE LA COLONIA FUENTES DEL
SANTUARIO DE ESTA CIUDAD PROPIEDAD DE :
MODESTO ELIZONDO RAMIREZ

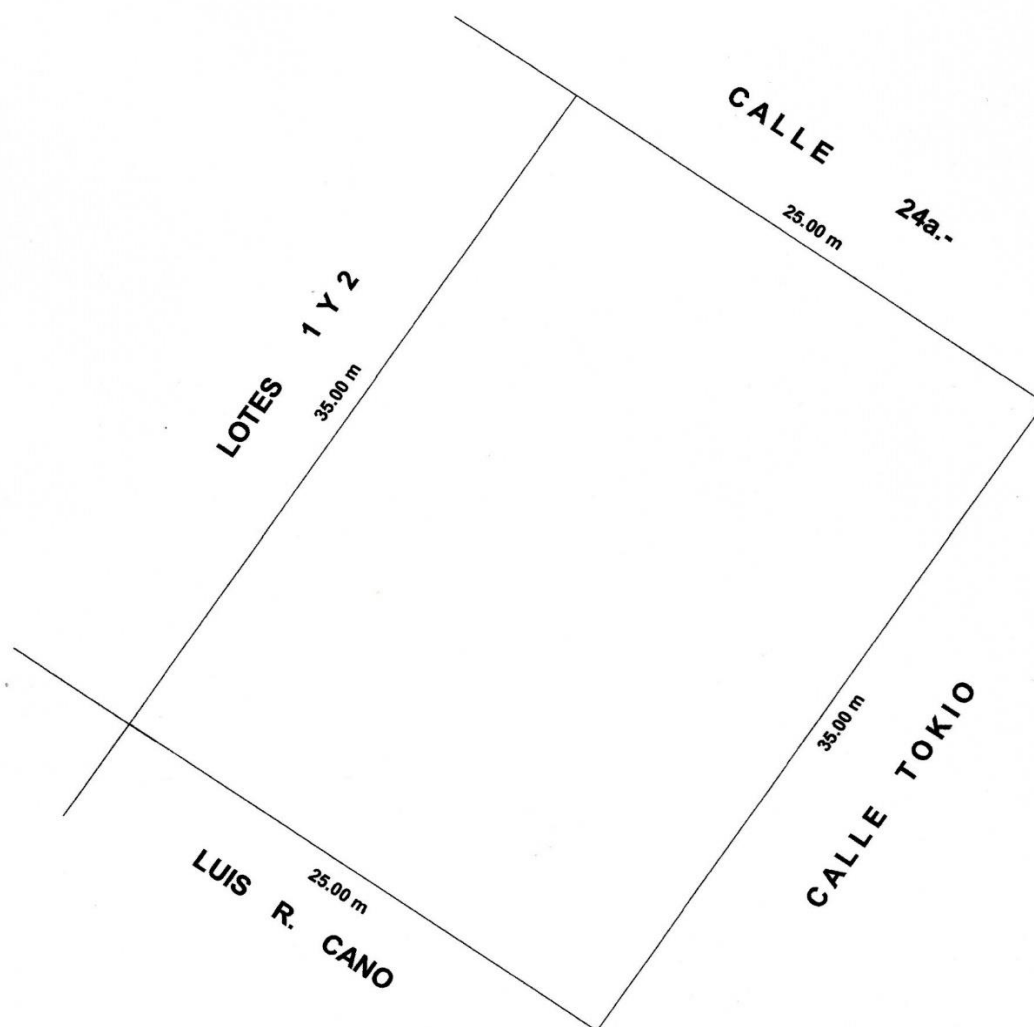
ESCALA 1: 300

SUP. DE TERRENO = 875.00 m²

CLAVE 178 - 001 - 003

CLAVE ESTANDAR:

08-001-019-0001- 178 - 001 - 00003-00-0000



Plano de predio sujeto a Cambio de Uso de Suelo
Fuente: Propia.

[Firma manuscrita]

HÉCTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ
 NOTARIO PÚBLICO NÚMERO 8
 CHIHUAHUA, CHIH.



-----**PROTOCOLO**-----
 ---**VOLUMEN MIL SETECIENTOS OCHENTA Y SEIS**---
 -----**NÚMERO TREINTA Y CINCO MIL**-----
 -----**TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO**-----

En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los dieciséis días del mes de Febrero del año dos mil veintiuno, ante mí, Licenciado **HECTOR MANUEL NAVARRO MANJARREZ**, Notario Público Número Ocho, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron por una parte, los señores **JOSE DE LA LUZ SANDOVAL RODRIGUEZ** y **ESTELA GONZALEZ DOMINGUEZ DE SANDOVAL**, como la parte vendedora, y por la otra parte, el señor **MODESTO ELIZONDO RAMIREZ** como la parte compradora y expusieron:-----

Que han convenido en celebrar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual sujetan al tenor de las Declaraciones y Cláusulas siguientes:-----

-----**D E C L A R A C I O N E S** :-----

PRIMERA.- Manifiestan los señores **JOSE DE LA LUZ SANDOVAL RODRIGUEZ** y **ESTELA GONZALEZ DOMINGUEZ DE SANDOVAL**:-----

a).- Que son propietarios y se encuentran en posesión de la Finca marcada con el número 1901 mil novecientos uno (antes 1701 mil setecientos uno) de la Calle 24 Veinticuatro, esquina con Calle Tokio número 2401 dos mil cuatrocientos uno del Fraccionamiento Fuentes del Santuario (antes Fraccionamiento Mirador) de esta Ciudad, construida sobre los lotes números 3 tres y 4 cuatro de la Cuadra 36 Treinta y seis del citado Fraccionamiento, con superficie de 875.00 ochocientos setenta y cinco metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente 25.00 veinticinco metros, con la

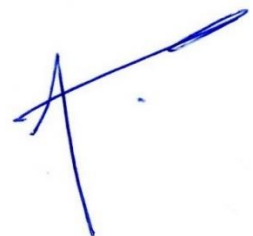
COTEIADO

Calle 24ª. Veinticuatro; por su costado derecho, 35.00 treinta y cinco metros, con la Calle Tokio; por su espalda, 25.00 veinticinco metros, con propiedad de Luis R. Cano; por su costado izquierdo, 35.00 treinta y cinco metros, con los lotes 1 uno y 2 dos. -----

Para mayor identificación del inmueble descrito, se agrega plano del mismo, al apéndice del volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número **1 uno**.-----

b).- Que el inmueble anteriormente descrito lo adquirieron dentro de su matrimonio sujeto al régimen de separación de bienes, por compra que hicieron al señor Luis Márquez Muñoz, en su carácter de apoderado del señor Ingeniero Enrique Márquez Muñoz, según consta en la escritura pública número 4211 cuatro mil doscientos once, otorgada en esta Ciudad, el día cuatro de abril de mil novecientos setenta y tres, ante la fe del Licenciado Oviedo Baca García, en esa fecha Notario Público Número Quince, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua y cuyo primer testimonio aparece inscrito bajo el número **639 seiscientos treinta y nueve**, a folios **95 noventa y cinco** del Libro número **1268 mil doscientos sesenta y ocho** de la Sección Primera en el Folio Real número **1027050 uno cero dos siete cero cinco cero**, del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha veintiuno de junio de mil novecientos setenta y tres. -----

SEGUNDA.- Que en el antecedente antes mencionado, el nombre de los señores **JOSE DE LA LUZ SANDOVAL RODRIGUEZ** y **ESTELA GONZALEZ DOMINGUEZ**, aparecen como **JOSE SANDOVAL RODRIGUEZ** y **ESTHELA GONZALEZ DOMINGUEZ DE SANDOVAL**, siendo lo correcto, **JOSE DE LA LUZ SANDOVAL**



DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO JUDICIAL MORELOS

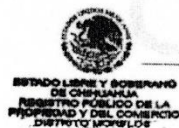
INGRESO: 01 DE MARZO DE 2022 12:00:34 PM. NÚMERO: 2022-48887 FOLIO ELECTRÓNICO: 2022-87215
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 10 DE MARZO DE 2022.
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 35368, VOLUMEN 1766, EL DÍA 16 DE FEBRERO DE 2021.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES): ESTHELA GONZALEZ
JOSE SANDOVAL RODRIGUEZ
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: FUENTES DEL SANTUARIO
DENOMINACIÓN: CUADRA 38
COMPRADOR(ES): MODESTO ELIZONDO RAMIREZ QUIEN ADQUIERE EL 100%
DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO
(A) EL DÍA 25 DE NOVIEMBRE DE 1959, DE OCUPACIÓN COMERCIANTE, CON RFC EIRM591125
CON DOMICILIO EN CALLE ALICANTE NUMERO 2806
DEL FRACCIONAMIENTO ARCADAS RESIDENCIAL DE ESTA CIUDAD. Y ESTADO CIVIL CASADO
(A) BAJO RÉGIMEN MATRIMONIAL SEPARACIÓN DE BIENES.

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 423857 IMPORTE \$8,113.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1027050	FINCA URBANA	3 Y 4-	875.0000 METROS CUADRADOS	178-001-003	99	6821	1



[Handwritten signature]

802e4221269a401c98862636b81e73f3

JONATHAN RUIZ LANDEROS
REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 115 DE LA LEY DEL REGISTRO
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

DIAGNÓSTICO

Aspectos socioeconómicos

La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3,741,869, habitantes y cuenta con una densidad de población de 15.1 habitantes por kilómetro cuadrado.

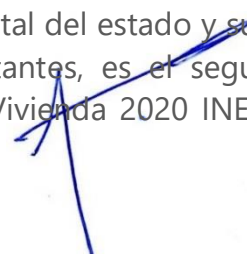
Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como la articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I, Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

Ámbito regional

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28° 38' de latitud norte y 106° 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros. Ocupa un área de 9,219.3 km² que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. El municipio colinda al norte con los municipios de Ahumada y Aldama; al este con los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Rosales; al sur con los municipios de Rosales, Satevó, Santa Isabel y Riva Palacio; al oeste con los municipios de Riva Palacio, Namiquipa y Buenaventura.

El Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. El Municipio con 937,674 habitantes, es el segundo más poblado del estado, según el Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, de los cuales 457,240 son hombres y 480,434 son mujeres.



Ámbito urbano

Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico de sus regiones de influencia; es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y generadores de actividades primarias e industriales altamente vinculadas a los recursos regionales. Su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad. En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.

Indicador	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Población	657,876	748,518	809,232	834,642	866,031	911,109	948,706	977,517	1,006,849	1,037,061
Tasa Media de Crecimiento	1.37	2.62	1.64	1.56	1.27	1.02	0.81	0.60	0.60	0.60
Incremento Poblacional		90,642	60,714	25,410	56,799	45,078	37,597	28,811	29,332	30,212
Demanda de Vivienda		23,853	17,847	7,473	17,807	14,741	12,816	10,287	11,530	12,817
Riesgo de Vivienda		1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950
Demanda Efectiva de Vivienda		25,803	19,797	9,423	19,757	16,691	14,766	12,237	13,480	14,767
Demanda Efectiva de Vivienda		3.8	3.4	3.4	3.2	3.1	2.9	2.8	2.5	2.4

Proyecciones de población y vivienda de la Ciudad de Chihuahua

Fuente de la información: elaboración IMPLAN con datos del portal del INEGI, Censos y Conteos de Vivienda.

<https://implanchihuahua.org/Entorno.html#AmbitoMunicipal>

Medio natural

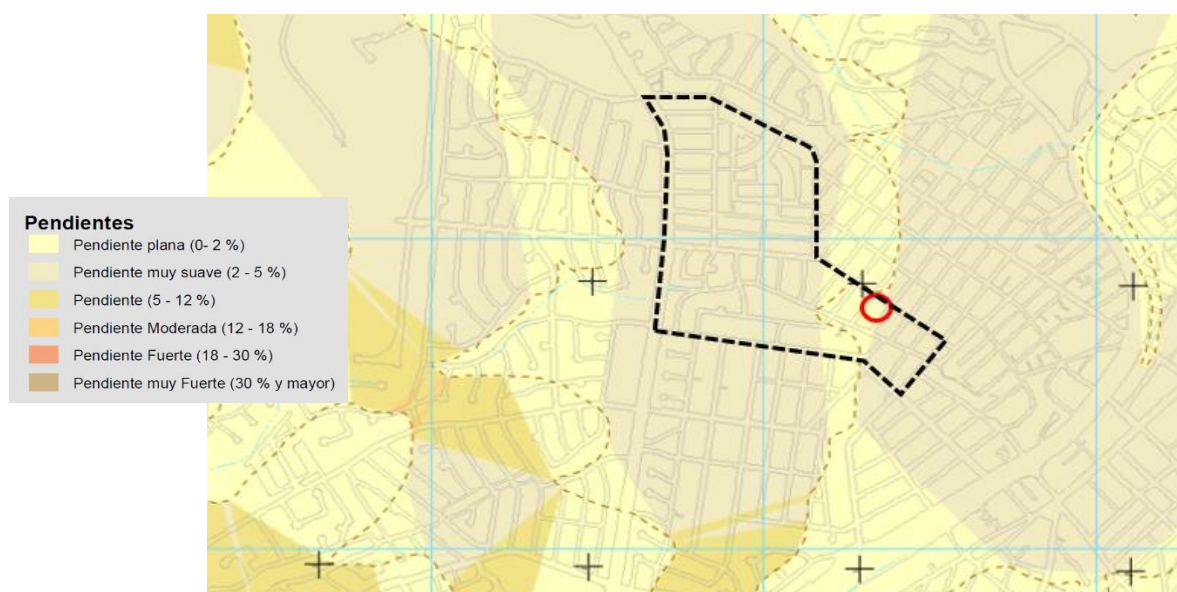
Clima

En el ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra localizada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12°y 18°C, con régimen de lluvias en verano, lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual. En relación a la información recopilada en las estaciones climatológicas de la Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm.

La temperatura media anual es de 16.95°C, las temperaturas más bajas se presentan entre los meses de noviembre y febrero, con valores promedio de hasta 2°C. El periodo donde se presentan los valores máximos es entre los meses de mayo y agosto con rangos de 20.9 a 25.1°C.

Topografía e hidrografía

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040, las pendientes en esta zona de la ciudad son mayormente entre 0-5%. El predio en estudio sobre la calle Tokio tiene una suave pendiente hacia el poniente de 2-5 %.



Plano de Carta Topográfica y Pendientes de Terreno
Fuente: PDUS 2040. Tercera Actualización

[Firma manuscrita]

El ámbito espacial de validez de la modificación tiene una pendiente moderada hacia el sur-este, hacia la avenida Teófilo Borunda Ortiz. De manera particular, la topografía del predio en estudio, se aprecia plana (entre el 0 y 2 %). El 100% del área urbanizable propuesta se ubica en cota topográfica adecuada para la dotación de servicio de agua y no se observa problemática en cuanto a otorgar servicio.

Debido a las condiciones topográficas prevalecientes se aprecia capacidad para la conducción de escurrimientos pluviales tanto por el Boulevard Antonio Ortiz Mena siendo la vialidad de acceso del predio, y posteriormente el escurrimiento pluvial de manera natural hacia el sur con destino al río Chuviscar.

De manera particular, la topografía dentro del predio en estudio, se aprecia plana (entre el 0 y 2 %), creando condiciones adecuadas para contener la edificación y operatividad en la totalidad de la superficie del mismo.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se localizan escurrimientos pluviales. De conformidad a la información ofrecida por el PDU 2040 y el plano de Infraestructura de Agua Pluvial, el predio se encuentra libre de cualquier riesgo de inundación. Mas delante, en el apartado de riesgos hidrometeorológicos se amplia esta información.



Plano de Infraestructura de Agua Pluvial.

Fuente: PDUS 2040.

[Firma manuscrita]

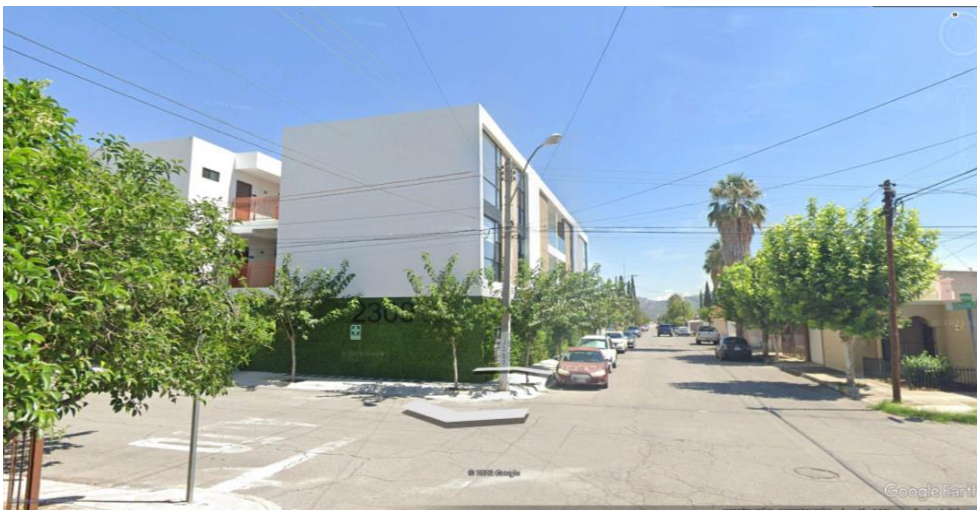
Medio físico

Usos habitacionales y densidad

Las viviendas se constituyen como un elemento primordial para facilitar las mejores condicionantes de vida, es el centro de la convivencia y del desarrollo social, conforma la base del patrimonio familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población. La vivienda conforma aproximadamente el 60 % del área urbana y es el principal factor de estructuración de la ciudad, junto con la vialidad y el transporte. Alcanzar una mayor sustentabilidad ambiental para la ciudad que conlleve a elevar la calidad de vida para sus habitantes depende directamente de las políticas de apropiación del territorio.

En relación a los usos habitacionales dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se establecen densidades de H25, H35 tratándose de vivienda producto de edificación particular y H45 en determinadas zonas por desarrolladores inmobiliarios. Se detecta que la vivienda de la zona es de alta densidad baja a media, en tipología mayormente unifamiliar.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y su área envolvente se ubican usos de suelo habitacionales caracterizados de nivel socio económico medio, medio alto y alto con importante presencia de vivienda en tipología de 1 y 2 pisos de altura. El ámbito espacial de validez de la modificación presenta una consolidación alta. La dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del ámbito circundante al predio alcanza 100% en los servicios básicos como, energía eléctrica, drenaje sanitario y agua potable.



Tipología de vivienda en alta densidad dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Calle Varsovia y calle 22

Fuente: Google Earth Pro Image ©2023 Maxar Technologies



Tipología de vivienda "tradicional" dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación

Fuente: 2022 Google Earth Pro Image ©2022 Maxar Technologies

Vivienda

En relación a los usos habitacionales dentro de ámbito espacial de validez de la modificación se establece en varias densidades como H12, H25, H35 y H45, establecidas en colonias y fraccionamientos de tipología residencial, los cuales se integran con el resto de la ciudad a través de las vialidades como la avenida Mirador, la calle 24, la calle Lisboa, la calle Presa El Granero - Guadalupe y otras que han adquirido jerarquía colectora por el incremento de necesidad de accesibilidad de paso entre las zonas centro y norte así como el poniente de la ciudad. Se detectan en la zona algunos desarrollos de vivienda departamental en alta densidad de reciente implementación.

La mayoría de la vivienda en esta zona es de origen regular dado por la consolidación de vivienda unifamiliar edificada por sus propietarios a través de los años, apreciándose un alto grado de consolidación constructiva y numerosas transformaciones de dichas construcciones a esquemas plurifamiliares de vivienda, así como a giros y usos de suelo comerciales y de servicios, como el que nos ocupa en este estudio urbano.

Para efectos de recabar la información relativa al Entorno Urbano, Viviendas, Características de las Viviendas Particulares Habitadas y Población, dentro de la página web de INEGI, Inventario Nacional de Viviendas, se estableció el ámbito espacial de validez de la modificación, emitiendo la siguiente información con fecha de actualización: 2020.

Housing		
	Total de viviendas	895
	Private	894
	Inhabited private dwellings	797
	Uninhabited private dwellings	66
Update date: 2020		
Characteristics of the inhabited private dwellings 2010		
	With 3 or more occupants per room	0
	With floor coating	795
	With electricity	797
	With sanitary service	797
	With drainage	797
Update date: 2020		

Inventario Nacional de Viviendas 2020

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/INV/Default.aspx?II=28.66193207000002,-106.09957904&z=14>

Con las siguientes características del entorno urbano dentro del ámbito espacial de validez de la modificación:

Characteristics of the urban environment

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna
 Coating street	48	0	0
 Wheelchair ramp	0	6	42
 Paso peatonal	0	15	33
 Sidewalks	41	7	0
 Guarnición	37	11	0
 Ciclovia	0	0	48
 Ciclocarril	0	0	48
 Public lighting	4	39	5
 Nameplate of the street	13	26	9
 Public telephone	0	8	40
 Trees or palms	21	27	0
 Disponibilidad de semáforo para peatón en la manzana	0	2	46
 Semáforo auditivo	0	0	48
 Parada de transporte colectivo	0	10	38
 Estación para bicicleta	0	1	47
 Alcantarilla de drenaje pluvial	0	2	46
 Disponibilidad Transporte colectivo	0	26	22
 Restricted pass to pedestrians	0	0	48
 Restricted pass to vehicles	0	0	48
 Semi-fixed trade	0	0	48
 Puesto ambulante	0	2	46

Update date: 2020

Fecha de actualización: 2020

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?II=28.63598406174424,-106.00591844407853&z=15>

En lo relativo a la infraestructura instalada en viviendas particulares habitadas, se aprecia positiva en cuanto a consolidación ya que la cobertura es total en prácticamente todos los servicios básicos ya que un 100% de las viviendas cuentan con drenaje sanitario. En cuanto al agua potable de igual manera la cobertura es total también ya que un 100% de las viviendas cuentan con servicio de agua potable conectado a red municipal. Y en relación a la energía eléctrica también se encuentra cubierta en la totalidad del ámbito espacial establecido para este estudio.

Población

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación habita un total de 2137 habitantes, con una representación de 0 (cero) viviendas con 3 o más ocupantes por cuarto, en la siguiente representación poblacional:

Población femenina	1171
Población masculina	966
Población de 0 a 14 años	259
Población de 15 a 29 años	375
Población de 30 a 59 años	794
Población de 60 y más años	687
Población con discapacidad	95

Population		
	Población Total	2 137
	Población femenina	1 171
	Población masculina	966
	0 to 14 years	259
	15 to 29 years	375
	30 to 59 years	794
	60 years and over	687
	With disabilities	95
Update date: 2020		

Inventario Nacional de Viviendas 2020

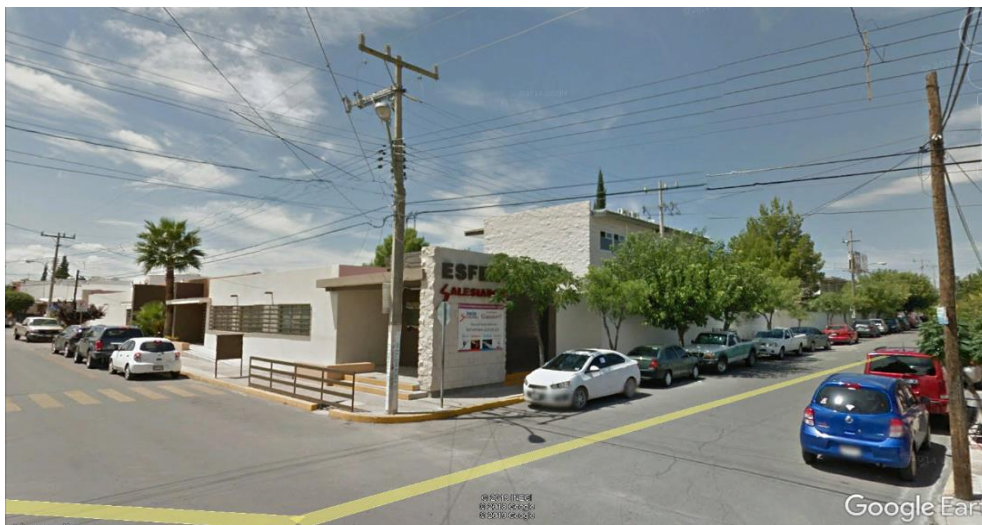
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/INV/Default.aspx?II=28.66193207000002,-106.09957904&z=14>

Equipamiento

El equipamiento urbano es la base material para otorgar los servicios básicos de salud, recreación, educación, comercio, abasto, deporte, etc. Además, está constituido por el conjunto de espacios y edificios donde prevalece el uso público.

El equipamiento, de manera conjunta con la vivienda, infraestructura y suelo, son los elementos primordiales de los asentamientos poblacionales. La dotación de equipamiento urbano es factor de bienestar social y económico, así como de ordenación territorial y de estructuración interna de las localidades. El déficit en equipamiento urbano y su distribución socio espacial, muestra las desigualdades sociales. A pesar de que la cobertura general en cuanto a los diversos rubros de equipamiento es aceptable a nivel ciudad, considerando los 4,970 módulos consolidados de los diferentes subsistemas en todos los niveles, existen zonas desprovistas aún de servicios por condición de distancia hacia la mancha urbana consolidada u origen irregular del asentamiento.

Los usos de suelo para equipamiento educativo también se han desarrollado en el área cercana. Sobre el Boulevard Antonio Ortiz Mena y la calle John F. Kennedy se ubica el plantel ESFER Salesianos.



Colegio ESFER Salesianos
Fuente: 2023 Google Earth

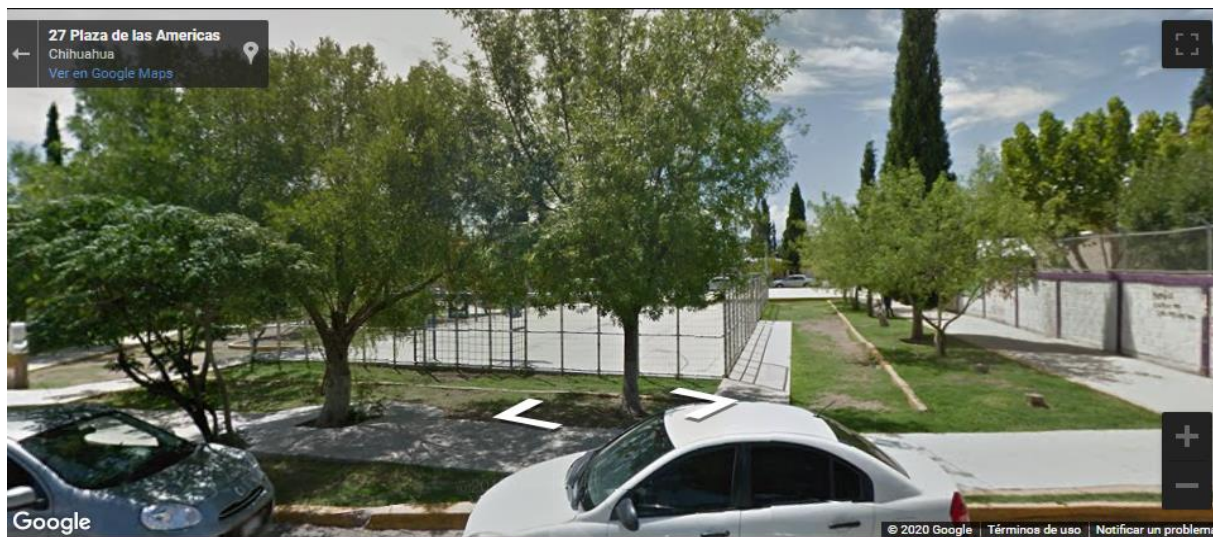
[Handwritten signature]



Parque México. Equipamiento Área Verde/Parque, dentro de los desarrollos habitacionales en el ámbito espacial de validez de la modificación.
Imágenes de Google Maps.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y en el tema de áreas verdes, parques y jardines, se tiene una adecuada dotación de los equipamientos.

Además, se ubican pequeños parques y jardines, principalmente al interior de los fraccionamientos y colonias. Así esta zona es consolidada de elementos de escala barrial y urbana.



Plaza de Las Américas. Equipamiento Área Verde/Parque, dentro de los desarrollos habitacionales en el ámbito espacial de validez de la modificación. Imágenes de Google Maps.

[Handwritten signature]

Comercio y servicios

En lo referente al comercio y servicios, estos se encuentran en todo el ámbito espacial de validez de la modificación y de forma puntual se ubican de manera concentrada en el Boulevard Antonio Ortiz Mena y la calle 24ª. Sobre estas vialidades, los principales giros identificados son de comercio en pequeña escala como oxbo, venta de comida rápida como tacos, tortas, bancos, viveros, oficinas de seguros, expendios de licor y cerveza, tintorerías, pequeñas plazas comerciales, cafeterías, artesanías, restaurantes, etc.

Estos giros operan en locales edificados específicamente para el comercio y los servicios, sin embargo, otros muchos más operan en edificaciones que de un inicio se construyeron para vivienda y al paso del tiempo se han transformado con la finalidad de ofrecer servicios y comercialización de productos.

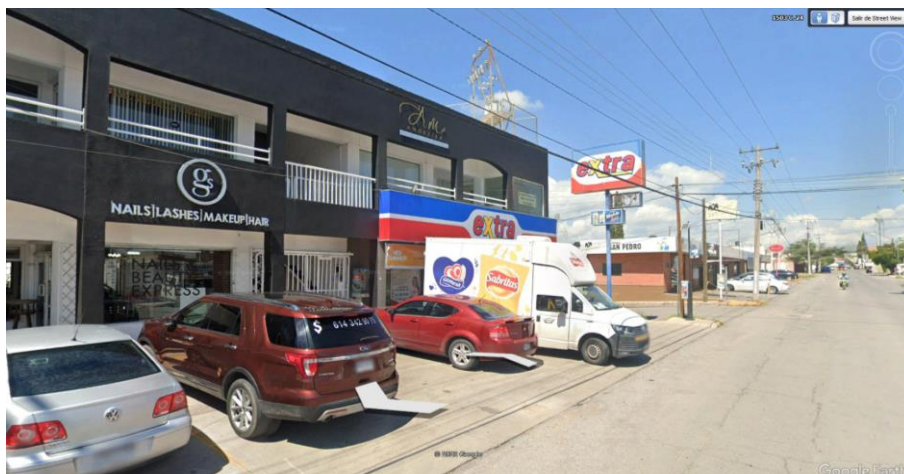
Ver Plano D-04



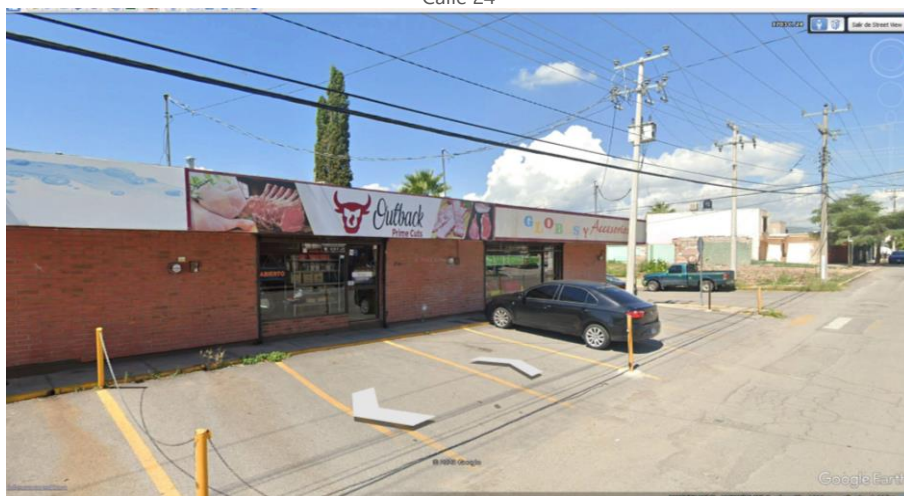
Calle 24 y Lisboa



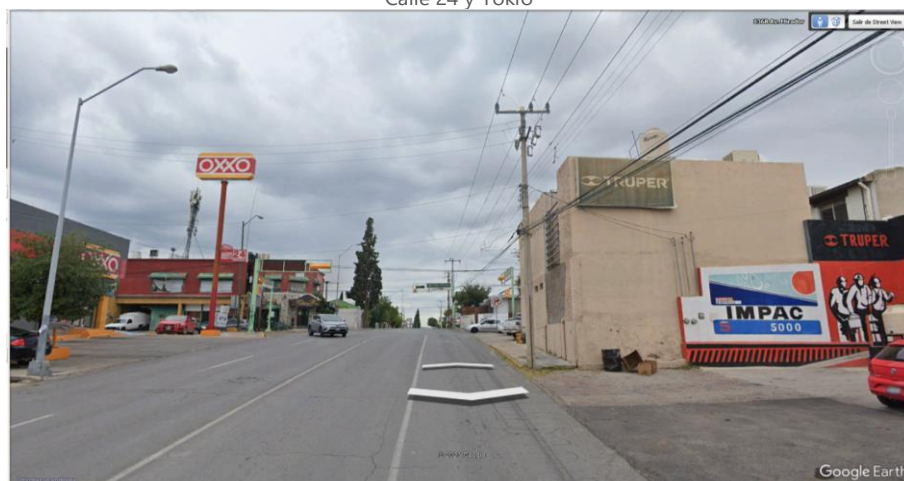
Calle 24



Calle 24



Calle 24 y Tokio



Calle Mirador y Lisboa

Fuente de las fotos: 2023 Google Earth Pro Image ©2023 Maxar Technologies

Al interior de las zonas habitacionales se han consolidado comercios, típicamente tiendas de abarrotes y otros como papelerías o tortillerías particularmente sobre las vialidades de mayor tránsito vehicular y peatonal. Dichos comercios son reconocidos y dotan de abasto de productos básicos de carácter local.

Los giros comerciales identificados son congruentes con la situación de zona habitacional tradicional con contacto directo a corredores urbanos y vialidades colectoras.

Unidades económicas

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se establecen 135 unidades económicas las cuales son, la producción, el consumo y el intercambio que se llevan a cabo por tres unidades económicas básicas: la empresa, el hogar y el gobierno. Así, el ámbito espacial de validez de la modificación confirma un gran dinamismo y consolidación de la zona de los usos comerciales y de servicios con los desarrollos habitacionales.



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación
Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. DENUE.
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

[Handwritten signature]

-  Servicios
-  Comercio
-  Fabricación y elaboración de Productos
-  Servicios relacionados con la Minería
-  Actividades administrativas de Bienestar Social
-  Actividades relacionadas al Transporte

Establecimientos económicos	
Área geográfica	Actividad económica
	Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final
	Construcción
	Industrias manufactureras
	Comercio al por mayor
	Comercio al por menor
	Información en medios masivos
	Servicios financieros y de seguros
	Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles
	Servicios profesionales, científicos y técnicos
	Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación
	Servicios educativos
	Servicios de salud y de asistencia social
	Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas
	Otros servicios excepto actividades gubernamentales
	Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales
Resultados encontrados: 135	

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. DENUE.
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

Las principales actividades económicas en la zona corresponden a comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas, salones y clínicas de belleza, peluquerías, servicios de salud y pequeñas plazas comerciales, en similares giros como el solicitado en este estudio urbano.

La concentración de estas unidades económicas se da de manera mas intensa sobre el Boulevard Antonio Ortiz Mena y sobre la calle 24.

Predios baldíos

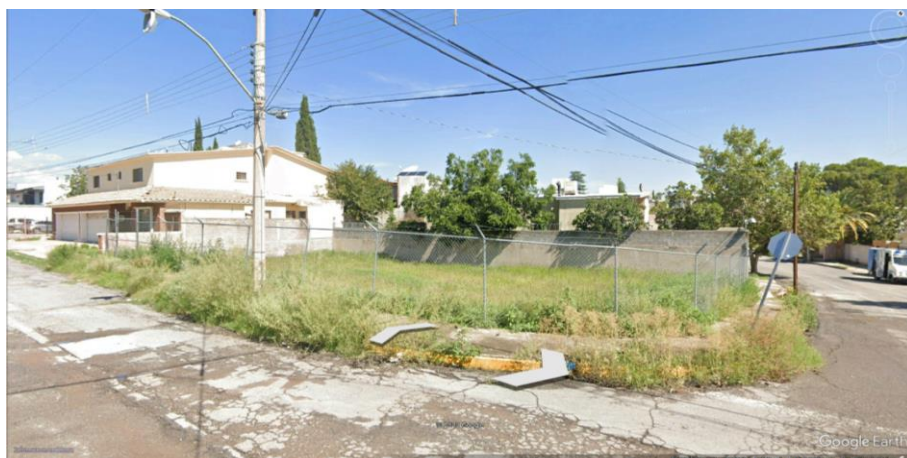
Se consideran predios baldíos aquellos en que no existe ninguna construcción o aquellos donde la construcción existiere en estado ruinoso o de abandono. La existencia de los predios baldíos intra urbanos (es decir, en el área urbana "U") genera una costosa expansión de la infraestructura, de los servicios y del equipamiento, así como el desaprovechamiento de los existentes, impidiendo la utilización racional y eficiente de las inversiones y el gasto público. Una de las peculiaridades del predio en estudio es precisamente esta, un terreno baldío. Así, los terrenos baldíos por su larga duración en este estado, condicionan problemas para la sociedad y una mala imagen urbana, ya que en muchas ocasiones son utilizados como basureros, provocando enfermedades, la proliferación de animales, mala imagen urbana, etc., y en muchas ocasiones son utilizados como baño público, entre otras cosas, que afectan a los ciudadanos, por lo que es necesario impedir la existencia de estos terrenos.



Terreno baldío (predio en estudio)



Terreno baldío en la calle lago de Bustillos



Terreno baldío en la calle lago de Bustillos y calle Presa Oviachi



Terrenos baldíos en la calle 20 y Roma.

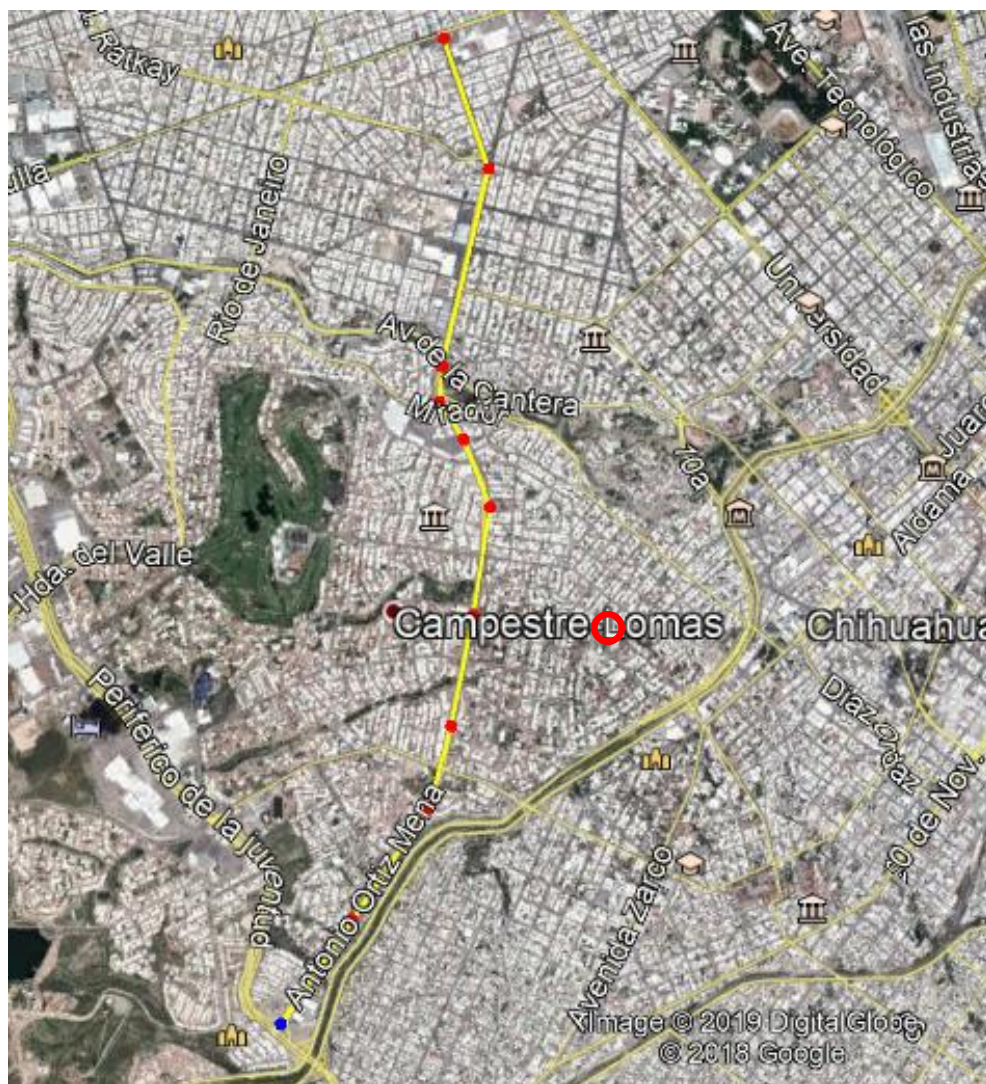
Fuente: de todas las fotos: Google Earth Pro Image ©2023 Maxar Technologies

[Handwritten signature]

Estructura vial

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra bien conectada en un eje vial y de una vía rápida como lo es el Boulevard Antonio Ortiz Mena. Sobre esta vía pública, el transporte público fluye en ambos sentidos tanto de sur a norte, como oriente a poniente. El Boulevard Antonio Ortiz Mena, es una vialidad de primer orden y se encuentra en buenas condiciones. Nace desde la Avenida de Las Américas hasta el Periférico de La Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta, y el recorrido se presenta de norte a sur-poniente y viceversa, de la ciudad. Su longitud es de 5.70 kms., aproximadamente y cuenta con 4 carriles centrales y 4 carriles laterales (2 sentidos viales y 4 carriles por sentido). Su sección actual es de 39.50 metros de ancho, con un camellón central.

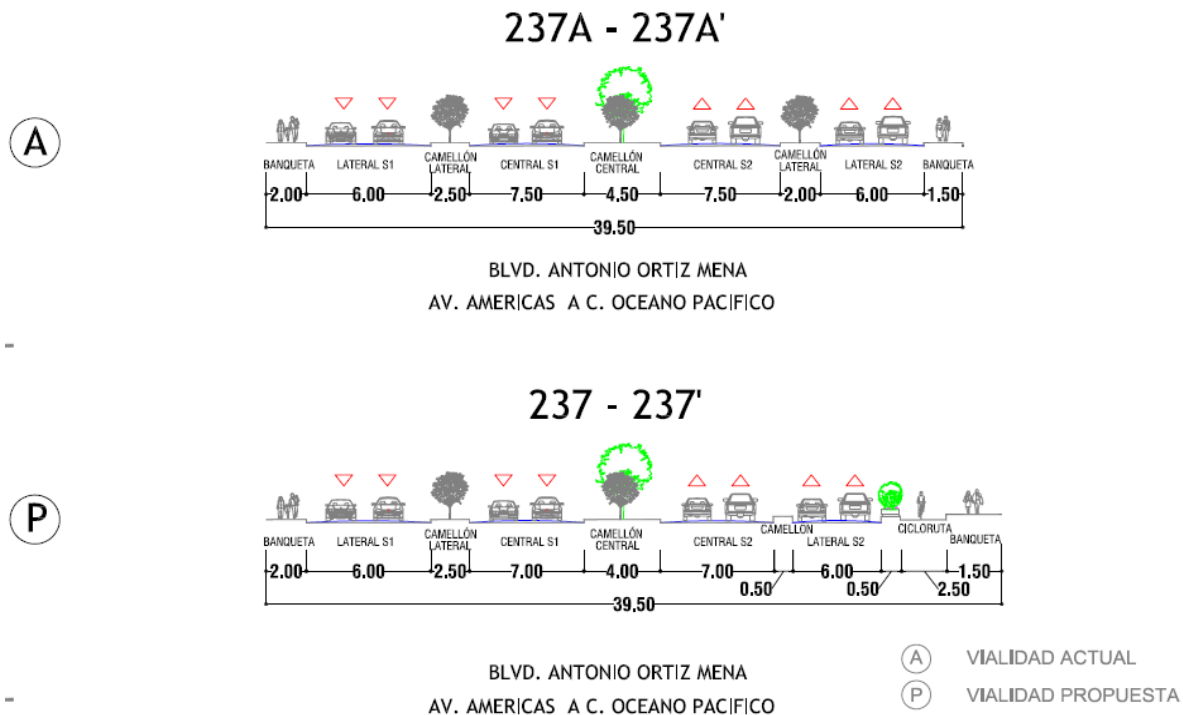
Ver Plano D-06 y D-07



Fuente: Instituto Municipal de Planeación /IMPLAN. <https://implancuu.carto.com/builder/e4055796-fbbb-40b1-927a>



Ubicación del predio en estudio



La calle 24 es de jerarquía vial secundaria. Esta recorre el ámbito espacial de validez de la modificación en sentido norte-sur y viceversa, conectando la zona con el Boulevard Ortiz Mena y al este con calle Lisboa. Además, al este da conectividad adicional con la avenida Mirador en trayectoria al centro urbano. Cuenta con un carril de circulación por sentido y estacionamiento a lo largo de su recorrido.

La calle Lisboa es de jerarquía vial secundaria, recorriendo el ámbito espacial de validez de la modificación en sentido este-oeste conectando la zona con la calle Elia al poniente. Cuenta con un carril de circulación por sentido y estacionamiento lateral.

Esta red colectora funciona en una doble dinámica: vincula a zonas habitacionales con vialidades jerárquicas y relaciona a la zona con la Av. Teófilo Borunda y el centro urbano el cual es cercano y con vialidades de alto flujo vehicular en la zona poniente como es el Periférico de la Juventud – avenida Luis Donaldo Colosio Murrieta. La estructura vial se encuentra consolidada y otorga accesibilidad a la población a importantes fuentes de empleo. El predio se encuentra dentro de una zona compuesta de varias vialidades en jerarquía primaria y otras más en jerarquía secundaria, las cuales, en su trayectoria, componen corredores comerciales importantes con oferta de comercio y servicios en gran variedad, pues esta zona es específico, es de las más consolidadas de la ciudad y en una posición espacial privilegiada al considerarse como punto central de la mancha urbana.

Transporte público

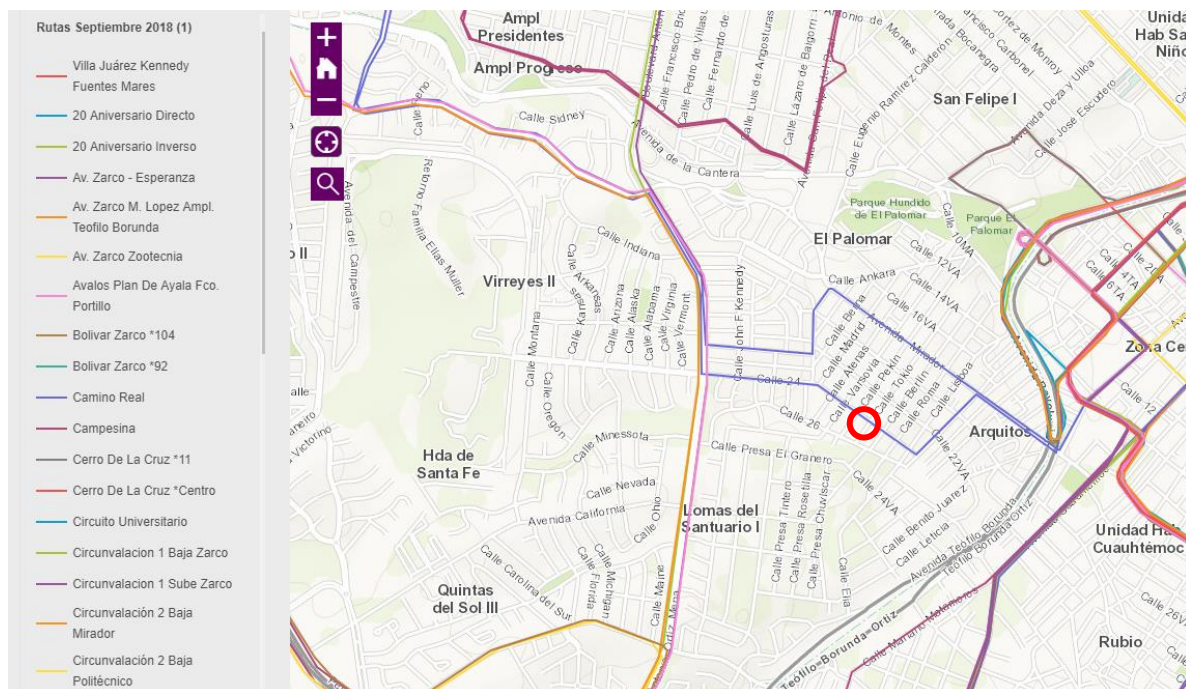
Con la implementación del sistema integrado de transporte público, propuesto por el Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad, se basa en la sustitución del sistema actual de rutas de autobuses independientes por un sistema con integración física operacional en las terminales y tarifario total.

La conformación de la ruta alimentadora está diseñada en el eje norte sur de la ciudad a través de un conjunto de rutas troncales integradas con rutas alimentadoras en dos terminales, ubicadas, una en la zona norte en la avenida Homero y la otra en la zona sur en el Boulevard Juan Pablo II. A lo largo de la ruta troncal se localizan las estaciones de abordaje y descenso.

De esta manera se derivan las rutas alimentadoras y convencionales de transporte público, las cuales, para la zona delimitada del ámbito espacial de validez de la modificación, se cuenta con una de ellas (ruta convencional), la cual transita sobre la calle 24 para dar continuidad hacia dentro de las zonas de vivienda y usos mixtos, además de giros comerciales y de servicios.

El transporte urbano más cercano y dentro del ámbito espacial de validez transita sobre las vialidades siguientes: Boulevard Antonio Ortiz Mena, calle 24, calle San Martín, Avenida Mirador, Bernardo O. Higgins, calle Niños Héroes.

Rutas de camiones Chihuahua capital



Fuente: Implan Chihuahua móvil fuente: <https://www.arcgis.com/apps/MapTools/index>.

Las rutas que dan servicio al ámbito espacial son la Panamericana Mirador, Circunvalación 1 Sube Zarco y la denominada Circunvalación 1 Baja Zarco, con las siguientes características:

Panamericana Mirador

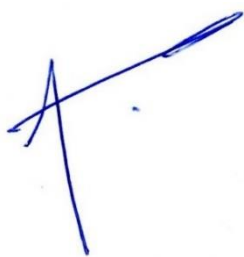
Frecuencia de paso de lunes a viernes (minutos)	15
Frecuencia de paso sábado y domingo (minutos)	30
Longitud de la ruta	20,88
Número de unidades propuestas	5
Zona	Zona Norte
Concesionario	Permisionarios unidos del FUTV CTM

Circunvalación 1 Sube Zarco

Frecuencia de paso de lunes a viernes (minutos)	9
Frecuencia de paso sábado y domingo (minutos)	18
Longitud de la ruta	54,75
Número de unidades propuestas	20
Zona	Z:C
Concesionario	Permisionarios unidos del FUTV CTM

Circunvalación 1 Baja Zarco

Frecuencia de paso de lunes a viernes (minutos)	9
Frecuencia de paso sábado y domingo (minutos)	18
Longitud de la ruta	48,66
Número de unidades propuestas	20
Zona	Z:C
Concesionario	URBANO



Ruta de seguridad

Considerando la cobertura de servicios de seguridad, en caso de desastre la estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación de Bomberos No. 4, en la esquina de la avenida Zarco y calle Lucrecia Casavantes Jardines del Santuario, Zarco, 31020 Chihuahua, Chih., que se encuentra a 1.7 kilómetros de distancia y con tiempo estimado de llegada de 5 minutos, lo cual favorece una atención óptima en tiempo sobre vialidades totalmente consolidadas.



Ruta de seguridad

- Predio en estudio
- H. Cuerpo de Bomberos, Estación No. 4

Fuente: Google Earth Pro Image ©2023 Maxar Technologies.
Adecuación propia.

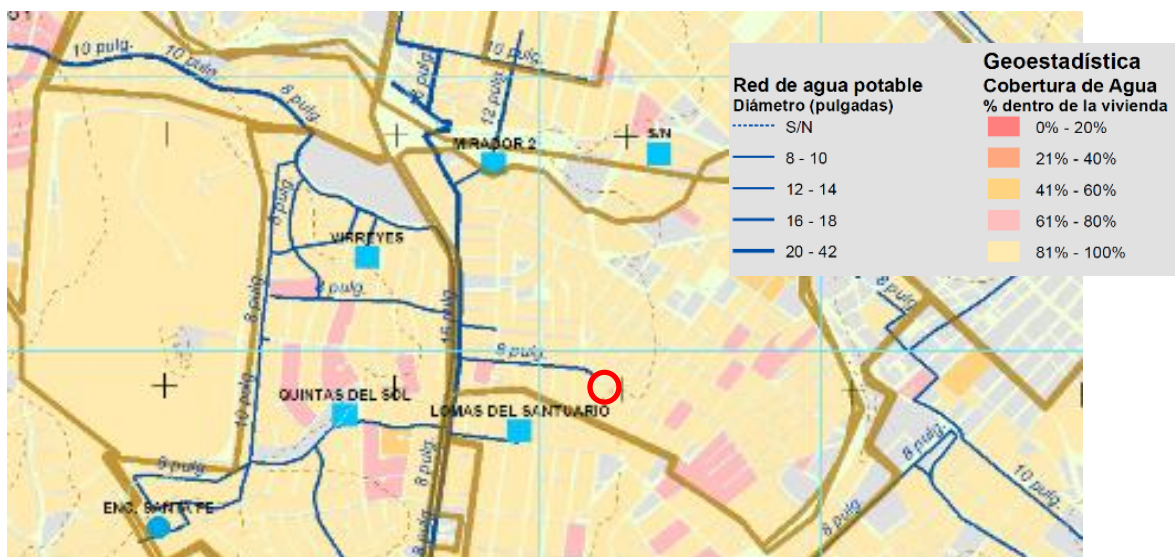
[Handwritten signature]

Infraestructura existente en la zona

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con los servicios básicos como lo son: telefonía, energía eléctrica, alumbrado público, agua potable y drenaje. A continuación, se muestra la cobertura de servicios públicos de la zona:

Agua potable

La infraestructura de agua potable se encuentra disponible en prácticamente toda la zona urbana y por lo tanto en el área de estudio. El abasto de agua potable en la zona se considera del 81% al 100% a través de redes de 10-16, 18 pulgadas, 8-12 pulgadas. Se localizan en el área el Pozo lomas del santuario, Quintas del Sol y Virreyes. La cantidad promedio de consumo que se obtiene en las localidades urbanas del Estado de Chihuahua es de 310 lts/hab/día.



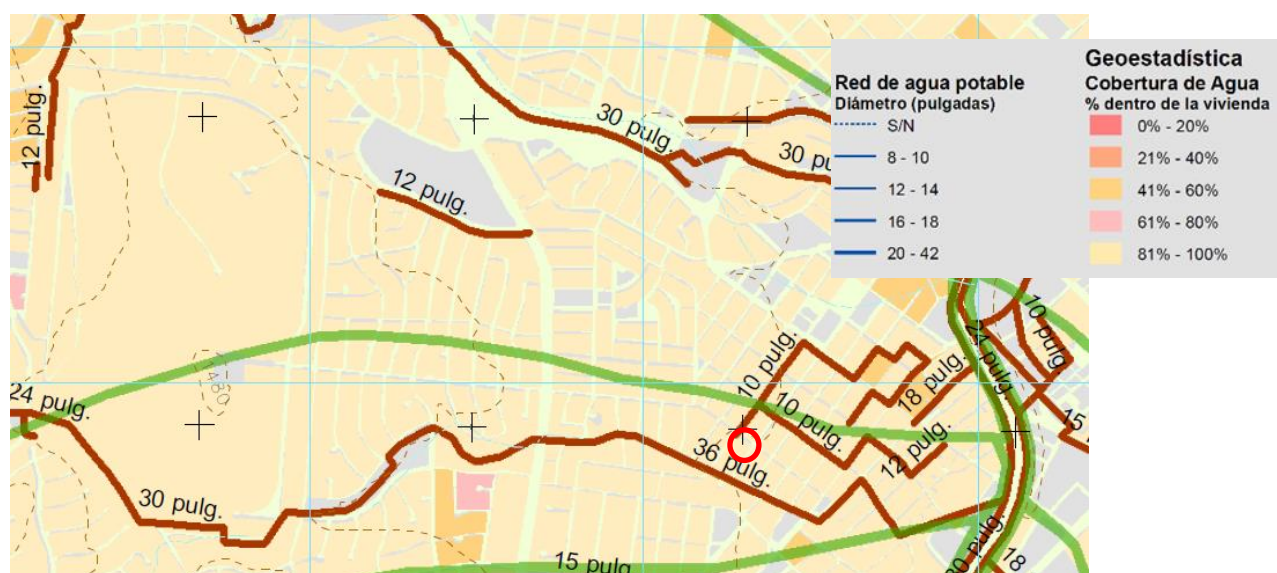
Plano Infraestructura de agua potable Fuente: PDU 2040.

Ver Plano D-08

El predio cuenta con contrato de servicios básicos tanto de agua potable como de alcantarillado sanitario bajo *Número de Cuenta: 3830636000009, Clave: Lote baldío, Medidor: 1310029946*, ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua. Se anexa más adelante recibo que acredita esta información.

Drenaje sanitario

La cobertura del alcantarillado en la zona, se realiza a través de la red de atarjeas existentes en las áreas urbanizadas. Este sistema recolecta las aguas servidas de las zonas habitacionales, comerciales, servicios y de equipamiento en la zona. El área considera una cobertura del 76% al 100%. La infraestructura del lugar está compuesta por un colector de 36 y 30 pulgadas, derivando de tuberías de menor capacidad, las cuales llegan a este.



Plano Infraestructura drenaje sanitario.
Fuente: PDU 2040.

Ver Plano D-09

El predio cuenta con contrato de servicios básicos tanto de agua potable como de alcantarillado sanitario bajo *Número de Cuenta: 3830636000009, Clave: Lote baldío, Medidor: 1310029946*, ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua. Se anexa más adelante recibo que acredita esta información.



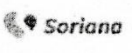
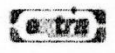
	JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA		
RECIBO DE PAGO			
Contrato: o125004		Clase Usuario: Casa habitacion	
Fecha Servicio: Octubre			
Nombre: LETICIA GLEZ DE MARQUEZ			
Direccion: FUENTES DEL SANTUARIO, TOKIO 2401			
Sector: Especiales 38 Ruta: 3813 Secuencia: 65 Num Cuenta: 3830636000009			
Consumo: 27 Clave: Lote baldio			
Lec. Anterior: 3,187		Lec. Actual: 3,187	
Medidor: 1310029946		Total a Pagar: \$95.00	

Lote Baldio o Inmueble Deshabitado	94.83
Cargos del mes	94.83
Anticipo Aplicado	0.01
Redondeo	0.18
Total del mes	95.00
Adeudo Total	94.82

Casa Tokio

Consumos:
 NOV/2020(36) DIC/2020(40) ENE/2021(43) FEB/2021(39)
 MAR/2021(22) ABR/2021(10) MAY/2021(31) JUN/2021(30)
 JUL/2021(39) AGO/2021(28) SEP/2021(26) **OCT/2021(27)**

REFERENCIA BANCARIA			
Banamex B	183101112500432968249	Santander	1338/112500432968219
Bancomer	0698946/112500432968219	Scotia	1096/112500432968219
Banorte	82293/112500432968236	Bajio/HSBC	443/112500432968219

							
---	---	---	---	---	--	---	---

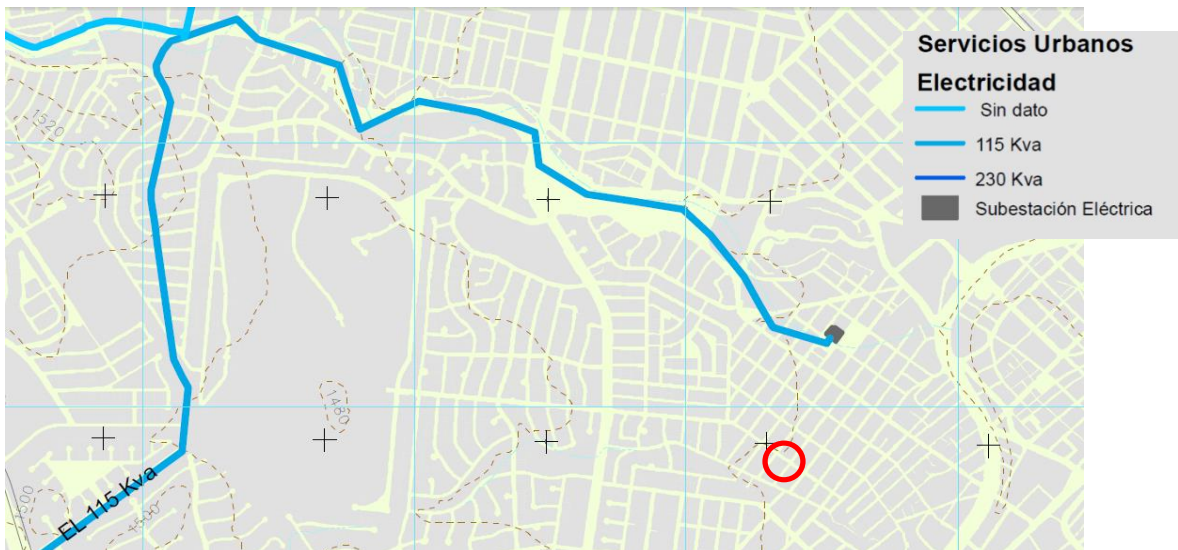
Numero de Contrato	o125004
Fecha de Vencimiento	11-noviembre-2021
Fecha de Suspensión	12-noviembre-2021
Total a Pagar	\$95.00


 0011012500400000095005

Recibo de servicios básicos tanto de agua potable como de alcantarillado sanitario bajo Número de Cuenta: 3830636000009, Clave: Lote baldío, Medidor: 1310029946, ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua
Fuente propia

Energía eléctrica

Existe cobertura de energía eléctrica para suministrar al desarrollo arquitectónico contemplado dentro del predio, y será la Comisión Federal de Electricidad la dependencia a cargo de la revisión del proyecto y el requerimiento de suministro para determinar las obras de infraestructura necesarias.



Plano Infraestructura de Líneas de Transmisión de Energía Eléctrica
Fuente: PDU 2040.

Ver Plano D-10

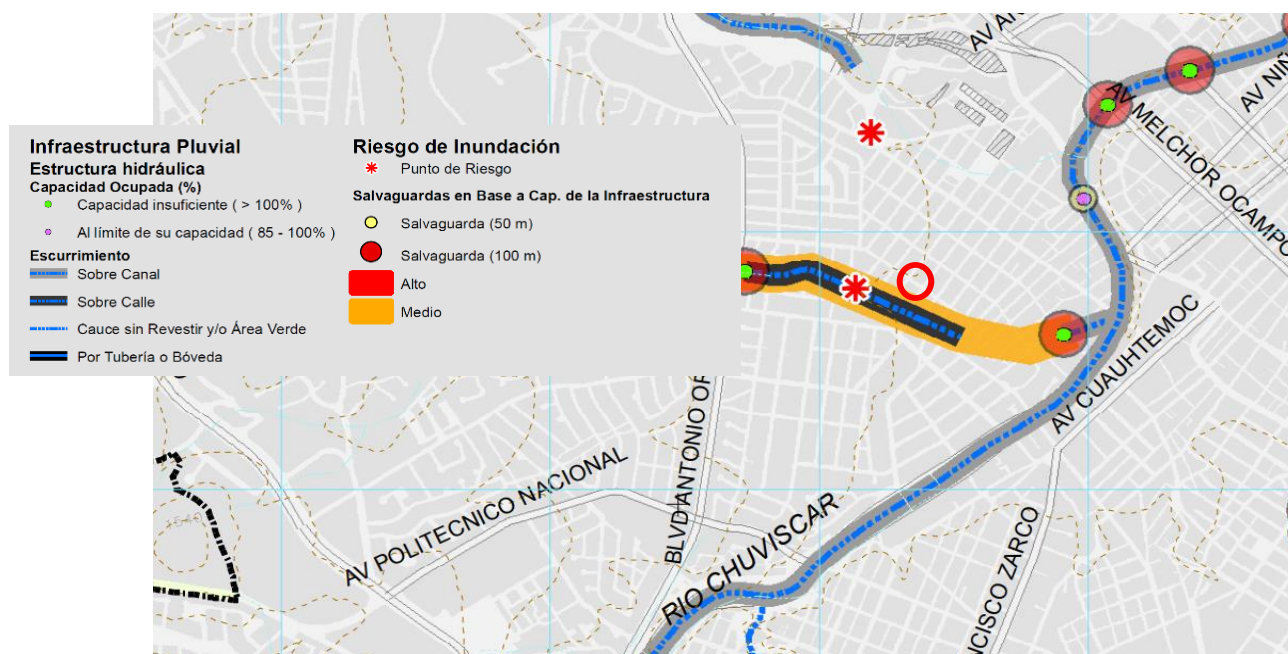
Riesgos y vulnerabilidad

La ciudad de Chihuahua presenta elementos de riesgo producto de la dinámica y las diversas actividades de un asentamiento, cuya expansión urbana en los últimos años es notable. Estos riesgos se pueden clasificar en: riesgos hidro meteorológicos y geológicos, riesgos tecnológicos, sanitarios y socio-organizativos. El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente. Éstos atraviesan la mancha urbana hasta concluir en los ríos Sacramento y Chuvistar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

Riesgos Hidro meteorológicos

De acuerdo al análisis efectuado en el ámbito espacial de validez de la modificación, se identifica de manera cercana el cauce del arroyo Plaza de Toros a aproximadamente 65 metros de distancia al poniente sobre la calle Presa Falcón (la que se encuentra urbanizada con concreto hidráulico, guarniciones y banquetas), sin embargo, tiene contrapendiente de aproximadamente 2.00 metros, la cual le favorece para no afectaciones por este tipo de riesgo hidrológico.

Así, el predio se encuentra libre de cualquier riesgo de inundación, siendo los de más frecuencia y presencia en nuestra ciudad.



Fuente: PDU 2040. Riesgos Hidrometeorológicos

○ Predio en estudio

Riesgos Antropogénicos

Los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad. En Chihuahua, el Sistema de Protección Civil reconoce, de acuerdo con su origen, los siguientes agentes perturbadores antropogénicos:

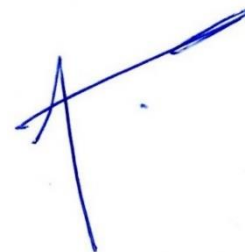
[Firma manuscrita]

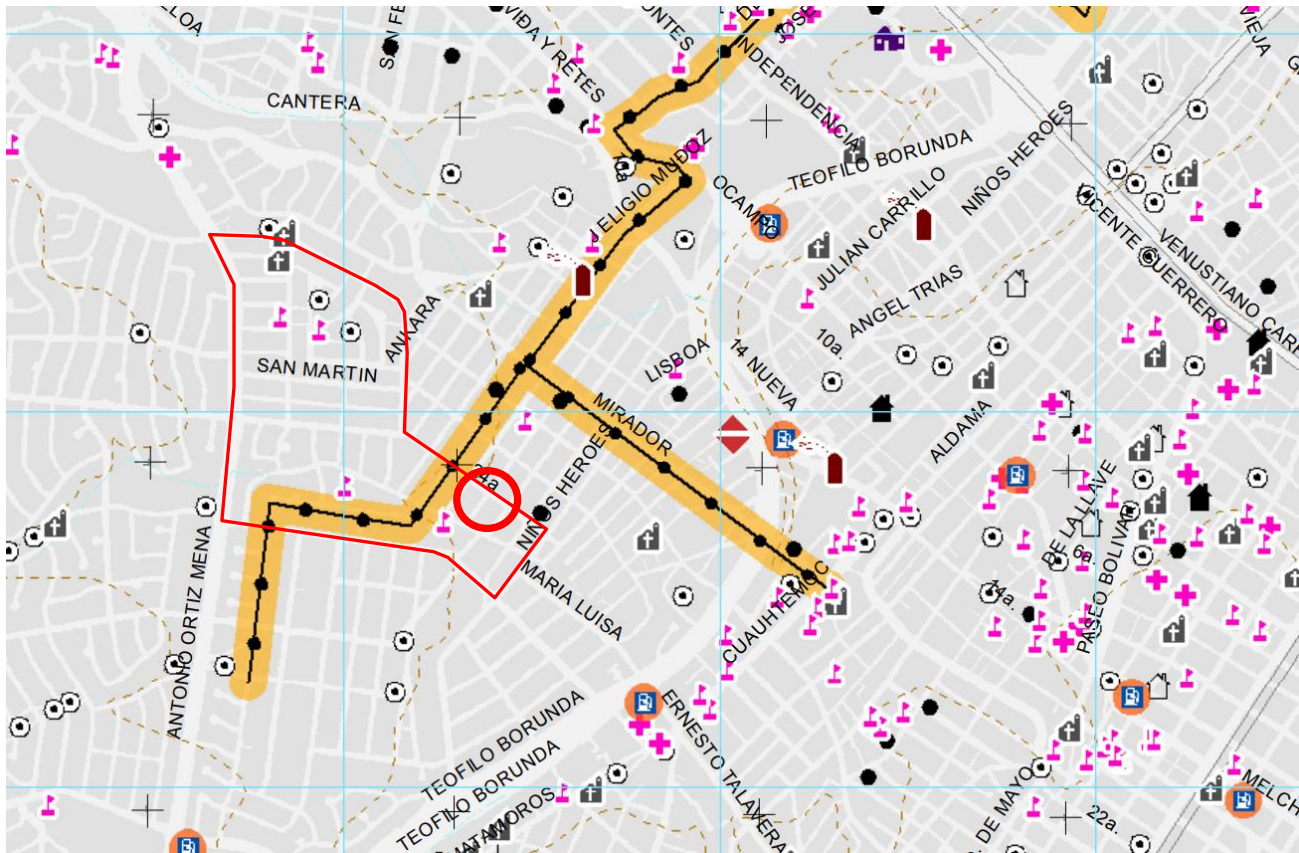
Fenómenos químicos-tecnológicos: En este rubro quedan comprendidos los elementos de riesgo inherentes a la tecnología creada por el hombre, para satisfacer las necesidades propias de una Ciudad. Su identificación facilita la implementación de medidas preventivas y la cohabitación con éstos.

Fenómenos sanitario-ambientales: Los riesgos de esta naturaleza están estrechamente relacionados con la existencia y proliferación de establos, criaderos de animales, rastros clandestinos, así como las ladrilleras, distribuidos todos ellos en distintas partes de la ciudad; originando enfermedades de tipo epidémico y la exposición a tóxicos.

Fenómenos socio-organizativos: Este tipo de riesgos de fenómenos destructivos, se derivan de todo tipo de actividades o manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y cultural de la sociedad, que de manera directa o indirecta se relacionan con el transporte aéreo o terrestre; accidentes en el sector industrial no asociados a productos o sustancias químicas; pero que se presentan como un subproducto de energía de la población al interactuar en la realización de diversas actividades cotidianas y que van a derivar del comportamiento desordenado en diversas concentraciones de la población, o bien por aquellas que concentran a ciertas cantidades de población, como el sector educativo, el de salud, etc.

Actualmente existe cobertura de gas natural domiciliario en el ámbito espacial de validez de la modificación. A nivel distribución existe una línea principal ubicada sobre la calle Varsovia sin que ella represente restricción motivo de su trazo a los predios particulares que dan frente a ellas. De igual manera, el predio en estudio no tiene afectación alguna por este motivo.





Fuente: PDU 2040. Riesgos Antropogénicos



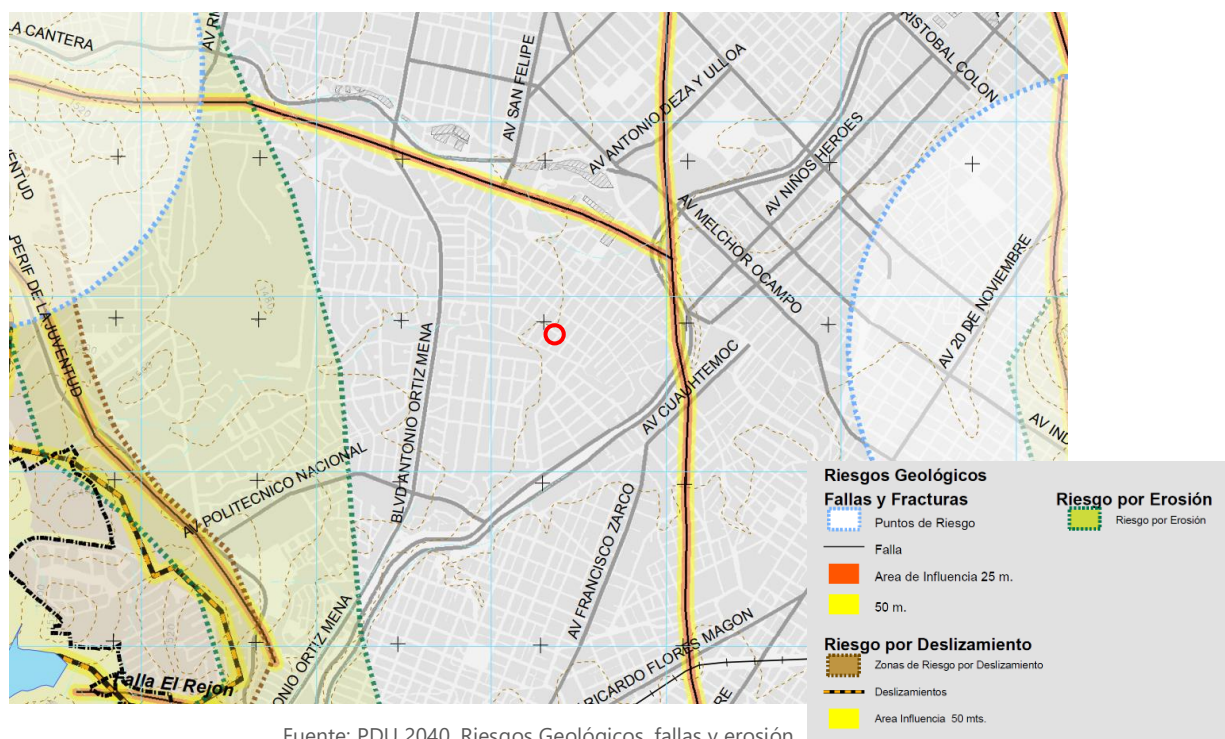
Predio en estudio

Ámbito espacial de validez de la modificación

Riesgos geológicos, fallas y erosión

Son las fallas y fracturas geológicas, erosión, sismos, deslizamiento, hundimiento, derrumbes y flujos de lodo, que pudieran afectar a la ciudadanía. Considerando las fallas y fracturas las cuales son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, se encuentran con orientaciones bien definidas.

Dentro del predio y el ámbito espacial de validez de la modificación no se ubican ningún tipo de riesgos, fallas o erosión, que afecten al terreno en estudio. Siendo así, se observa que el predio no se encuentra afectado por fallas geológicas que generen zonas de riesgo por deslizamientos, los cuales requieran la implementación estrategias de consolidación urbana en la zona de estudio.



Fuente: PDU 2040. Riesgos Geológicos, fallas y erosión

○ Predio en estudio

[Firma manuscrita]

Síntesis del Diagnóstico

Con base en el análisis efectuado en la zona de estudio se puede concluir lo siguiente: El Plan de Desarrollo Urbano 2040 establece usos de suelo predominantemente habitacional con densidades H25, H35 y H45 viv/ha., en colindancia y operatividad cotidiana con usos comerciales y de servicios, usos mixtos y equipamientos.

Así, se genera una zona de usos mixtos complementarios entre sí.

La cobertura de servicios observada en el área es el resultado de la infraestructura existente, derivada del proceso de edificación de los desarrollos habitacionales.

De acuerdo al análisis de la zona y su contexto, se considera que:

El uso de suelo Comercio y Servicios (CS), es compatible con el uso establecido por el PDUS 2040 y complementario para la zona en que se ubica y la calle 24.

- La localización del predio sobre una vialidad secundaria y reconocida como corredor, favorece las condiciones de accesibilidad al desarrollo proyectado de uso Comercio y Servicios, considerando la dimensión del predio y la normatividad aplicable al uso de suelo solicitado.
- Existen 135 unidades económicas en la zona, la mayor parte de escala vecinal y barrial lo cual permite establecer que el aprovechamiento del predio mediante el uso solicitado es benéfico para el sector.
- La colindancia con usos de suelo habitacionales y giros comerciales y de servicios fomenta una convivencia adecuada entre ambos giros de actividad.
- El predio cuenta con acceso a los servicios básicos de infraestructura como agua potable, drenaje, gas y electricidad siendo una zona consolidada al 100%.

Así, se considera que el predio se encuentra en una zona con aptitud para el uso solicitado, considerando los usos ya establecidos por el PDU2040 y el uso propuesto, siendo complementario y compatible con la operatividad actual del sector.

El requerimiento de este estudio, básicamente estriba en el **Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS)** en el predio objeto de estudio, con la finalidad del establecimiento de un giro de "**Tienda de Autoservicio, Mercados, Plazas y Centros Comerciales de más de 300 m²**", de conformidad a la Tabla de Compatibilidad del PDU 2040, Sexta Actualización.

NORMATIVO

Congruencia con los instrumentos de planeación

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua, es muy claro que los objetivos de los gobiernos es el atender las prioridades de la comunidad, tanto en servicios, así como dotar de infraestructura básica que más demanda la sociedad, además de propiciar el desarrollo sustentable y armónico.

El Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

- Eje 1. Salud, Desarrollo Humano e Identidad Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico, Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable
- Eje 4. Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, Cercano y con Instituciones Sólidas.

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

Objetivo específico

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

Las líneas de acción para la vivienda digna y de calidad son los siguientes puntos:

4. Impulsar proyectos de infraestructura tanto en nuevos desarrollos como en zonas que requieran rehabilitación del entorno urbano.

5. Impulsar proyectos en coordinación con instancias públicas y privadas que permitan desarrollar, aplicar, evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan costos, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

Estrategia

Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

Línea de acción. Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.

Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo específico

Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Siendo los siguientes:

Eje 1 Competitividad y Desarrollo

Eje 2 Desarrollo Humano

Eje 3 Seguridad

Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Del eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente se desprenden entre otros los siguientes puntos:

Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de manera directa en el incremento de consumo de combustibles fósiles utilizados para el transporte y la prestación de los servicios públicos.

Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

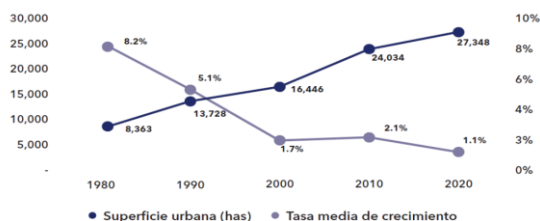
La superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 13,728.25 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 27,348.03 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al ir decreciendo su porcentaje de crecimiento respecto a periodos quinquenales anteriores.

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010. El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual. Esto significa una

recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.

SUPERFICIE URBANA Y TASA MEDIA DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Acuerdo N.º 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

TÍTULO

Año	Superficie urbana (has)	Tasa media de crecimiento	Incremento estimado (has)
1980	8,363	8.2%	
1990	13,728	5.1%	5,365
2000	16,446	1.7%	2,717
2010	22,034	2.1%	7,589
2020	27,348	1.1%	3,314

Fuente: Acuerdo N.º 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Debido a la implementación de políticas de densificación se ha logrado disminuir en forma importante la diferencia en ritmo de crecimiento poblacional / urbano por lo que se requiere dar continuidad y reforzar las estrategias de densificación.

INVENTARIO DE USOS DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1,000 m2	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m2	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m2 a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

Fuente: Acuerdo N.º 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Vivienda

La tipología de vivienda mayoritaria edificada en la ciudad es de tipo unifamiliar, ya que del padrón total de viviendas particulares habitadas en el municipio que equivale a 300,573 unidades, un 98.5% es en dicha tipología. Los ejemplos de vivienda plurifamiliar son aún escasos en la ciudad, aunque en últimos periodos se han construido diversos desarrollos en dicha tipología los cuales se han enfocado a niveles socioeconómicos altos.

Se plantea necesario fortalecer los instrumentos normativos y administrativos en sentido del fomento a la densificación y convivencia de usos de suelo en esquemas mixtos de alta densidad.

CLASE DE VIVIENDA HABITADA PARTICULAR EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA		
Total	300,786	% del total
Casa única en el terreno	284,320	94.5%
Casa que comparte terreno con otra(s)	13,008	4.3%
Casa dúplex	1,175	0.4%
Departamento en edificio	940	0.3%
No especificado	642	0.2%
Vivienda en venedad o cuartería	484	0.2%
Local no construido para habitación	158	0.1%
Refugio	33	0%
Vivienda móvil	22	0%
Vivienda en cuarto de azotea de edificio	4	0%

Fuente: Acuerdo N° 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Ser un gobierno abierto, digital, visionario, transparente, con finanzas sanas y prestador de servicios públicos de calidad mediante la aplicación de metodologías de administración y evaluación de vanguardia que conlleven al aprovechamiento máximo de los recursos públicos.

Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

Propósito

El Gobierno Municipal de Chihuahua cuenta con lineamientos actualizados que facilitan la mejora regulatoria y la simplificación administrativa.



Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

Actividades

4.1.3.1 Combatir el rezago y fomentar la entrega definitiva de los desarrollos habitacionales autorizados por el H. Ayuntamiento.

4.1.3.2 Garantizar la calidad de las obras de urbanización en los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento que sean susceptibles de recepción.

4.1.3.3 Implementar un sistema veraz y eficiente de consulta de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Propósito

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

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

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

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

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

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

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

Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo.

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

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

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

Objetivos

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de comercio y servicios en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Políticas de desarrollo

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo de la reserva, se encuentran:

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de "ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada" la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros subcentros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDUS 2040 vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 subcentros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

Diversificar los usos de suelo

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleos servidos y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector de usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del centro de la ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.



Objetivos particulares:

- Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).
- Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos.
- Favorecer la oferta de usos habitacionales complementarios a los ya establecidos al centro de la ciudad.
- Aprovechar los predios subutilizados en favor de la densificación con posibilidades áreas de comercio.
- Fomentar la fuente de trabajo.
- Aportar suelo versátil a la oferta de la zona.

Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040

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

Estructura Urbana

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos contruidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

Distribución y Dosificación De Usos De Suelo

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para el predio habitacional, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional y usos complementarios.

El entorno inmediato al predio base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, con usos habitacionales en densidad H25, H35 y H45, Comercio y Servicios, Equipamientos, Recreación y Deporte, lo cual ha condicionado a la presentación de esta solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CS) para un alto aprovechamiento, por considerarse que este uso de interés sobre el predio representa un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

Los usos presentes dentro del ámbito espacial de la modificación son los siguientes:

- Habitacional H25, H35 y H45 viv/ha., y en zonas habitacionales en todo el ámbito circundante cercano al predio en estudio.
- Comercio y Servicios mayormente establecidos sobre el Boulevard Antonio Ortiz Mena y la calle 24
- Equipamiento Urbano, en escasos lugares del área.
- Recreación y Deporte en puntos específicos dentro de los desarrollos habitacionales.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartados 16.2: "Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano".

Vialidad

En lo referente a la estructura vial, el ámbito espacial de validez de la modificación, tiene una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, para ello el predio en estudio y su operatividad deberá ser diseñado en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública.

Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua

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

Políticas de desarrollo urbano

Para llevar a cabo las estrategias del Cambio de uso de Suelo se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.
- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

Objetivos generales

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.

- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de Uso de Suelo de un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización establece actualmente un uso de suelo Habitacional H25, por lo que se solicita el cambio a uso de suelo a Comercio y Servicios (CS) con el propósito de la edificación de un desarrollo comercial con giro específico según la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de: **"Tienda de Autoservicio, Mercados, Plazas y Centros Comerciales de más de 300 m²"**.

Objetivos particulares

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.

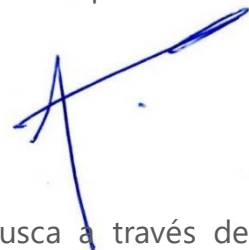
Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector industrial, usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

Zonificación secundaria

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de



contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo, ocupando prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

Consolidación, densidad y mixtura.

Al efecto, como el recurso suelo es el máspreciado en el espacio ciudadano, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general.

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente.

Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

Lineamientos para el desarrollo urbano

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de "Estructura urbana, suelo y vivienda", siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y

funcionamiento de la ciudad, y que a su vez es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de "hacer ciudad":

1. Conformación de una estricta física compacta de la ciudad
2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana
3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las áreas que faltan de desarrollar o aquellas que deban volver a orientarse debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.

Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua.

Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible

Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

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

- I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el

caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

Sección segunda de la zonificación

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Usos y reservas. La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

USO	CLAVE	TIPO	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	RESTRICCIONES		FRENTE MÍNIMO (m)	ESTACIONAMIENTO (1)
							FRONTAL (m)	COLINDANCIA (m)		
COMERCIO Y SERVICIOS	CYS	1	300.00	0.5	2	15%	5	SR	12	VER NOTA 1
		2	300.00	0.75	3	10%	SR	SR	12	VER NOTA 1
		3	1600.00	0.75	4	35%	SR	SR	40	VER NOTA 1

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables. Carta Síntesis

Fuente: PDU 2040

NOTAS

- 1 Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente
- 2 Área de oficinas 1 cada 30 M². Área de bodegas 1 cada 90 M². Área de manufacturas 1 cada 45 M²
- 3 Relación 1:3 frente - fondo máximo

TIPOLOGÍA DE GIROS

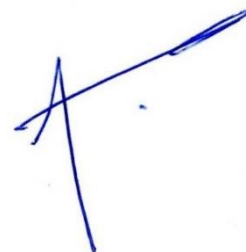
COMERCIO Y SERVICIOS

- 1 Comercio y servicios en general
- 2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores troncales de transporte Público y Polígonos de Actuación)
- 3 Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables. Carta Síntesis
Fuente: PDU 2040

Usos Comerciales y de Servicios (CS)

Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.



ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo solicitar la modificación del uso de suelo actual de un predio de 875.00 m²., de superficie y clave catastral 178-001-003, solicitando el Cambio de Uso del Suelo actual habitacional H25 a uso Comercio y Servicios, mismo que resulta congruente con los giros y usos colindantes en mayor cercanía. Éste uso es compatible con el giro declarado de comercio y servicios.

El proyecto contemplado para el predio sujeto a cambio de uso de suelo es para el establecimiento de un giro de **Tienda de Autoservicio, Mercados, Plazas y Centros Comerciales de más de 300 m²**

Estrategia de uso de suelo

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable, pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo:

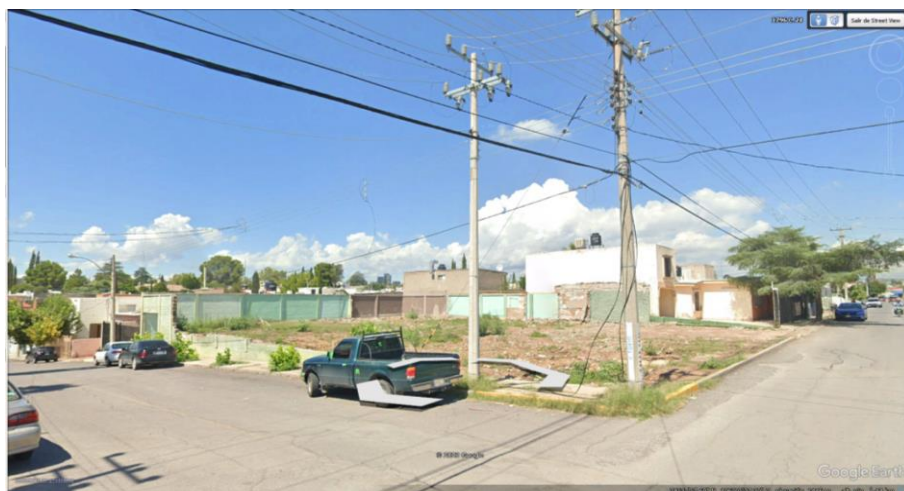
Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

En relación a esto, el proyecto a desarrollarse dentro del predio contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente.

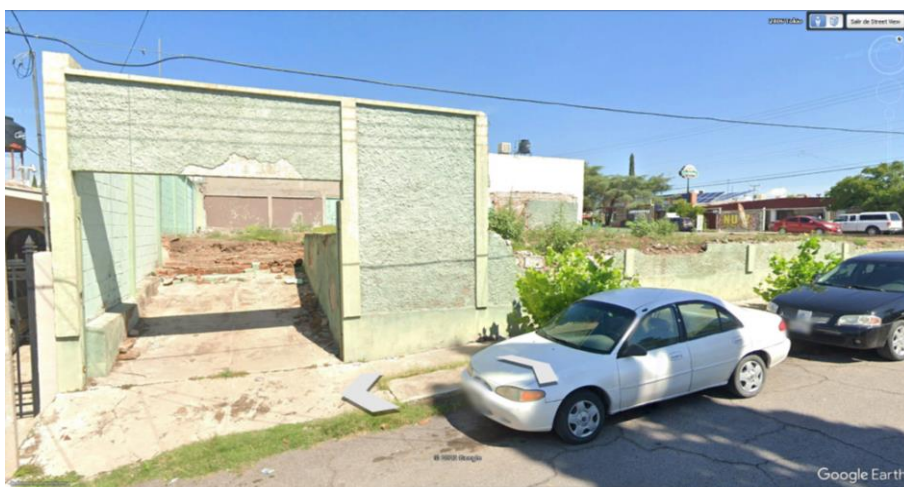
Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de un sector de la ciudad poco favorecido con políticas vagas en este sentido.

El predio contribuirá a la consolidación de esta zona de la ciudad mediante el impulso y el desarrollo relacionado con el uso comercial y de servicios, el giro que pretende operar, termina definiendo la potencialidad del sector, contribuyendo como atractor hacia los diversos comercios instalados en el sector.

A continuación, se exponen fotografías del predio en condiciones a la fecha, no sin antes hacer mención que, al momento de la acción urbana de Licencia de Construcción, el proyecto ejecutivo arquitectónico de **"Tienda de Autoservicio, Mercados, Plazas y Centros Comerciales de más de 300 m²"**, deberá dar cumplimiento a la normatividad establecida en leyes y reglamentos de la materia.



Predio en estudio en su estado actual de baldío



Condiciones actuales del predio en estudio, vista desde calle Tokio



Condiciones actuales del predio en estudio

Fuente de todas las fotos: Google Earth Pro Image ©2023 Maxar Technologies

[Handwritten signature]

Tabla de Compatibilidad de usos de suelo

USOS	"CYS", COMERCIO Y SERVICIOS	
COMERCIO Y SERVICIOS SUBCENTRO URBANO		
OFICINAS DE MAS DE 300m ²	C	6
ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES LIQUIDOS Y GASIFICADOS	C	5,6,13
RESTAURANTE-BAR, BARES, CENTROS NOCTURNOS, SALON DE EVENTOS Y SALON DE FIESTAS	P	
TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300m²	P	
TERMINALES DE SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO	C	2
ESTACIONES DE RADIO Y TV	P	
AGENCIA AUTOMOTRIZ	P	
VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	P	

Uso de suelo Comercio y Servicios y giro de

Tienda de Autoservicio, Mercados, Plazas y Centros Comerciales de más de 300 m²

Fuente PDU 2040.

Adecuación propia.

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

NOTA:

- * LAS DENSIDADES PODRÁN SER AUMENTADAS EN RAZÓN DE LA DENSIDAD BRUTA RESULTANTE DEL ANÁLISIS DE UNA ZONA CON RADIO DE 1,000 M. EN TORNO AL PREDIO EN ESTUDIO, LAS DIMENSIONES DE LOS PREDIOS PODRÁN SER CONFORME A LOS MÍNIMOS PERMITIDOS POR LA DENSIDAD INMEDIATA SUPERIOR, CUANDO SE GARANTICE QUE NO SE ALTERA LA DENSIDAD BRUTA DE LA ZONA.
- * LOS CRITERIOS DE DIMENSIONAMIENTO EXPUSTOS EN ESTA TABLA SE REFIEREN AL ÁREA EN LA CUAL SE DESARROLLA LA ACTIVIDAD EN EL GIRO DESCRITO.

P	PERMITIDO
X	PROHIBIDO
C	CONDICIONADO (el número debe revisarse en "NORMAS DE EVALUACIÓN PARA LOS USOS CONDICIONADOS")

Normas de evaluación para los usos condicionados

Fuente PDU 2040

Estrategia vial

La propuesta consiste en favorecer la consolidación de lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona.

El predio en estudio está rodeado por vialidades consolidadas y catalogadas como vialidades De Primer Orden, Primarias, Secundarias y Locales con importante presencia de transporte motorizado, por esta razón el PDU 2040 las establece de

manera que articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadora del transporte público.

El predio está rodeado por vialidades en jerarquía primaria y secundarias, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadora del transporte público.

El Boulevard Antonio Ortiz Mena, siendo esta en jerarquía vial primaria es de amplia y fluida capacidad vehicular, articulando el tráfico en sentido norte-sur y viceversa, y la calle 24 vincula hacia el sur el tráfico vehicular. El estado de conservación de todas estas vialidades se puede catalogar como buenas, al igual que las vialidades secundarias y locales del ámbito circundante al predio en estudio, que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura de servicios básicos para todo el sector se encuentra con dotación de infraestructura de agua potable y alcantarillado sanitario.

En cuanto a la infraestructura de energía eléctrica, esta también se encuentra consolidada dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, además de la infraestructura de alumbrado público.

SINTESIS DE LA PROPUESTA

La propuesta de este estudio urbano, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación estriba en la **solicitud de autorización de Cambio de Uso a Comercio y Servicios (CS)**.

El predio en estudio cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario, En relación a la energía eléctrica y al alumbrado público, éstos también se encuentran presentes en la totalidad de la zona. De igual manera, este sector de la ciudad se encuentra 100% consolidado en cuanto a infraestructura básica. El acceso al predio es directamente sobre la vía pública de dominio municipal denominada calle 24, así mismo por la calle Tokio pues el predio se ubica en esquina de estas vialidades, para su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad.

En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes y la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la falta de cobertura territorial de redes de agua y drenaje, el abastecimiento de electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda,

etc. Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con la consolidación de la infraestructura ya establecida, la eliminación de lotes baldíos y proporcionando servicios a la población.

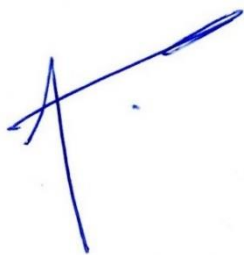
La solicitud de autorización de **Cambio de Uso de Suelo para el predio a Comercio y Servicios (CS)**, es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las vialidades ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre vialidades de Primer Orden, Primarias, Secundarias y corredores comerciales y de servicios de manera inmediata.

Así, no se modifica en manera alguna la estructura urbana y la solicitud se encuentra basada en el **Artículo 77** de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Chihuahua**, en el cual se indica:

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, lo cual es el caso de este estudio de planeación urbana.

Ver Plano E-01

El predio en estudio al estar ubicado en una zona con la influencia inmediata de los usos Habitacionales y Comerciales y de Servicios, las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de **Cambio de Uso de Suelo actualmente habitacional H25 a uso de suelo COMERCIO Y SERVICIOS (CS)**, con el propósito de la edificación de **Locales Comerciales**, y de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos de suelo, un giro de **"Tienda de Autoservicio, Mercados, Plazas y Centros Comerciales de más de 300 m2"**, dando cumplimiento a la normatividad, reglamentación y leyes de la materia.



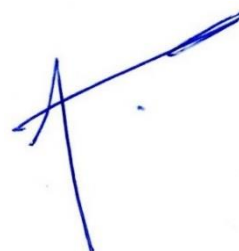
ANEXO GRAFICO

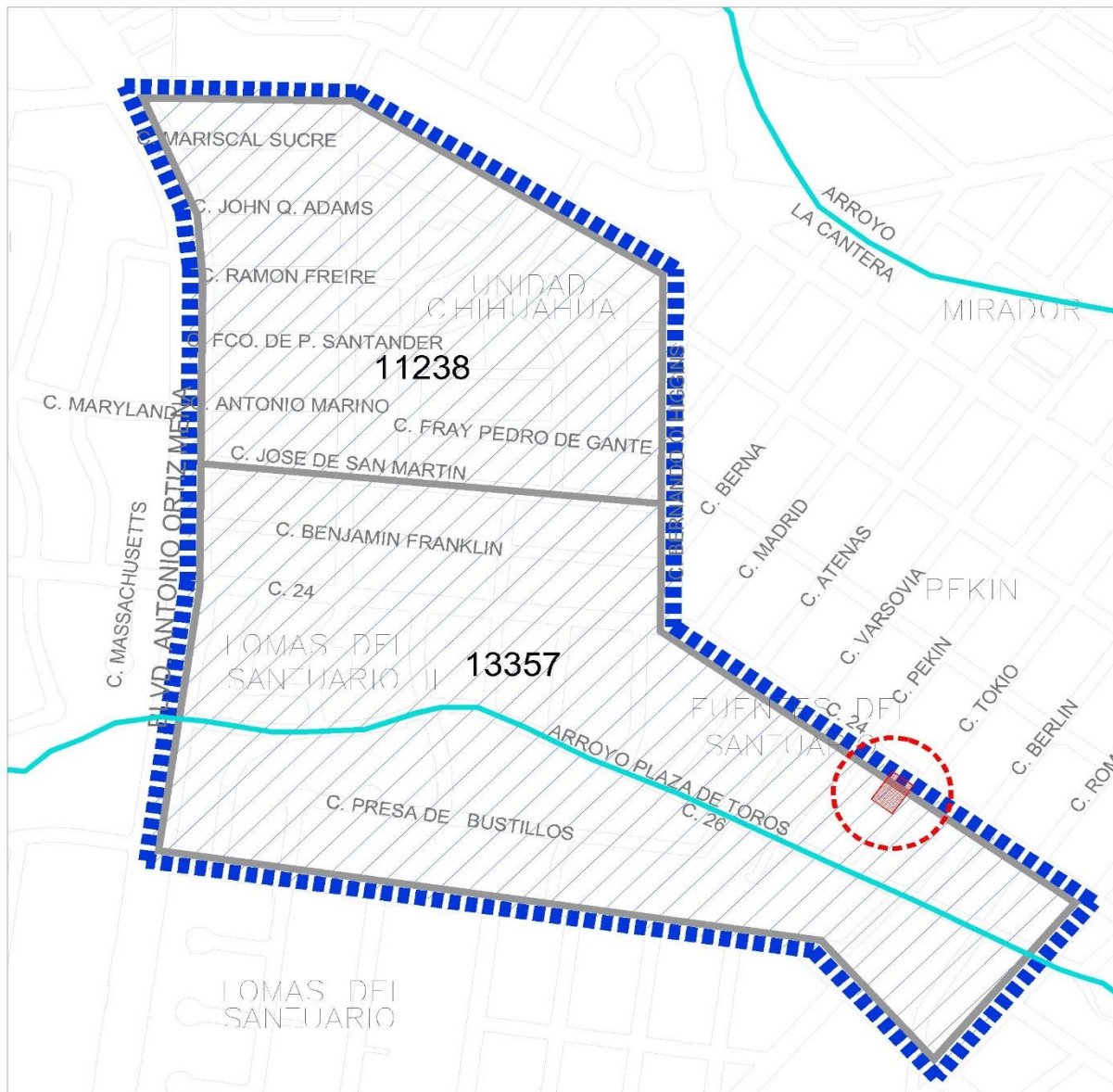
DIAGNOSTICO

- D 01** Ámbito espacial de validez de la modificación
- D 02** Polígono de actuación
- D 03** Ubicación
- D 04** Usos de suelo PDU
- D 05** Equipamiento Urbano
- D 06** Estructura vial
- D 07** Secciones viales
- D 08** Infraestructura de Agua Potable
- D 09** Infraestructura de Alcantarillado Sanitario
- D 10** Infraestructura de Energía Eléctrica

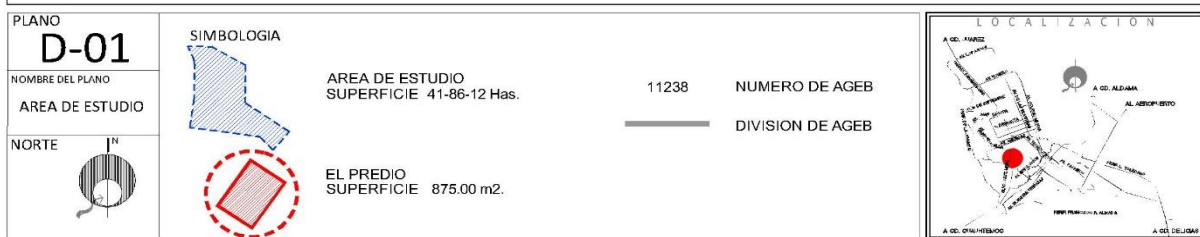
ESTRATEGIA

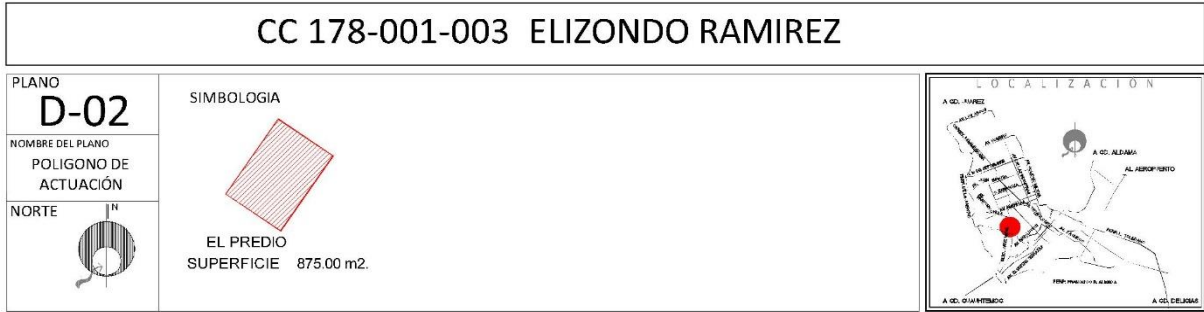
- E 01** Estrategia





CC 178-001-003 ELIZONDO RAMIREZ







CC 178-001-003 ELIZONDO RAMIREZ

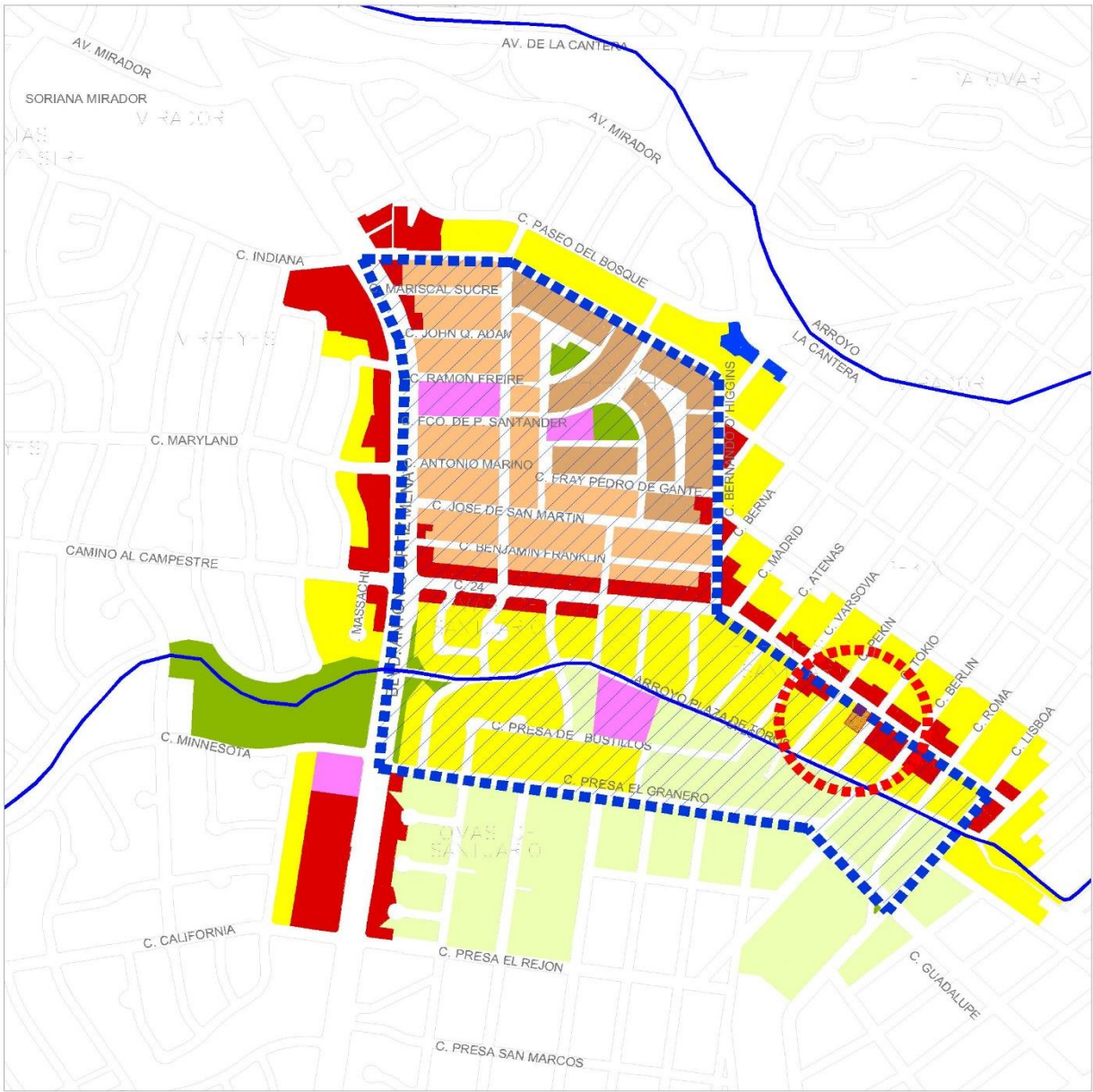
PLANO
D-03NOMBRE DEL PLANO
UBICACION
DEL PREDIO

NORTE



SIMBOLOGIA

EL PREDIO
SUPERFICIE 875.00 m2.



CC 178-001-003 ELIZONDO RAMIREZ

PLANO D-04	SIMBOLOGIA	
NOMBRE DEL PLANO USOS DE SUELO PDU 2040	AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 41-86-12 Has.	HABITACIONAL H12
NORTE 	EL PREDIO SUPERFICIE 875.00 m2.	HABITACIONAL H25
		HABITACIONAL H35
		HABITACIONAL H45
		EQUIPAMIENTO URBANO
		COMERCIO Y SERVICIOS
		MIXTO MODERADO
		RECREACIÓN Y DEPORTE
		ARROYO LA CANTERA ARROYO PLAZA DE TOROS
		LOCALIZACIÓN



PLANO D-05 NOMBRE DEL PLANO EQUIPAMIENTO URBANO NORTE	SIMBOLOGIA AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 41-86-12 Has. EL PREDIO SUPERFICIE 875.00 m2.	LOCALIZACIÓN
--	--	-------------------------



CC 178-001-003 ELIZONDO RAMIREZ

PLANO
D-06
NOMBRE DEL PLANO
ESTRUCTURA
VIAL
NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 41-86-12 Has.

EL PREDIO
SUPERFICIE 875.00 m2.

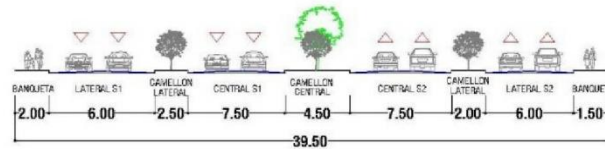
- CATEGORIA DE VIALIDADES
- PRIMARIA DE PRIMER ORDEN
 - PRIMARIA
 - SECUNDARIA
 - ARROYO LA CANTERA
ARROYO PLAZA DE TOROS



SECCIONES VIALES ACTUALES Y PROPUESTA

SECCION ACTUAL

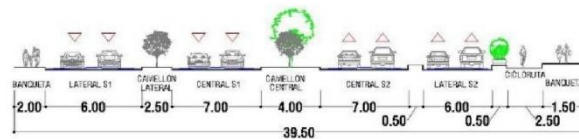
237A - 237A'



BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
AV. AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO

SECCION PROPUESTA

237 - 237'



BLVD. ANTONIO ORTIZ MENA
AV. AMERICAS A C. OCEANO PACIFICO

SECCION ACTUAL

CALLE 24

PREDIO DEL SUJETO A
CAMBIO DE USO DE SUELO



CC 178-001-003 ELIZONDO RAMIREZ

PLANO
D-07

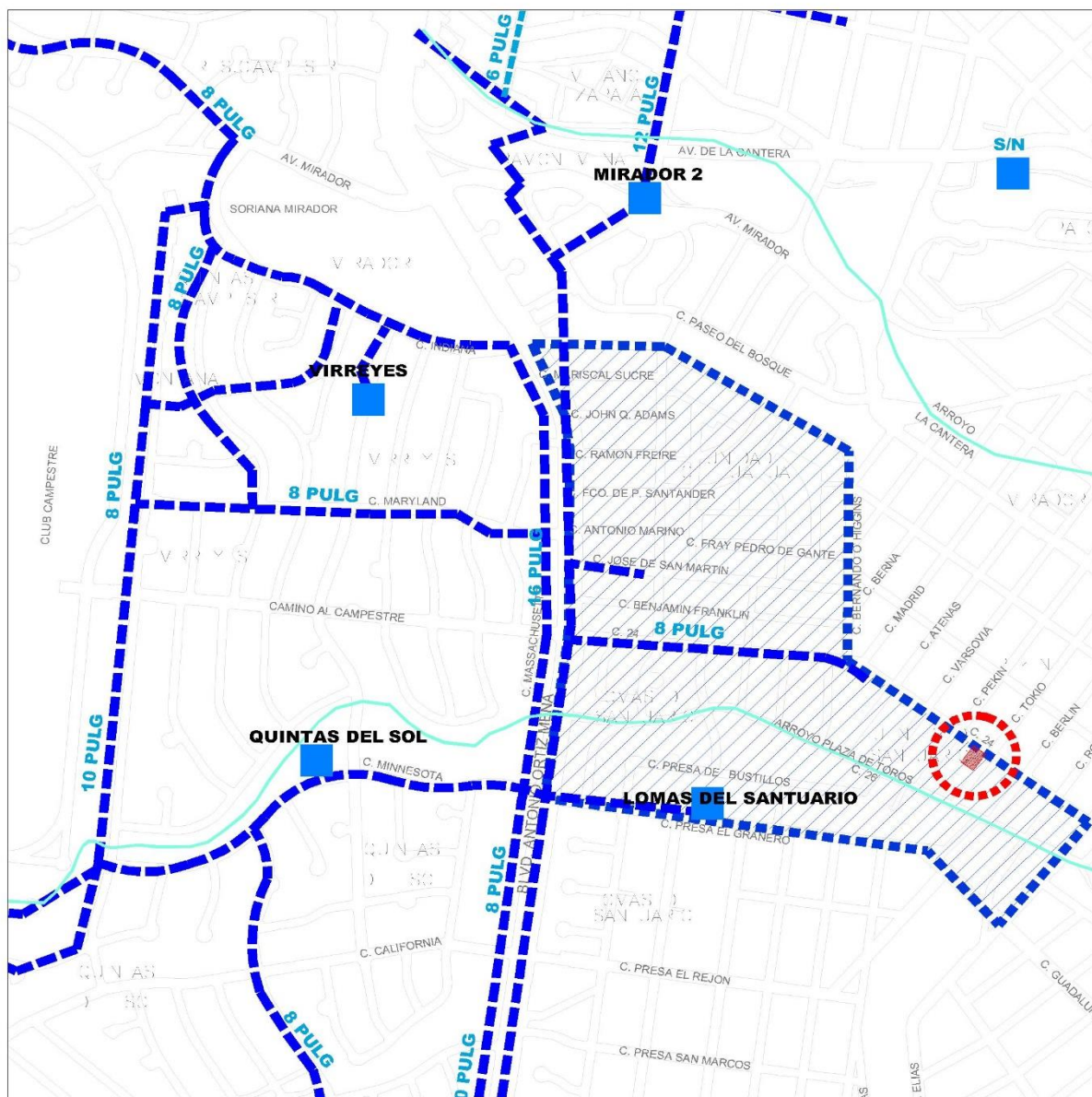
NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES
VIALES ACTUALES

NORTE



SIMBOLOGÍA

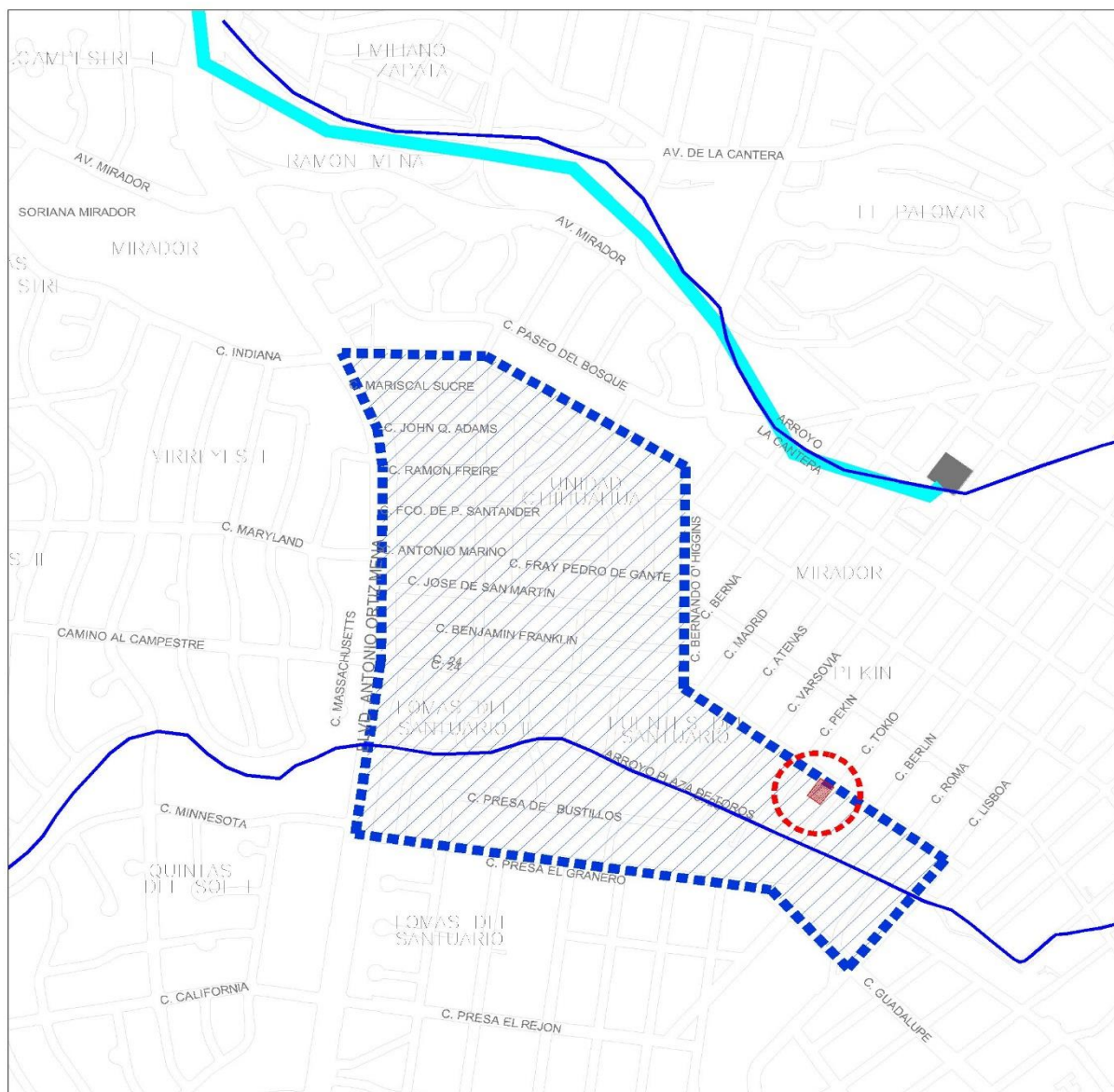




CC 178-001-003 ELIZONDO RAMIREZ

PLANO D-08 NOMBRE DEL PLANO INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE NORTE	SIMBOLOGIA  AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 41-86-12 Has. EL PREDIO SUPERFICIE 875.00 m2.	 TANQUE TANQUE Y REBOMBEO POZO POZO Y REBOMBEO LÍNEA INFRAESTRUCTURA ARROYO LA CANTERA ARROYO PLAZA DE TOROS	LOCALIZACIÓN 
--	---	--	--





CC 178-001-003 ELIZONDO RAMIREZ

PLANO

D-10

NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA
ENERGIA ELECTRICA

NORTE

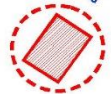


SIMBOLOGIA



AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 41-86-12 Has.

EL PREDIO
SUPERFICIE 875.00 m2.



115 kva



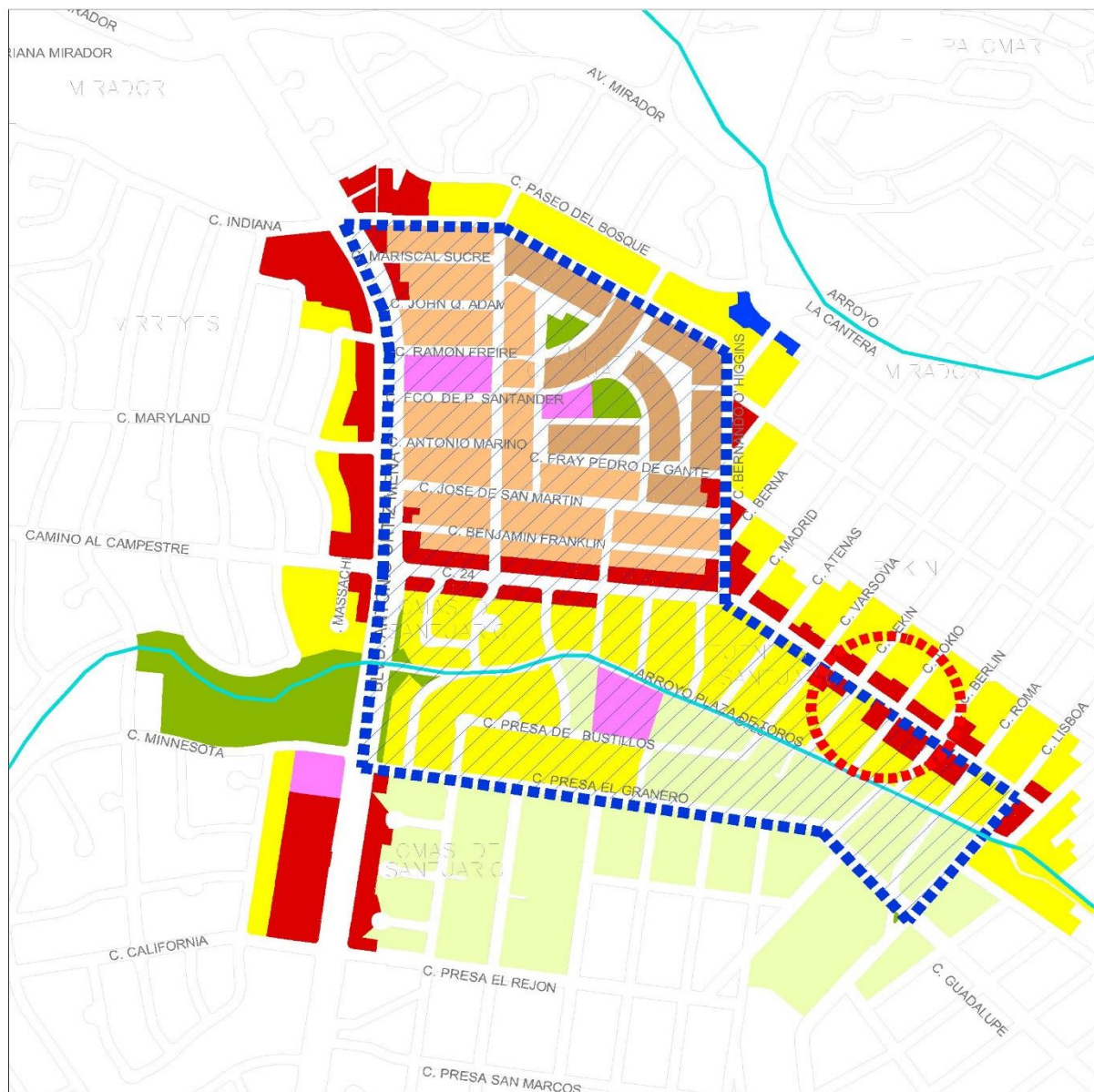
SUBESTACION ELECTRICA

ARROYO LA CANTERA
ARROYO PLAZA DE TOROS



LOCALIZACIÓN





CC 178-001-003 ELIZONDO RAMIREZ



BIBLIOGRAFIA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua.

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENEUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

CHIHUAHUA MOVIL www.implanchihuahua.gob.mx

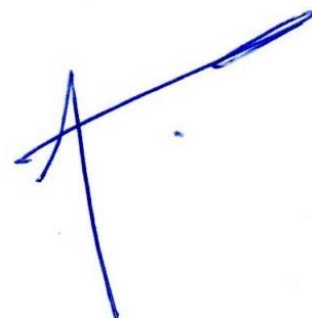
SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2022) SIGMUN.
<https://implanchihuahua.org/>

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua



CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete

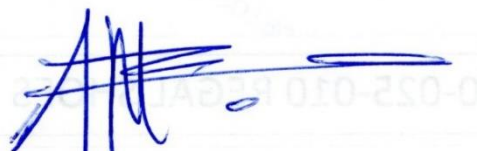
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

Modesto Elizondo Ramírez

Propietario y Promotor



Arq. Ana Evelia Zamora Fierro

Director Responsable en Urbanismo No. 08

SIN TEXTO

SIN TEXTO