

*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 01 de abril de 2023.

No. 26

Folleto Anexo

ACUERDO N° 041/2023

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 041/2023

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 once de enero del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 152-057-012 Bodega Mobil**", en el predio ubicado en la calle 34 número 905, de la colonia Guadalupe de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de **1,067.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado.

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

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Encargado del Despacho de la Secretaría del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 11 de enero del año 2023, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. Luz Elena Baeza Carrillo, en su carácter de propietaria del predio, en el que se solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 152-057-012 Bodega Mobil", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 34 número 905, de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,067.25 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización... 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:

ACUERDO

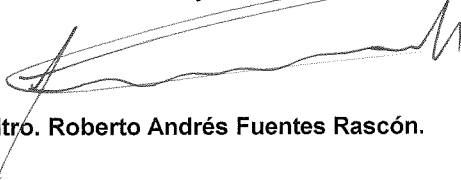
PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Luz Elena Baeza Carrillo, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 152-057-012 Bodega Mobil", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 34 número 905, de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,067. m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado.

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

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

El Encargado del Despacho de la
Secretaría del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



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

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 152-057-012 BODEGA MOBIL"

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. Luz Elena Baeza Carrillo, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 152-057-012 Bodega Mobil**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 34 número 905, de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **1,067.25** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 19 de septiembre del año 2022, presentado por la C. Luz Elena Baeza Carrillo, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 152-057-012 Bodega Mobil**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 34 número 905, de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **1,067.25** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Moderado**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 152-057-012 Bodega Mobil**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** del de fecha 19 de septiembre del 2022, presentada por la C. Luz Elena Baeza Carrillo, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. Luz Elena Baeza Carrillo,;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 11,206** de fecha 24 del mes de junio del 2013, otorgada ante el Lic. Luis Raúl Hernández Borunda, Notario Público número 6 en ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, ante

quien comparecen, por una primera parte la señora Patricia Imelda Medrano Terrazas, en su carácter de Albacea en la Sucesión Testamentaria a bienes de Ignacia Orozco Reza, por una segunda parte el señor Benjamín Orozco Manjarrez, por sus propios derechos y como apoderado de la señora María del Rosario Orozco Manjarrez, ambos herederos en la citada sucesión, por una tercera parte los señores Paula Orozco Reza y Alfonso Orozco Reza, este último representado por la señora Martha Silvia Orozco Medrano, ambos como herederos en la multicitada sucesión, a las personas antes mencionadas se les denominará en lo sucesivo como la parte vendedora y por ultima parte, la señora Luz Elena Baeza Carrillo, a quien en lo sucesivo se le conocerá como la parte compradora, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa, sobre el lote número 905(antes 907) de la calle 34 de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,067.25 metros cuadrados, la C. Luz Elena Baeza Carrillo se encuentra casada bajo el régimen de separación de bienes, motivo por el cual es propietaria del 100% del predio, por otra parte obrando bajo la inscripción **29** del Libro **5395** de la Sección Primera, con folio real **1328216** del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Copia simple del certificado de pago del Impuesto Predial transacción 2023-31771**, expedido por Tesorería Municipal, con fecha 5 de enero de 2023;
6. **Certificado de pago por revisión transacción 2022-430740** , expedido por Tesorería Municipal, con fecha 19 de septiembre de 2022;
7. **Copia del oficio DASDDU/592/2022** de fecha 21 de septiembre de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico de procedencia al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 445/2022** de fecha 27 de septiembre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
9. **Oficio DASDDU/593/2022** de fecha 21 de septiembre del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos en la Colonia Guadalupe;
10. **Copia simple del oficio DDHE/1435/2022** de fecha 29 de septiembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con Comités de Vecinos siendo el Presidente el C. Oscar Alejandro Carmona Gutiérrez de la Colonia Guadalupe;
11. **Oficio DASDDU/635/2022** de fecha 14 de octubre del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, le comunica al C. Oscar

Alejandro Carmona Gutiérrez, Presidente del Comité de Vecinos de la Colonia Guadalupe con respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;

12. **Oficio DASDDU/623/2022** de fecha 06 de octubre del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del Estudio de Planeación;
13. **Oficio SJ/0955/2022** de fecha 26 de octubre de 2022, 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 del edicto del Estudio de Planeación;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 28 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 24 de noviembre de 2022, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Eva América Mayagoitia Padilla, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
15. **Oficio DASDDU/780/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 19 de diciembre del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/780/2022 de fecha 19 de diciembre de 2022, 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 28 celebrada el día 24 de noviembre del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, así como la Subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 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, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así

como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 152-057-012 Bodega Mobil", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 34 número 905, de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **1,067.25** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Moderado**, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por la C. Luz Elena Baeza Carrillo, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 152-057-012 Bodega Mobil**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle 34 número 905, de la colonia Guadalupe de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **1,067.25** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Moderado**.

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 los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 11 días del mes de enero del año 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

Joeline Vega V.
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

Issac Díaz Gurrula
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

Juan Pablo Campos López
JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

Eva América Mayagoitia Padilla
EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

Nadia Hanoi Aguilar Gil
NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/780/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 19 de diciembre de 2022

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Luz Elena Baeza Carillo del predio ubicado en la Calle 34 No. 905, de la Colonia Guadalupe, de esta ciudad, con una superficie de **1,067.25m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**CC 152-057-012 Bodega Mobil**" 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 H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Moderado**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/592/2022 de fecha 21 de septiembre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**CC 152-057-012 Bodega Mobil**", 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.445/2022 de fecha 27 de septiembre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**CC 152-057-012 Bodega Mobil**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/593/2022 de fecha 21 de septiembre de 2022** 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/1435/2022 de fecha 29 de septiembre 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que existe comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/635/2022 de fecha 14 de octubre 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos constituido en la Colonia Guadalupe, no se recibe respuesta por parte del comité de vecinos.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/623/2022 de fecha 06 de octubre de 2022**, 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/0955/2022 de fecha 26 de octubre de 2022** 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 152-057-012 Bodega Mobil"** fue presentado en la **Vigésima Octava Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **24 de noviembre del 2022** 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 H45 a Mixto Moderado**.

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


Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el promotor.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
4. Oficios No. DASDDU 592/2022 de fecha 21 de septiembre de 2022, 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. 445/2022 de fecha 27 de septiembre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
 6. Oficio No. DASDDU/593/2022 de fecha 21 de septiembre de 2022 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/1435/2022 de fecha 29 de septiembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
 8. Oficio No. DASDDU/635/2022 de fecha 14 de octubre del 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos constituido en la Colonia Guadalupe.
 9. Oficio No. DASDDU/623/2022 de fecha 06 de octubre de 2022, 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.
 10. Oficio No. SJ/0955/2022 de fecha 26 de octubre de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
 11. Copia simple de la Vigésima Octava Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 24 de noviembre del 2022.
 12. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "CC 152-057-012 Bodega Mobil"
 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. Copia del comprobante de pago del trámite.
 15. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE

ARO. SIGIFREDO JUAREZ HERRERA
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA
EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
URBANO Y ECOLOGÍA, CON FUNDAMENTO EN EL
ARTICULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.


ARO. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

**HABITACIONAL H45
A
MIXTO MODERADO**

**CC 152-057-012
BODEGA
MOBIL**



*Fundamento jurídico en el Artículo 77
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo
Urbano del Estado de Chihuahua*

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

I. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

II. 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

III. DIAGNOSTICO

Estructura urbana

Aspectos socioeconómicos

Medio natural

Topografía y clima

Hidrología

Vivienda

Comercio y servicios

Ruta de seguridad

Equipamiento urbano

Estructura vial

Transporte publico

Agua potable

Drenaje sanitario

Energía eléctrica

Riesgos y vulnerabilidad

IV. MARCO NORMATIVO

V. ESTRATEGIA

Estrategia de uso de suelo

Estrategia vial

Estrategia infraestructura

VI. ANEXOS GRÁFICOS


VII. BIBLIOGRAFIA

VIII. CREDITOS

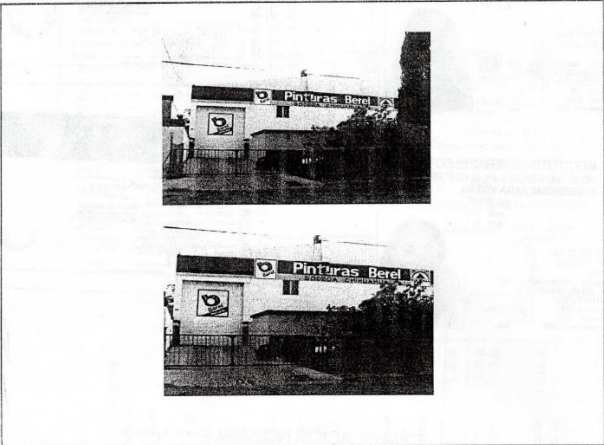
INTRODUCCION

Es, por tanto, el propósito del presente instrumento de planeación urbana, el cual se formula a iniciativa de la Sra. Luz Elena Baeza Carrillo, con la finalidad de solicitar sobre el predio y edificación de su propiedad, la modificación del uso de suelo actualmente establecido por el PDU 2040 Sexta Actualización en Zonificación Secundaria, un uso de suelo Habitacional H45 a uso de suelo Mixto Moderado.

El predio se encuentra localizado en el sur-poniente de la ciudad de Chihuahua, sobre el lote de terreno urbano ubicado en la calle 34 No. 905, con una superficie de 1,067.25 m²., construcción de 1,187.01 m², clave catastral 152-057-012, ubicado en la colonia Guadalupe de esta ciudad.



Avalúo de Traslación de Dominio. (Escrituración).



Calle: 34a.

Colonia o Fraccionamiento: GUADALUPE

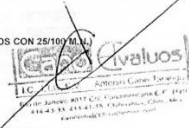
Ciudad: CHIHUAHUA.

Municipio: CHIHUAHUA.

Estado: CHIHUAHUA.

Valor de Traslación de Dominio (Escrituración) **\$2,359,131.25**

(SON DOS MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL CIENTO TREINTA Y UN PESOS CON 25/100 MM)



Río De Janeiro #817, Col. Panamericana . C.P. 31210. Tels. 414 43 33 , 414 41 16. Chihuahua, Chihuahua.
canobienesraices.com canobrta@prodigy.net.mx

Es importante hacer mención que la edificación contenida dentro del predio en estudio, relativa a una bodega de almacenamiento de productos no perecederos, cuenta con una edad aproximada de construcción de 45 años y de manera regular su operatividad ha sido constante. Se tiene registro al menos desde el año 2013, de estar operando en ella una empresa dedicada a la venta de pintura, en este caso "Pinturas Berel". Posterior a esta empresa, se instaló otra compañía dedicada a la renta y venta de mobiliario y equipo para fiestas.

Fuente propia: Escritura pública del predio, en su apartado de Avalúo Comercial. Con fecha 31 de octubre del 2013.

Así, bajo el antecedente de la antigüedad de la construcción de la bodega y los giros establecidos y en

operatividad constante, este estudio urbano solicita la autorización del cambio de uso de suelo actual Habitacional H45 a uso de suelo Mixto Moderado (MM), como una "Situación de Hecho", con la finalidad de dar continuidad a la operatividad actual del giro manifestado como: Bodegas y Almacenes - Almacenamiento y distribución de productos no perecederos, para la empresa conocida por su nombre comercial "Mobil Lounge", dedicada a Almacén de mobiliario y accesorios de renta para eventos.

I. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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.

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

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.

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

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

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

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

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

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.

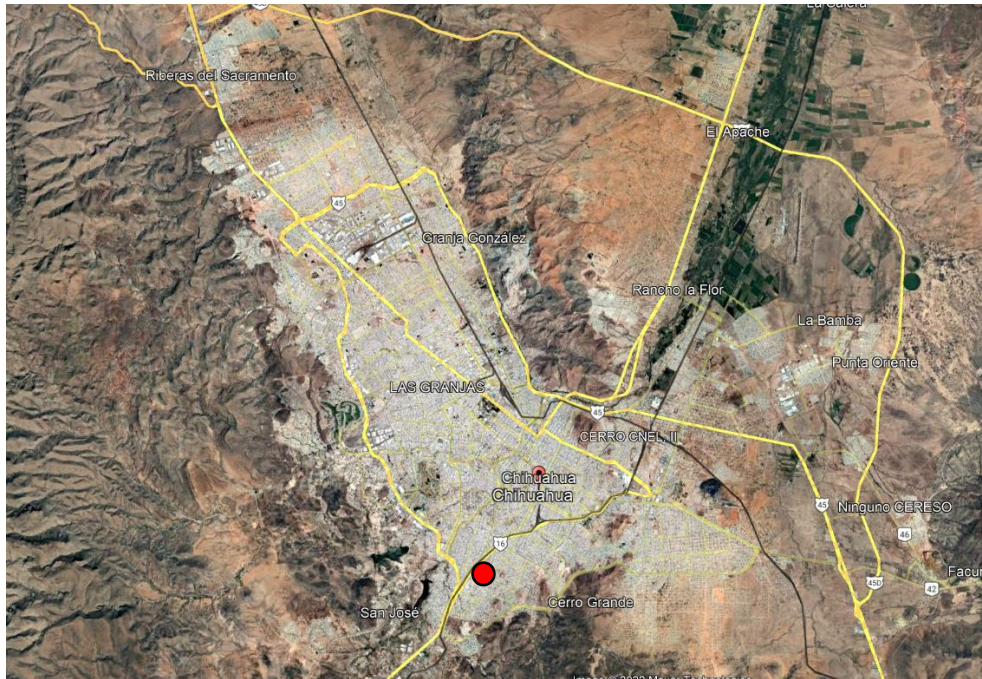
De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

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.

II. ANTECEDENTES

Ubicación del predio

El predio en estudio se encuentra localizado en el sur-poniente de la ciudad, sobre el lote de terreno urbano ubicado en la calle 34 No. 905, con una superficie de 1,067.25 m², y 1,187.01 m² de construcción, clave catastral 152-057-012 en la colonia Guadalupe.



Ubicación del predio en la mancha urbana. Fuente Google Earth Pro Image ©2022 Maxar Technologies. Adecuación propia.



Predio en estudio. Fuente INEGI. DENUE. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>. Adecuación propia

Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

Como delimitación del ámbito espacial de la modificación, se estima una superficie aproximada de 32-75-55 Has., ubicado en el área urbana y resuelto a partir de un polígono de forma cuadrada, delimitado éste a partir de la totalidad del Ageb 13624 y este a su vez definido por las vialidades: al norte la calle 30; al sur la calle 44 y/o calle Margaritas; al este la avenida Francisco Zarco Mateos y al poniente la calle 14 de julio y/o Violetas.



Ámbito espacial de validez de la modificación

Fuente: INEGI. DENU. <http://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/Default.aspx?idee=1625771>

○ Adecuación propia
 ○ Predio en estudio

El ámbito espacial de validez de la modificación abarca usos de suelo habitacionales en densidades H35 y H45, mixto intenso, comercio y servicio, industria de bajo impacto, usos de equipamiento urbano, recreación y deporte.

Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040 Sexta Actualización

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización es el instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, el cual establece en su zonificación secundaria en el predio base de este estudio, el uso de suelo de Comercio y Servicios.

Es importante hacer mención que la edificación contenida dentro del predio en estudio, (bodega de almacenamiento de productos no perecederos), cuenta con una edad aproximada de construcción de 45 años y con operatividad de manera constante. Así, desde su origen se estableció con un giro de Almacenamiento y distribución de productos no perecederos.

Sin embargo, el uso de suelo destinado al predio se ha definido como Habitacional en densidad H45, de 36 a 45 viv/ha., con las siguientes clasificaciones y normatividad aplicable:

TABLA DE CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m ²)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							ALTURA	PISOS				
HABITACIONAL	H4	12	900.00	0.5	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250.00	0.7	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160.00	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120.00	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90.00	0.6	1.5	30%	SP	SP	6.00	15	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90.00	0.6	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

Fuente: PDU 2040 Sexta Actualización
Adecuación propia

En cuestión de vialidades, el PDU 2040 Sexta Actualización, al predio en estudio se tiene acceso directamente sobre vía pública del dominio municipal y colindante con la calles y privadas las cuales se conectan con otras vialidades cercanas como la calle 28^a y/o Lucrecia Casavantes, de manera franca a través de la calle 14 de julio; al poniente con la Av. Teófilo Borunda y al sur con la avenida Francisco Zarco Mateos, estableciendo así, conectividad con las colonias colindantes y al resto de la mancha urbana.



El predio base de este estudio urbano, en el ámbito espacial de validez de la modificación y la totalidad de las zonas colindantes se encuentran 100% consolidadas, establecidas por uso de suelo habitacionales en densidades H35 y H45 en colonias con densidades medias, bajo una estructura vial reticular bien estructurada. En el ámbito espacial de validez de la modificación se localizan gran variedad de predio destinados a giros de comercio y servicios, y de manera preferente estos se ubican sobre la calle 28ª, la avenida Francisco Zarco Mateos, y la calle 14 de Julio, colindante al predio en estudio; así como equipamientos de tipo barrial al interior del ámbito de validez de la modificación.

La mezcla con diferentes usos de suelo en áreas habitacionales de la zona, son compatibles con el uso solicitado para cambio, Mixto Moderado (MM), para la continuidad operativa de la empresa establecida con 8 años de antigüedad como una "Situación de Hecho", con la finalidad de dar continuidad a la operatividad actual del giro manifestado como: Bodegas y Almacenes - Almacenamiento y distribución de productos no perecederos, para la empresa conocida por su nombre comercial "Mobil Lounge", dedicada a Almacén de mobiliario y accesorios de renta para eventos.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio en estudio se establece dentro del régimen de propiedad privada a favor de Luz Elena Baeza Carrillo, mediante escritura pública número 11,206 elaborada en esta ciudad de Chihuahua el 24 de junio del 2013; e inscrita en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 29 a Folios 30, del Libro Número 5395 de la Sección Primera con fecha 21 de enero de 2014.

Con superficie de terreno 1,067.25 m²., y superficie de construcción 1,065.75m², clave catastral 152-057-012, con los siguientes rumbos y distancias y que se identifica de la siguiente manera:

Acceso sobre vía pública del dominio municipal: 5.00 metros con calle 34;

50.00 metros con propiedad de Luis Marines V., y Teléfonos de México S.A.;

27.50 metros con propiedad de Joaquín Montes L.;

25.30 metros con viviendas No. 3408 y 3406 de la calle 14 de julio;

2.50 metros y 12.40 metros con propiedad de Miguel Aguirre;

20.00 metros y 12.30 metros con propiedad de Fernando Martínez, para cerrar al punto de partida;

A 45.00 metros a la calle 14 de julio.



Identificación oficial de propietaria, Luz Elena Baeza Carrillo,
dentro de la escritura de propiedad
Fuente propia

PJ-00-14
03
1127522

CHIHUAHUA, CHIH., A DIECIOCHO DE AGOSTO DEL DOS MIL TRES: - -

VISTO S, los autos para resolver sobre la declaración de herederos relativo a la **sucesión intestamentaria** a bienes de **IGNACIA OROZCO REZA**, en el Expediente número 142/01, y; - - -

----- **RESULTANDO:** -----

1.- Mediante escrito recibido en la Oficialía de Turnos Común del Supremo Tribunal de Justicia en el Estado en veintisiete de febrero del año dos mil uno, el cual se turnó posteriormente a este Tribunal, compareció la **C. PAULA OROZCO REZA** denunciando la sucesión testamentaria a bienes de **IGNACIA OROZCO REZA**, en base a diversos hechos y preceptos de derecho aludidos en su escrito de cuenta, por auto de radicación se ordenó formar expediente y registrar en el Libro de Gobierno conducente así como dar la intervención legal al Agente del Ministerio Público de la adscripción, quien no tuvo objeción alguna que hacer valer y obrando de igual manera información testimonial a la cual se refiere el artículo 560 del Código De Procedimientos Civiles, y seguidos que fueron los trámites legales, se ordenó pronunciar la resolución correspondiente, la cual hoy se hace lo siguiente: - - -

----- **CONSIDERANDO:** -----

1.- Este Tribunal ha sido competente para tramitar y lo es para resolver presente juicio con fundamento en los artículos 148, 149, 150 y 155 fracción V del Código de Procedimientos Civiles del Estado en el artículo 150 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Judicial del Estado.

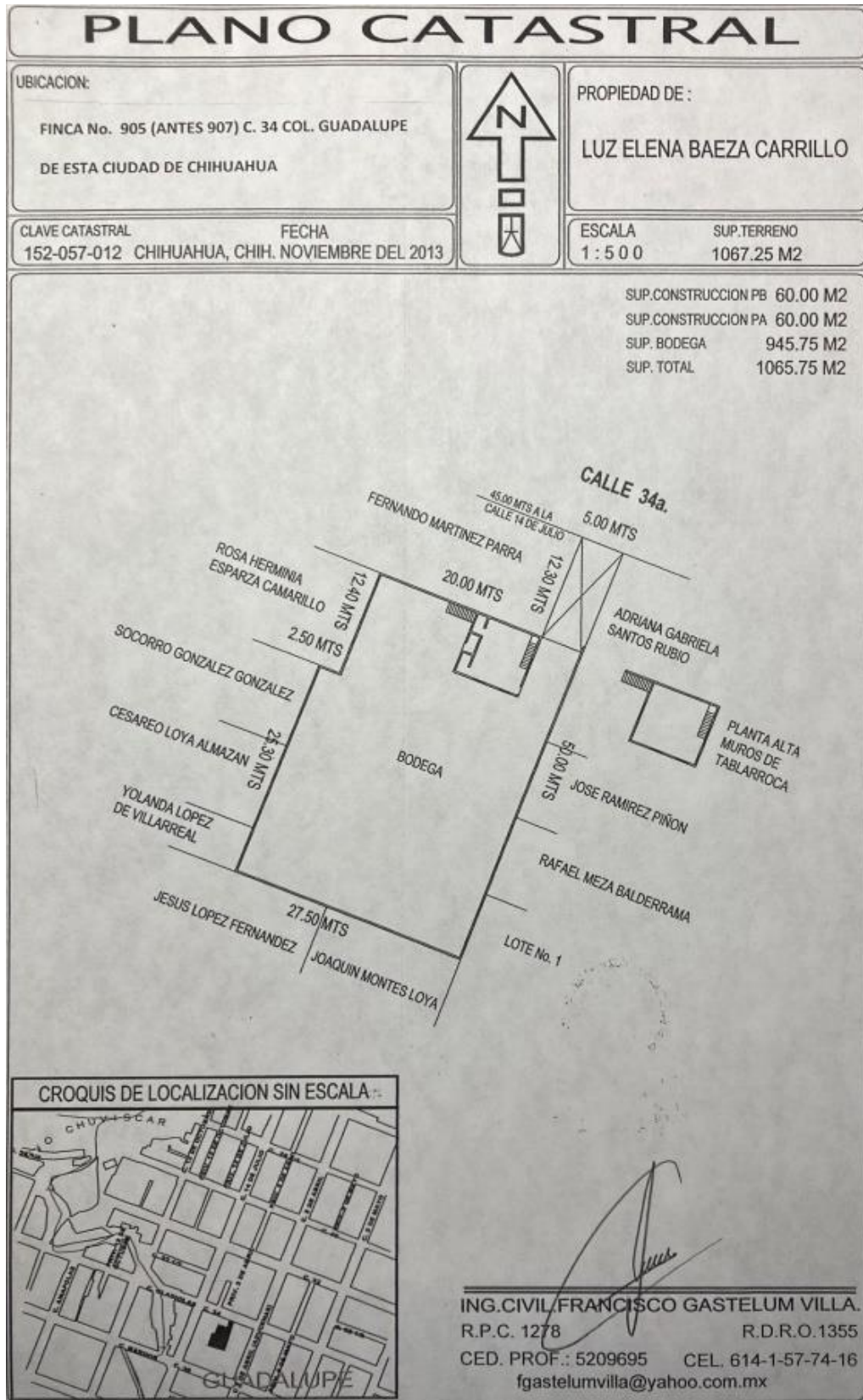
COTEJADO

Página 1

Página 1 Escritura Sucesión intestamentaria
Fuente propia

II.- De autos se advierte que mediante escrito receptado en la Oficina de Turnos Común del Supremo Tribunal de Justicia del Estado en ocho de febrero del año dos mil uno, el cual se remitió con posterioridad a éste Tribunal compareció el C. RENE JAVIER OROZCO MEDRANO denunciando el Juicio sucesorio testamentario a bienes de IGNACIA OROZCO REZA, exhibió copia certificada del Testamento público abierto otorgado por la autora de la sucesión en ésta ciudad de Chihuahua a las dieciocho horas con treinta minutos del día 6 de septiembre de 1989 ante la fe de la Lic. Violeta Azucena Meza Rufz, adscrita en ese tiempo a la Notaría Pública número 21 para este Distrito Morelos, por ausencia de su titular Lic. José Antonio De Lascurain y Osio glosado de fojas 4 a 9 del sumario, de la mencionada disposición, en la parte que nos interesa la autora de la sucesión testó en los siguientes términos: Primero.- Nombra como su única y universal heredera de todos sus bienes presentes y futuros muebles e inmuebles a su hermana Piedad Orozco Reza; Segundo.-Manifiesta la testadora IGNACIA OROZCO REZA, en caso de que su hermana Piedad Orozco Reza fallezca junto con ella o antes que ella, es su voluntad designar como heredero sustituto al Señor René Javier Orozco Medrano, quien heredará el inmueble marcado con el número 1405 de la calle Lucas Balderas, Colonia Lins de ésta ciudad de Chihuahua y a su sobrino el Señor Miguel Angel Orozco Manjares su automóvil; Tercero.- Manifiesta Ignacia Orozco reza que mediante escritura pública número 6, 844 del volumen 224 otorgada el día 21 de febrero de 1986, ante la fe de la Lic. María del Carmen Valenzuela Breach de Caballero adscrita a la Notaría Pública

Página 2



Plano Catastral de la escritura de propiedad del predio en estudio.
Fuente propia.

III. DIAGNÓSTICO

Estructura Urbana

Entendida como la configuración general de la Ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. Está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe, se encuentra formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacios abiertos etc., conjunto de partes y componentes en una unidad que reconocemos como ciudad.

El predio en estudio, está localizado dentro de la mancha urbana y ubicado a 600 metros aproximadamente al límite poniente del Polígono del Centro Urbano, en zona "U" o área urbanizada y/o susceptible para ser desarrollado. Es una zona homogénea en cuestión de los usos de suelo, estructurada y definida por la traza de las vialidades y manzanas, encontrándose usos de suelo en la zona, Habitacionales H35 y H45, Comercio y Servicios, Mixto Intenso, Equipamiento, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto.

La estructura urbana muestra gran consolidación, por ello al reconsiderar un Mixto Moderado (M2), es factible enriquecer y consolidar aún más el sector, debido a la colindancia con áreas habitacionales y preservando la vocación de la zona.

El ámbito espacial de validez de la modificación se identifica como una estructura urbana relevante para el desarrollo social, económico, cultural y urbano esperado para el centro de población. Este cuenta con usos diversos y extendidos a lo largo y ancho de las diversas vialidades cercanas como la avenida Teófilo Borunda Ortiz y la avenida Francisco Zarco Mateos, con espacios e infraestructura donde se desenvuelven importantes actividades laborales, educativas y económicas, además de amplias zonas habitacionales de diferentes niveles socioeconómicos.

Como ya se ha mencionado, el predio se localiza al sur-poniente de la ciudad a aproximadamente:

- 0.60 Km del Centro urbano.
- 10.00 Km al Subcentro Norte.
- 1.30 Km al Subcentro Sur/ Poniente.
- 6.70 Km al Subcentro Sur/ Oriente.

Aspectos socioeconómicos

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo de cobertura regional por su ubicación geográfica y por concentrar las principales actividades industriales, comerciales y de servicios, además de ser el asiento político y contener la mayor capacidad de servicios especializados en educación, salud, financieros y administrativos del estado.

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.

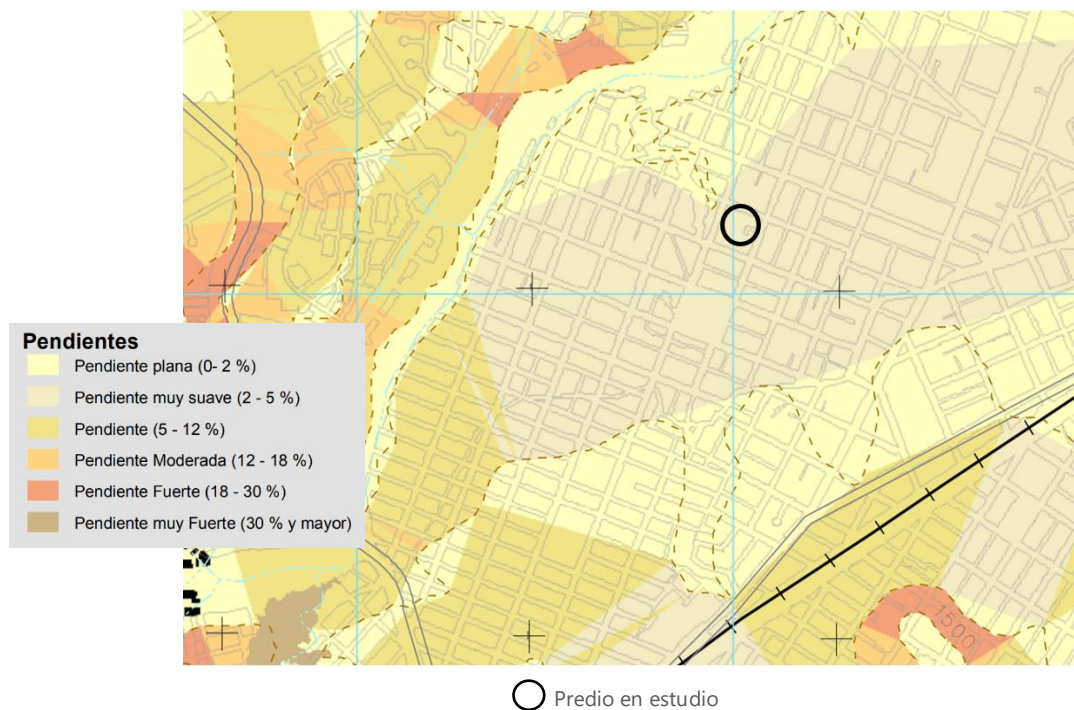
Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales 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.

Medio natural

Topografía y Clima

La topografía de la zona está conformada por pendientes consideradas de suaves a moderadas en sentido sur-poniente-noreste, consideradas entre un 5% y 10% localizándose en el extremo oeste. Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se localiza inicio del arroyo denominado El Barro, con pendientes variables con trayectoria hacia el este, con desembocadura final en el río Chuviscar.

El predio en estudio se establece en una pendiente mínima del 2%, representando pendiente apta para la continuidad operativa (aproximadamente de 45 años de edificada), y conduciendo los escurrimientos pluviales hacia la vía pública (calle 34), para dar continuidad a los escurrimientos pluviales de la zona, al arroyo El Barro.



Fuente: PDU 2040, Carta Topográfica y Pendientes de Terreno

El clima de la ciudad de Chihuahua se establece dentro de una amplia región 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.

Hidrología

La ciudad cuenta con dos ríos principales, el río Chuviscar que atraviesa la ciudad de Poniente a Oriente, el Río Sacramento que corre de Norte a Sur y 24 arroyos que cruzan transversalmente la ciudad. Al sur poniente de la Ciudad se encuentran tres presas, la presa Chihuahua, la presa Chuviscar que son alimentadas por el río Chuviscar; y la presa Rejón que es alimentada por el arroyo San Pedro principalmente.

La ciudad se abastece de tres acuíferos (Chihuahua-Sacramento, Tabalaopa-Aldama y el Sauz-Encinillas) que se encuentran sobre explotados. Parte de la zona Sur de la ciudad se alimenta de los ojos del Chuviscar y Aeropuerto. La recarga de los acuíferos se da principalmente en las zonas serranas y su contexto natural. Esta sobre explotación se da por la gran cantidad de pozos con gastos de extracción mayores a la recarga, provocando un abatimiento que obliga a que la extracción del agua sea cada vez a mayor profundidad.

El predio en estudio y su ámbito espacial de validez de la modificación se ubican en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, y esta a su vez, al interior de la Cuenca Alta Río Chuviscar. La cuenca hidrológica contiene las denominadas subcuencas y micro cuencas. El predio en estudio se localiza al interior de la microcuenca El Barro.

El Arroyo El Barro de conformidad al Plan Sectorial de Agua Pluvial, cuenta con una longitud de 5.389 metros de desarrollo, con 2.893 km., sin revestir, 1.125 km., de canal, 0.325 km., de canal subterráneo y 0.906 km., sobre calle pavimentada, con trayectoria norponiente-suroriente con rumbo al río Chuviscar, ubicándose aproximadamente a 80 metros al sur poniente del predio en estudio.

**Arroyo
El Barro**



 Predio en estudio











Fuente: Google Earth Pro. Image©2022 Maxar Technologies. Alt. Ojo 2.41 km.
Adecuación propia.

Vivienda

En el ámbito espacial de validez de la modificación, se localiza uso de suelo habitacional con densidades de 35 y 45 viviendas por hectárea.

La cantidad de viviendas totales es de 993 según el censo del INEGI 2020 y cuenta con 2,275 habitantes. 840 viviendas particulares habitadas cuentan con los servicios básicos como lo son el agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y alumbrado público, pavimento y banquetas en vialidades públicas. El sistema constructivo utilizado en la generalidad de estas viviendas es a base de ladrillo, block, losas y firmes de concreto. Es una zona consolidada al 100%.

En análisis realizado para el ámbito espacial de validez de la modificación, de conformidad a información de INEGI, Espacio y datos de México, arroja la siguiente información:






















Viviendas		
	Total de viviendas	993
	Total de viviendas particulares	992
	Viviendas particulares habitadas	841
	Viviendas particulares no habitadas	123
Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	5
	Con piso de material diferente de tierra	839
	Con energía eléctrica	840
	Con servicio sanitario	840
	Con drenaje	840
Población		
	Población total	2 275
	Población femenina	1 255
	Población masculina	1 016
	Población de 0 a 14 años	331
	Población de 15 a 29 años	462
	Población de 30 a 59 años	854
	Población de 60 años y más	603
	Población con discapacidad	188

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.616547718551544,-106.09086451758891&z=16>,
Fecha de actualización: 2020.

El rango de edad de mayor prevalencia es de 30 a 59 años, caracterizándose el ámbito espacial de validez de la modificación por una población de familias jóvenes en edad productiva.

Características del entorno urbano

Total de manzanas: 50

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
 Recubrimiento de la calle	43	7	0	0	0
 Rampa para silla de ruedas	0	4	46	0	0
 Paso peatonal	0	8	42	0	0
 Banqueta	37	13	0	0	0
 Guarnición	32	18	0	0	0
 Ciclovía	0	0	50	0	0
 Ciclocarril	0	0	50	0	0
 Alumbrado público	5	44	1	0	0
 Letrero con nombre de la calle	11	37	2	0	0
 Teléfono público	0	8	42	0	0
 Árboles y palmeras	11	39	0	0	0
 Semáforo para peatón	0	1	49	0	0
 Semáforo auditivo	0	0	50	0	0
 Parada de transporte colectivo	0	3	47	0	0
 Estación para bicicleta	0	0	50	0	0
 Alcantarilla de drenaje pluvial	0	1	49	0	0
 Transporte colectivo	0	2	48	0	0
 Sin restricción del paso a peatones	0	4	46	0	0
 Sin restricción del paso a automóviles	0	2	48	0	0
 Puesto semifijo	0	8	42	0	0
 Puesto ambulante	0	0	50	0	0

Características del entorno urbano

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.616547718551544,-106.09086451758891&z=16>,

Fecha de actualización: 2020.

Comercio y Servicios

La estructura del sector de manera general, procura establecerse a lo largo de los corredores urbanos como sería el caso sobre la avenida Zarco respondiendo a condiciones óptimas de accesibilidad y manteniendo una dependencia muy fuerte hacia las grandes vialidades que les dan acceso, sin descuidar la cobertura sobre zonas interiores de la mancha urbana, definiendo elementos concentradores de actividad que complementan las opciones comerciales con usos de servicios y equipamiento urbano.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se establecen una gran cantidad de edificaciones destinados a usos comerciales y de servicios localizados en forma diseminada dentro del mismo ámbito. Estos establecimientos se manera general se ubican en pequeños locales comerciales adecuados en las viviendas de la zona y otros más, en locales edificados de manera específica para la operatividad de los negocios establecidos como de servicios y comercios de abasto para satisfacer las necesidades no solo de la población aledaña sino del centro de población.

En general, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación el comercio y servicio es relacionado con su ubicación en vialidades primarias y secundarias, así mismo en toda la superficie del ámbito de estudio, atendiendo las necesidades de abasto de la población a nivel barrial y vecinal.

El Centro Urbano, mayor concentrador de actividades de la ciudad se localiza aproximadamente a 0.60 kilómetros de distancia del predio (en línea recta).

Usos y giros en la zona de estudio.

De acuerdo a un análisis al DENUE (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas de INEGI), se detectan 86 diversas unidades económicas a lo largo de las vialidades que se conforman como corredores urbanos y de igual manera al interior del ámbito espacial de validez de la modificación.



Fuente: INEGI. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas.
<http://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/Default.aspx?idee=1625771>
Adecuación propia

Esto dice que es una zona que cuenta con gran diversidad de giros y actividades productivas.

Establecimientos económicos localizados dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Nombre de la Unidad Económica:

- CAFE COMBATE
- KUB HIELO AL CUBO
- PASTELUPIS
- PASTICELY
- TIENDITA LA CASA DEL BUEN PASTOR
- TORTILERIA CAMPESINA
- TORTILLERIA SUPER AMIGO
- FABRICACION DE POLIDUCTOS PLASTICOS FISHER
- LABORATORIOS PISA
- CARPINTERIA
- LABORATORIO DENTAL
- TALLER DE CARPINTERIA DEL PUEBLO
- VENSOR DE SAN LAB FABRICA MOBILIARIA
- COMERCIALIZADORA E INDUSTRIALIZADORA REZA OCHOA
- MEDICAL DISTRIBUIDOR
- ABARROTOS SECOS Y SEMILLAS
- AMARILLOS HAIR CARE
- ARTICULOS DE LIMPIEZA LA GUADALUPE
- AUTOPARTES CAMPESINA
- BODEGA DE OCTAVIO VAZQUEZ
- DEL RANCHO
- DULCERIA BAMBI
- EMPACADOS DEL NORTE
- FERRETERIA DE TODO
- FERRETERIA ZARCO
- LICORES LB
- MERCERIA LALO
- MINI SUPER TEIWAZ
- MUEBLES Y DISEÑOS ALVAREZ
- OPTICA D CLASS
- OPTICAS PAREO
- OXXO SUC 50 GUADALUPE CUF
- REFACCIONES Y SERVICIOS CAMPESINA
- REZA
- SIX
- TECATE SIX REZA
- TOSTADORES Y MOLINOS DE CAFE COMBATE SA DE CV
- VENTA DE FRIJOL SIN NOMBRE
- TRANSPORTES VIVA CHIHUAHUA
- **MOBIL LOUNGE (predio en estudio)**
- ARQUITECTO
- ASESORIAS CONTABLES Y ADMINISTRATIVAS
- CHIHUAS PRINT AGENCIA DE PUBLICIDAD
- SYSTEM TOURS
- ESCUELA PRIMARIA VENUSTIANO CARRANZA
- INSTITUTO BILINGUE MONTE REAL

- CONSULTORIO DENTAL ZARCO
- LABORATORIO DE ANALISIS QUIMICOS
- LUIS PASTEUR LABORATORIO
- SERVICIOS OK
- BAR EL ZARAPE
- BARBACOA PARRAL
- COOPERATIVA ESCOLAR VENUSTIANO CARRANZA
- EL PUESTESITO GORDITAS DE HARINA Y DE MAIZ
- ELOTES CON TODO
- HAMBURGUESAS Y HOT DOGS PEPIN
- HOTEL ACUEDUCTO COLONIAL
- LA PROMESA DE DIOS BURRITOS Y MONTADOS
- MARISCOS LOS YAQUIS DE OBREGON
- MR ELOTE SNACK
- PIZZAS & PIZZAS
- QUE GORDITAS
- TORTAS Y HAMBURGUESAS LEO
- VENTA DE JUGOS SIN NOMBRE
- VENTA DE MENUDO SIN NOMBRE
- AUTOLAVADO CLASSIC
- BARBERIA PARCEROS
- CAMINO DE VIDA
- ESTETICA TENCHA
- ESTETICA UNISEX BIBY
- ESTILISTAS NORMA
- GENESIS ESTILISTAS
- IGLESIA FILADELFIA
- IMPERIO BARBER SHOP SALON
- LA CASA DEL BUEN PASTOR
- LA RED CAUTIVIDAD POR DIOS
- LAVASOLAS ZARCO
- MULTI SERVICIO 44
- PLANCHADO DOMESTICO LUMALU
- REPARACIONES ELECTRONICAS
- TALLER DE SOLDADURA CHAVEZ
- TALLER MECANICO ANTELMO LOPEZ
- TALLER MECANICO CHAVEZ
- TAPICERIA LAREZ
- TARGED FIXED AND RENOVATION
- SADER

Establecimientos económicos agrupadas por actividades:

Actividad	(08) Chihuahua	Total
(11) Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	0	0
(21) Minería	0	0
(22) Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	0	0
(23) Construcción	0	0
(31) Industrias manufactureras	7	7
(32) Industrias manufactureras	2	2
(33) Industrias manufactureras	4	4
(43) Comercio al por mayor	2	2
(46) Comercio al por menor	23	23
(48) Transportes, correos y almacenamiento	1	1
(49) Transportes, correos y almacenamiento	0	0
(51) Información en medios masivos	0	0
(52) Servicios financieros y de seguros	0	0
(53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	1	1
(54) Servicios profesionales, científicos y técnicos	3	3
(55) Corporativos	0	0
(56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	1	1
(61) Servicios educativos	2	2
(62) Servicios de salud y de asistencia social	3	3
(71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	1	1
(72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	15	15
(81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales	20	20
(93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	1	1
TOTAL	86	86

Nuevamente se hace mención al antecedente de origen del predio y la bodega edificada en el mismo, con 45 años aproximadamente, y operando en ella, giros de comercio y servicios, como Pinturas Berel al menos en el año 2013, y desde hace 8 años la empresa denominada de manera comercial como "Mobil Lounge", dedicada a la renta-venta de mobiliario y equipo para eventos sociales, con giro específico de conformidad a la Tabla de Compatibilidad del PDU 2040 como: "Almacenamiento y distribución de productos no perecederos".

Ruta de Seguridad

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación No. 4 del H. Cuerpo de Bomberos, la cual está ubicada en la esquina de la Av. Francisco Zarco Mateos y calle Lucrecia Casavantes / calle 28, que se encuentra a 850 metros de distancia en línea recta y/o en ruta 1.00 km., sobre la calle 28 – calle 14 de junio /Violetas, con tiempo estimado de llegada de 4 minutos.



Ubicación de la Estación No. 4 del H. Cuerpo de Bomberos
Fuente: Google Earth Pro. Image©2022 Maxar Technologies.

Equipamiento urbano

El equipamiento urbano es la base 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 el 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.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y para el tema de áreas verdes, parques y jardines, se ubican pequeños y medianos parques y jardines al interior de los fraccionamientos y colonias. Así esta zona contiene elementos de escala barrial y urbana.

Así mismo, se localizan diversos equipamientos para el servicio de la población local, entre escuela secundaria, áreas deportivas y parques, así como, de manera relevante y cercana, el Hospital y Consultorios de El Palmore, entre otros equipamientos más.

Industria

También se ubican algunos establecimientos de manera aislada con uso de suelo Industria de bajo Impacto (IBI), según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2040, Sexta Actualización, situados en la Av. Francisco Zarco Mateos. Este tipo de industria de bajo impacto de manera general, se encuentra establecido ahí, aproximadamente desde hace 50 años, para dar un ejemplo, lo es la empresa Café Combate.



Expendio de empresa Café Combate
Fuente: Google Earth Pro. Image©2022 Maxar Technologies

Estructura Vial

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con una estructura vial ortogonal bien definida con vialidades de importancia, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano 2040. Las vialidades de mayor jerarquía del ámbito espacial de validez de la modificación son las siguientes: La vialidad principal en jerarquía Primaria es la avenida Francisco Zarco Mateos. Su calidad se cataloga como en buenas condiciones, y esta inicia desde el entronque de la avenida Cuauhtémoc y la calle Ernesto Talavera.

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
257 - 257'

JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA

TRAMO DE SECCIÓN
AV. RICARDO FLORES MAGON A C. 28ª

SECCIÓN ACTUAL
25.00 A 28.00

SECCIÓN PROPUESTA
34.5

SENTIDOS VIALES
2

CARRILES CENTRALES
6

CARRILES LATERALES
0

ANCHO DE CARRILES
3.33,3.50

PAR VIAL
NO

RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO

CICLOVÍA PROPUESTA
SI

LONGITUD DEL TRAMO (M.)
749.699916587

Fuente: IMPLAN <https://implancuu.carto.com/>

También se localiza la vialidad en jerarquía secundaria la calle 14 de julio /Violetas, con sección de 19.00 metros, dos carriles de circulación por sentido y banquetas laterales de ancho variable.

NOMBRE
C. 14 DE JULIO / VIOLETAS

JERARQUÍA VIAL
SECUNDARIA

SENTIDOS VIALES
2

CARRILES CENTRALES
0

CARRILES LATERALES
0

PAR VIAL
NO

RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO

CICLOVÍA PROPUESTA
NO

LONGITUD DEL TRAMO (M.)
227.09042548

Fuente: IMPLAN <https://implancuu.carto.com/>

La vialidad de acceso al predio en estudio es la calle 34^a, con jerarquía vial de tipo local, con 16.00 metros de sección, dos carriles de circulación por sentido y banquetas laterales de 2.00 metros y 2.50 metros.

El resto de la trama vial se compone por vialidades locales, las cuales satisfacen la demanda de flujos vehiculares del ámbito espacial de validez de la modificación y las áreas habitacionales aledañas, para su movilidad y enlace con la ciudad.

De acuerdo a las secciones de vialidad establecidas, se identifica capacidad que satisface la demanda de flujos que genera el giro establecido dentro de predio en estudio y las zonas habitacionales que se ubican en el área, los usos de suelo complementarios de comercio, servicios, equipamiento, mixtos, existentes, así como para la propuesta de cambio de uso de suelo Mixto Moderado que se pretende para el predio analizado.

Transporte público

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad, disminuye la contaminación global, ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias. El transporte público urbano dentro del ámbito espacial de validez de la modificación transita en las vialidades calle 14 de julio/Violetas y la avenida Francisco Zarco Mateos.

Las rutas urbanas identificadas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación son las siguientes: Ruta auxiliar R AUX-01 Juan Escutia-Tecnológico-Centro; la ruta R AUX-06 Terminal Norte–Hermanos Flores Magón–Tecnológico–Centro; Ruta R53- Nombre de Dios (Directo por J. Vanguardistas); Centro Norte (Sube Vallarta – Centauro – Canchas), ruta R 61 (Sube Industrial – Aceros – 16 de septiembre), Ruta C45- Campesina-Centro con trayectoria por la calle 28ª y continuando por la calle 14 de julio/Violetas, a 50 metros del predio de estudio.

En el trayecto de estas rutas, se da servicio a las colonias Campesina, Zarco, Cuarteles, Jardines del Santuario, Guadalupe, entre otras.

Infraestructura

Agua Potable

La fuente de abastecimiento de agua potable para esta zona pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual, dentro de su trayectoria en el ámbito espacial de validez de la modificación, se ubica sobre el eje del Periférico de la Juventud, la cual consiste en una tubería de 36" de diámetro con una presión mínima de 4.5 Kg/cm².

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 18" y 8" pulgadas de diámetro en la trayectoria de la calle Nardos y la calle 5 de mayo, respectivamente.

El predio y giro operativo cuenta con el servicio básico de agua potable de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, bajo Contrato o92384 y Clave de Usuario: Comercial Diverso. Mas delante se adjunta imagen del mismo.

Drenaje Sanitario

Para el servicio de alcantarillado sanitario la zona de igual manera se encuentra dotada de este servicio en su totalidad. Debido a las redes de atarjeas para el desfogue de las aguas servidas, las descargas se hacen hacia colectores previamente establecidos y de gran

importancia para la zona. En relación a la infraestructura de drenaje sanitario, la zona de igual manera que el agua potable, se encuentra abastecida a través de colectores con diámetros de 10", 15", y 18" pulgadas. Las descargas captadas en la zona de estudio, son conducidas hacia la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur.

El predio y giro operativo cuenta con el servicio básico de drenaje sanitario de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, bajo Contrato o92384 y Clave de Usuario: Comercial Diverso.

RECIBO DE PAGO



CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO
Amor al poderemos



JMÁS

JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA



073
CIS
CENTRO DE REGISTRO Y SERVICIO

Contrato: o93284 Clase Usuario: Comercial Diverso

Fecha Servicio: Agosto

Nombre: LUZ ELENA BAEZA CARRILLO

Dirección: CALLE 34 905.GUADALUPE

Sector: 33 **Ruta:** 3304 **Secuencia:** 208 Num Cuenta: 3301482000006

Consumo: 40 Lec. **Anterior:** 1,914 Lec. **Actual:** 1,954 **Medidor:** 77542256

Clave: **Total a Pagar:** \$1,483.00

Agua potable, comercial	1239.48
Derecho Federal de Extracción	30.16
Drenaje, comercial	12.52
TVA	200.32
Cargos del mes	1482.48
Anticipo Aplicado	0.43
Redondeo	0.95
Total del mes	1483.00
Adeudo Total	1482.05

Consumos:
 SEP/2021(26) OCT/2021(32) NOV/2021(27) DIC/2021(25)
 ENE/2022(35) FEB/2022(29) MAR/2022(29) ABR/2022(20)
 MAY/2022(31) JUN/2022(42) JUL/2022(47) AGO/2022(40)

En caso de requerir CFDI, favor de actualizar su información en www.jmaschih.gob.mx. Esto debido a los cambios en el timbrado

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B 183101109328436022216	Santander	1338/109328436022283
Bancomer 0698946/109328436022283	Scotia	1096/109328436022283
Banorte 82293/109328436022203	Bajío/HSBC	443/109328436022283

CONVENIOS










Numero de Contrato o93284		 <small>001100932840001483007</small>
Fecha de Vencimiento 07-septiembre-2022		
Fecha de Suspensión 08/09/2022		
Total a Pagar \$ 1,483.00		

CoDi

Comprobante de consumo de agua potable y drenaje sanitario. Septiembre 2022.

Fuente propia

Energía Eléctrica

El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en la totalidad del área de estudio. El predio en estudio cuenta con 247 KVA'S de media tensión de energía eléctrica.

El predio y su edificación cuenta con Contrato del servicio de energía eléctrica ante la Comisión federal de Electricidad con No. De Servicio: 580130503086, No. Medidor: N455AV, y Tarifa: PDBT, el cual se adjunta imagen a continuación:



Comisión Federal de Electricidad

CFE Suministrador de Servicios Básicos
Río Rodano No. 14, colonia Cuauhtémoc,
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,
Ciudad de México, RFC: CSS160330CP7

BAEZA CARRILLO LUZ ELENA
34A 905
2 ABRIL Y 14 JULIO
GUADALUPE, C.P. 31410
CHIHUAHUA, CHIH.

NO. DE SERVICIO : 580130503086
RMU : 31410 13-04-19 BACL-811011 001 CFE

LÍMITE DE PAGO: 03 SEP 22

CORTE A PARTIR: 04 SEP 22

TARIFA: PDBT NO. MEDIDOR: N455AV **MULTIPLICADOR: 1**

PERÍODO FACTURADO: 20 JUN 22 - 18 AGO 22

TOTAL A PAGAR:
\$8,419
(OCHO MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS M.N.)



¡PAGA CON LA APP CFE CONTIGO!

Reporta fallas
Localiza sucursales
Conoce tu consumo

Disponible en:



Concepto	Lectura actual		Lectura anterior		Total periodo	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
	Medida	Estimada	Medida	Estimada			
Energía (kWh)	20397		18459		1938		

Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.



Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista				
Concepto	\$	\$/kWh	\$/kWh	Importe (MXN)
Suministro	115.08	0.00	0.00	115.08
Distribución	0.00	0.00	2,707.97	2,707.97
Transmisión	0.00	0.00	340.70	340.70
CENACE	0.00	0.00	14.34	14.34
Energía	0.00	0.00	2,263.58	2,263.58
Capacidad	0.00	0.00	1,699.63	1,699.63
SCRMEM ⁽¹⁾	0.00	0.00	11.63	11.63
Total	115.08	0.00	7,037.85	7,152.93

Desglose del importe a pagar	
Concepto	Importe (MXN)
Cargo Fijo ⁽³⁾	115.08
Energía	7,037.85
Subtotal	7,152.93
IVA 16%	1,144.46
Fac. del Periodo	8,297.39
DAP ⁽²⁾	121.56
Adeudo Anterior	8,677.89
Su Pago	-8,677.00
Total	\$8,419.84

(1) SCRMEM: Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP: Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargos o créditos: Diversos conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el suministro.



Fecha, hora y lugar de impresión: 23 AGO 22 09:16:45 hrs. Calle Cirujía y 36 Colonia Otavillo, Chihuahua, Chihuahua, México CP 31310

31410 13-04-19 BACL-811011 001 CFE
01 580130503086 220903 00008419 6



30DC01A011694281 Repartir

\$8,419

(OCHO MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS M.N.)

-311-

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 hidrometeorológicos 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 Chuvíscar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

De acuerdo al análisis efectuado en el ámbito espacial de validez de la modificación, en relación a la ubicación del predio en estudio, lo posiciona en un lugar privilegiado en contra de riesgos de inundaciones, siendo los de más frecuencia y presencia en nuestra ciudad.

En base a la condición del predio, las pendientes se ven reflejadas hacia el noreste hacia el arroyo El Barro, a donde concurren los escurrimientos, teniendo control en la zona para el desalojo de agua pluvial.

Riesgos Geológicos

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican 2 elementos de riesgo geológico en la zona, el primero corresponde a la "Falla El Rejón, ubicada aproximadamente a 650 metros al sur del predio de estudio, con una trayectoria en sentido oriente-poniente; y la segunda aproximadamente a 1,000 metros al oriente del predio de estudio, con una trayectoria en sentido norte- sur, correspondiendo a la falla denominada "Santa Elena".

Así mismo, se observa que la topografía donde se ubica el predio, es regular, lo que lo hace factible para el aprovechamiento urbano.

Este riesgo geológico identificado en la zona no representa un riesgo para las actividades al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo a Mixto Moderado.

Riesgos Hidro meteorológicos

Se identifica de manera inmediata al ámbito espacial de validez de la modificación, el arroyo El Barro, ubicado a aproximadamente a 70 metros al poniente del predio en estudio, con trayectoria hacia el río Chuvíscar. Se origina en la parte alta de la Cuenca Alta

Río Chuviscar, al sur poniente de la ciudad, fuera del predio en estudio. El arroyo "El Barro" cuenta con 1.285 km de canal, 3.437 kms., sobre calles pavimentadas, sin generar riesgos que afecten al predio de estudio.



Arroyo El Barro en la calle 38 casi esquina con calle 14 de julio / Violetas
Fuente: Google Earth Pro. Image©2022 Maxar Technologies

Según datos del Atlas de Riesgos y del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Sexta Actualización, se identifica un punto de riesgo sobre la trayectoria de este arroyo, en la intersección de la calle 14 de julio/ Violetas y la calle 40a, la cual esta pavimentada y la rasante forma un vado. Este punto se localiza a aproximadamente 200 metros del predio en estudio, y no genera afectaciones para el uso de suelo solicitado.

Riesgos químicos y tecnológicos / Riesgos inducidos por el hombre

Lo que puede provocar efectos negativos es la contaminación del aire, esta puede suscitarse de diferentes formas; en este caso podría darse por contaminación del aire debido al tráfico vehicular de las vialidades existentes en la zona.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, no se localizan gasoductos. El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio en estudio se localiza a una distancia aproximada de 700 metros al oriente y corresponde a una gasolinera ubicada en la avenida Francisco Zarco Mateos. También, pero de manera más alejada, se localizan dos gasolineras más, en Calle 28ª y Boulevard Antonio Ortiz Mena; y la avenida Francisco Zarco Mateos y avenida Ricardo Flores Magón.

IV. MARCO 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 2017-2021

Este Plan es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021 organiza sus objetivos en cuatro ejes transversales:

1. Opción preferencial por las personas en situación de pobreza.
2. Agenda TAI: Transparencia, Combate a la corrupción y a la Impunidad.
3. Derechos humanos e inclusión social.
4. Reforma del poder, participación ciudadana y democracia efectiva.

Y en 5 ejes rectores:

1. Desarrollo humano y social.
2. Economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional.
3. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
4. Justicia y seguridad.
5. Gobierno responsable.

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje II destacan:

Objetivo 8. Impulsar una administración eficiente de las reservas territoriales y la gestión urbana, ecológica y ambiental, por medio del aseguramiento de la información territorial, el manejo de trámites, el otorgamiento de permisos, licencias y registros para generar el fortalecimiento y la transparencia institucionales.

Objetivo 9. Contar con leyes e instrumentos normativos vigentes en materia de planeación urbana y regional, así como con el respaldo de instituciones especializadas, que potencialicen un desarrollo urbano sostenible, equitativo e incluyente en el estado.

- Actualizar la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, que defina claramente las facultades y obligaciones de los entes públicos en el control del desarrollo urbano, apegándose estrictamente a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y considerando las recomendaciones internacionales de la ONU Hábitat.
- Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, en estricto apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Realizar los trabajos técnicos topográficos donde se consideren las áreas urbanas existentes y las de futuro crecimiento.

Objetivo 10. Mejorar el entorno urbano de manera equilibrada en pos de la sustentabilidad ambiental, con el objetivo de proporcionar seguridad e identidad a las y los habitantes de las zonas urbanas.

- Implementar acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana y al patrimonio histórico y cultural.

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.

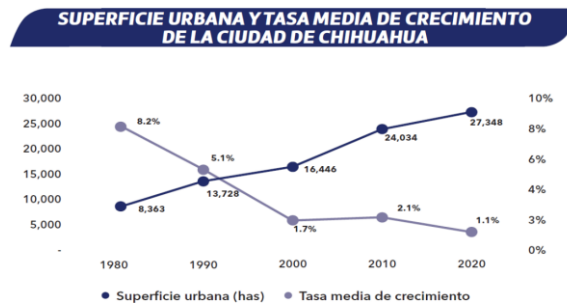
Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

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.



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

TÍTULO			
Año	Supreficie 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° 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° 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, poli-céntrica 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 construidos, 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.

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

- Habitacional H25 viv/ha., y H45 viv/ha., en zonas habitacionales en el ámbito circundante cercano al predio en estudio.
- Giros de Comercio y Servicios sobre la gran mayoría de las vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Usos Mixtos Intensos en algunos lugares de la zona.
- Equipamiento Urbano, en servicios variados de carácter vecinal y barrial diseminados en el área.
- Recreación y Deporte que corresponde a instalaciones deportivas de uso público y parques y jardines de carácter vecinal y barrial dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Industria de Bajo Impacto sobre la Avenida Francisco Zarco Mateos.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tabla 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".

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.

Políticas de Desarrollo Urbano.

- 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 H45 para su cambio a uso de suelo de Mixto Moderado (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 USO MIXTO

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO	
								METROS	PISOS					
"M" MIXTO	M3	MIXTO INTENSO	35	140	120 M2	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2	MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1	MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS	MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII	MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

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

INDUSTRIAL

- 1 Almacenamiento de materiales peligrosos
- 2 Actividades riesgosas con manejo de sustancias y emisiones
- 3 Complejos industriales de alto impacto

SR SIN RESTRICCIÓN **SP** SEGÚN PROYECTO **NO ESP.** NO ESPECIFICADO **NA** NO APLICA

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

Mixto Moderado (M2)

Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel.

Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

V. ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo modificar la totalidad del uso de suelo actual Habitacional H45 para el predio de 1,067.25 m²., de superficie, 1,005.75 m²., de superficie de construcción y clave catastral 152-057-012, solicitando el Cambio de Uso de Suelo actual a uso Mixto Moderado mismo que resulta congruente con los usos colindantes del ámbito espacial de validez de la modificación.

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 desarrollo comercial y de servicios que opera desde hace 8 años en la bodega, contribuye a las políticas de saturación de predios y al aprovechamiento de la infraestructura existente. Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de un sector de la ciudad.

En relación al giro específico operativo desde hace 8 años dentro del predio en estudio y su edificación, a continuación, se detalla el giro Permitidos solicitado "ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS", el cual opera en el predio y para el uso solicitado de Mixto Moderado (M2), de conformidad a la Tabla de Compatibilidad (con adecuación propia), establecida en el PDU 2040:

No.	USOS	"M2", MIXTO MODERADO	
XI	BODEGAS Y ALMACENES		
1	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS PERECEDEROS	C	6,8
2	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS	C	6,8
3	DEPÓSITOS MÚLTIPLES DE MADERA, VEHÍCULOS Y DE MAQUINARIA	X	
4	DEPÓSITOS DE BASURA, TRANSFERENCIA	X	
XII	INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	X	
XIII	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	X	
XIV	MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	X	
1	HERRERIA, BLOCKERA, TORNOS, CARPINTERIA, SOLDADURA	X	
XV	MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	P	

NORMAS DE EVALUACIÓN PARA LOS USOS CONDICIONADOS

- 6 Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.
- 8 Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.

Estrategia vial

La propuesta vial de acceso no modifica de manera alguna la estructura vial actual, pues se basa en la accesibilidad (actual) sobre de la vialidad de acceso principal a través de la calle 34, generando la integración al resto de la trama vial de la ciudad, de conformidad a las secciones viales propuestas por el PDU 2040.

La generación de viajes, producto de la operatividad en el predio, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito, presenta capacidad y conectividad eficiente, ya probada desde hace 8 años atrás.

Se aprecia positiva la concentración de actividad comercial y de servicios en la calle 34, siendo la vialidad que actúa de ingreso y salida de los vehículos de carga ligera necesarios en la operatividad del mismo. Dicha situación representa un impacto positivo en cuanto a cobertura de servicios y atención de necesidades de abasto y equipamiento. El predio se encuentra cercano a las avenidas catalogadas como vialidades primarias y secundarias, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadora del transporte público.

El estado de conservación de las vialidades locales del ámbito espacial de validez de la modificación se puede catalogar como buenas, al igual que también para las vialidades primarias y secundarias que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura básica, todo el sector se encuentra dotado de la misma, con una consolidación total. El predio cuenta con servicio ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS) para el suministro de agua potable y drenaje sanitario.

En relación al servicio de electrificación y alumbrado público también es otorgado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE), con contrato ante esta entidad paraestatal.

Es importante hacer mención que para el tema de estacionamiento de los vehículos que operan en este establecimiento (5 camionetas de carga ligera), estos son estacionados y resguardados dentro de la misma bodega, así como en la superficie ubicada entre la bodega y la vía pública, la cual es el acceso a la bodega en propiedad de la misma.



Fuente propia



Fuente propia

SINTESIS DE LA PROPUESTA

La propuesta de este estudio de planeación urbana, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación, estriba en la solicitud de autorización de la totalidad del Cambio de Uso habitacional H45 a uso de suelo Mixto Moderado (M2).

El predio base de este estudio cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, agua tratada, energía eléctrica, alumbrado público, aseo urbano, etc. Es una zona consolidada al 100% en cuanto a infraestructura básica. El acceso al predio es directamente sobre la calle 34, así mismo su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio es factible como "Situación de Hecho" dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las avenidas ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre vialidades primarias y secundarias con 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.**

Existe la infraestructura básica indispensable para la operatividad del giro establecido con 8 años de antigüedad, dentro de la edificación contenida en el predio.

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.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Mixto Moderado (M2) expuesta, es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable, de conformidad a lo siguiente:

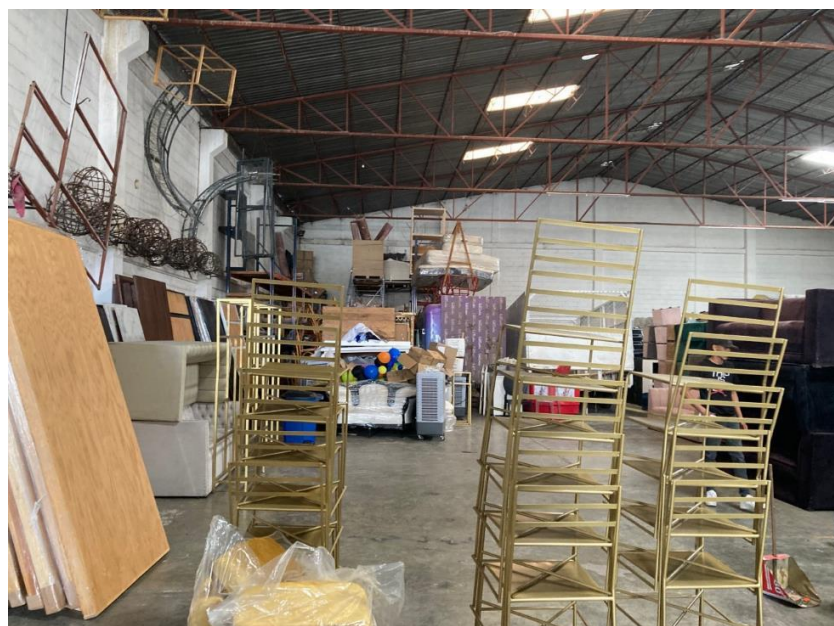
- **No se modifica el Límite del Centro de Población,**
- **No se altera la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables,**
y,
- **No se afectan las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.**

Ver Plano E-01

Es importante mencionar nuevamente que, de origen para en este predio, se edificó la bodega hace 45 años aproximadamente, y la cual ha operado y aún opera en buenas condiciones y bajo giros compatibles a la construcción actual.



Interior de la bodega de Almacenamiento y distribución de mobiliario y equipo para renta a eventos
Fuente propia



Interior de la bodega de Almacenamiento y distribución de mobiliario y equipo para renta a eventos
Fuente propia



Interior de la bodega de Almacenamiento y distribución de mobiliario y equipo para renta a eventos
Fuente propia



Interior de la bodega de Almacenamiento y distribución de mobiliario y equipo para renta a eventos
Fuente propia



Interior de la bodega de Almacenamiento y distribución de mobiliario y equipo para renta a eventos
Oficinas administrativas
Fuente propia



Interior de la bodega de Almacenamiento y distribución de mobiliario y equipo para renta a eventos
Oficinas administrativas
Fuente propia



Interior de la bodega de Almacenamiento y distribución de mobiliario y equipo para renta a eventos
Oficinas administrativas
Fuente propia



Exterior de la bodega de Almacenamiento y distribución de mobiliario y equipo para renta a eventos
Fuente propia

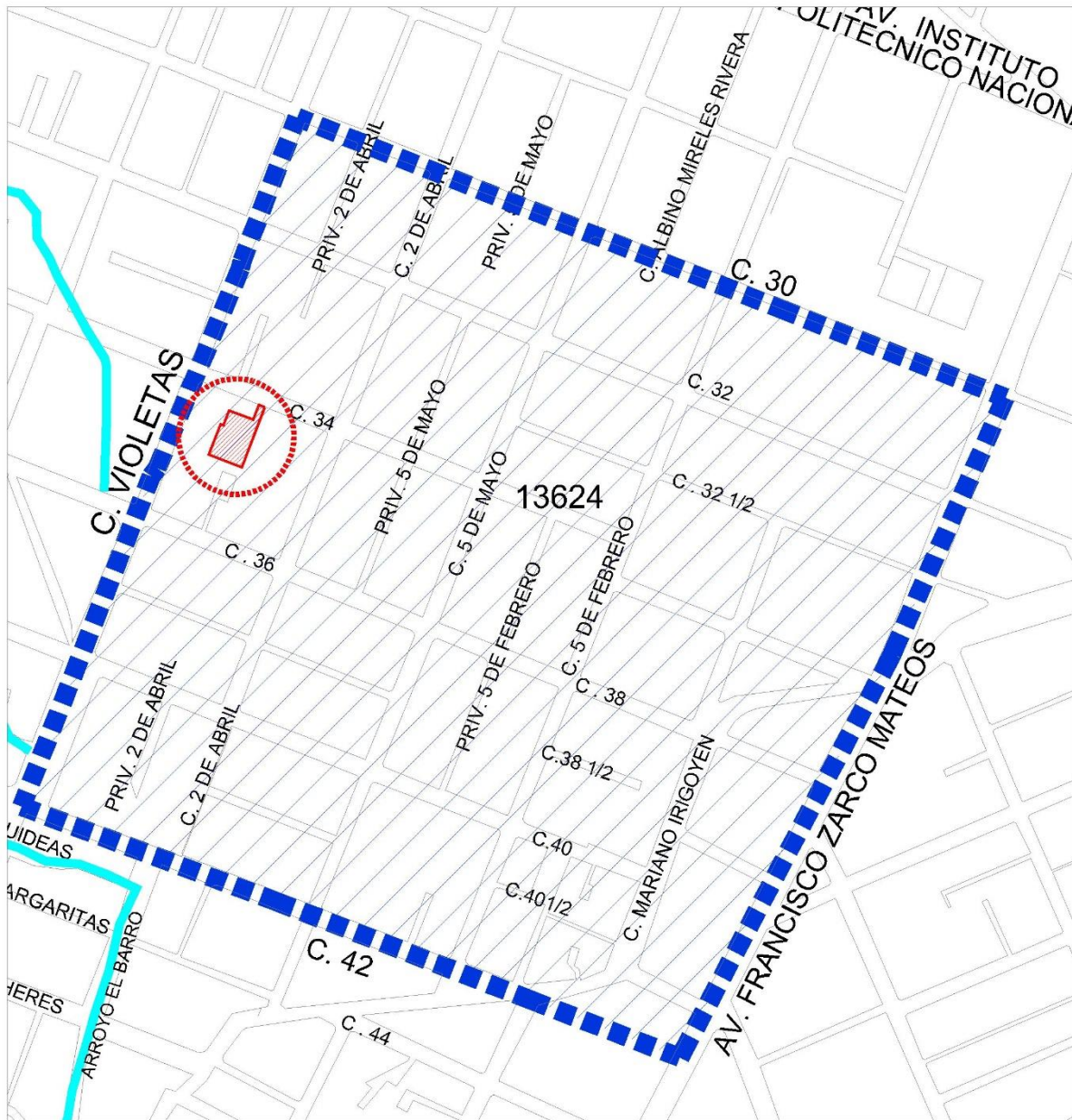
VI. ANEXOS GRAFICOS

PLANOS DE DIAGNÓSTICO

D 01	Ámbito espacial de validez de la modificación
D 02	Polígono de actuación
D 03	Ubicación del predio
D 04	Usos de Suelo PDU 2040
D 05	Equipamiento Urbano
D 06	Estructura Vial
D 07	Secciones viales
D 08	Infraestructura Agua Potable
D 09	Infraestructura Drenaje sanitario
D 10	Infraestructura Energía Eléctrica

PLANOS DE ESTRATEGIA

E 01	Uso de Suelo Propuesto
------	------------------------



CC 152-057-012 BODEGA MOBIL

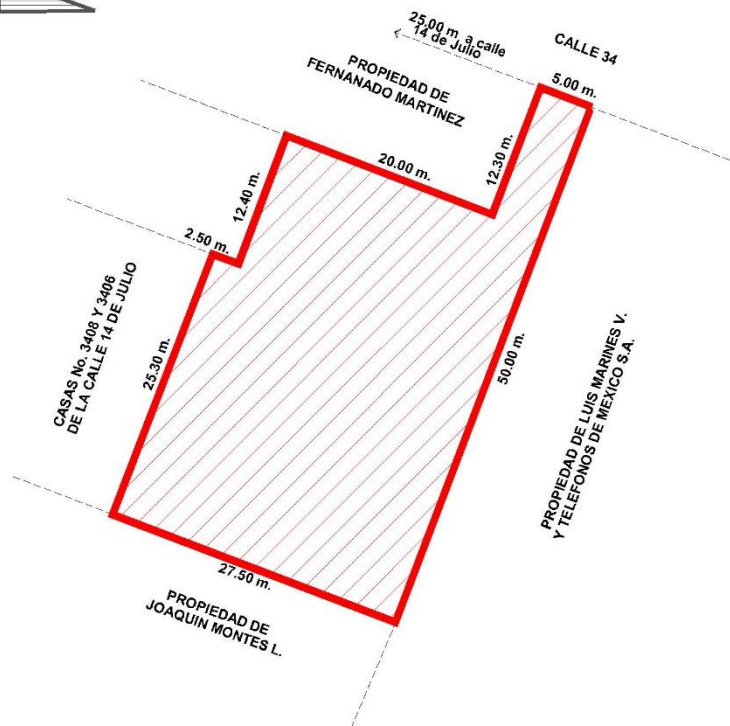
<p>PLANO D-01</p> <p>NOMBRE DEL PLANO AREA DE ESTUDIO</p> <p>NORTE</p>	<p>SIMBOLOGIA</p> <p> AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 32-75-55Has.</p> <p> SUPERFICIE 1,067.25 m2</p>	<p>13624 NUMERO DE AGEB</p> <p> RIOS Y ARROYOS</p>	<p>LOCALIZACION</p>
---	--	--	---------------------

PLANO DEL INMUEBLE

PROPIEDAD DE: LUZ ELENA BAEZA CARRILLO	CLAVE CATASTRAL: 152-057-012	MUNICIPIO: CHIHUAHUA	FECHA: JULIO DE 2022
UBICACION: CALLE 39 No. 905 (MANZANA 5) COLONIA GUADALUPE	SUP. DE TERRENO: SUP. 1,067.25 m ²	SUPERFICIE DE CONSTRUCCION SUPERFICIE DE BODEGA 1,005.75 m ² . SUP. DE OFICINAS PLANTA BAJA 53.78 m ² . SUP. DE OFICINAS PLANTA ALTA 53.48 m ² . SUP. CUARTO DE UTILERIA 53.79 m ² .	

ESCALA:
S/E

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR:
08-001-019-00-0001-152-057-00012-00-0000



CC 152-057-012 BODEGA MOBIL

PLANO D-02
NOMBRE DEL PLANO
POLIGONO DE ACTUACION
NORTE

SIMBOLOGIA



SUPERFICIE 1,067.25 m²





CC 152-057-012 BODEGA MOBIL

PLANO
D-03

NOMBRE DEL PLANO
UBICACION DEL PREDIO
NORTE



SIMBOLOGIA

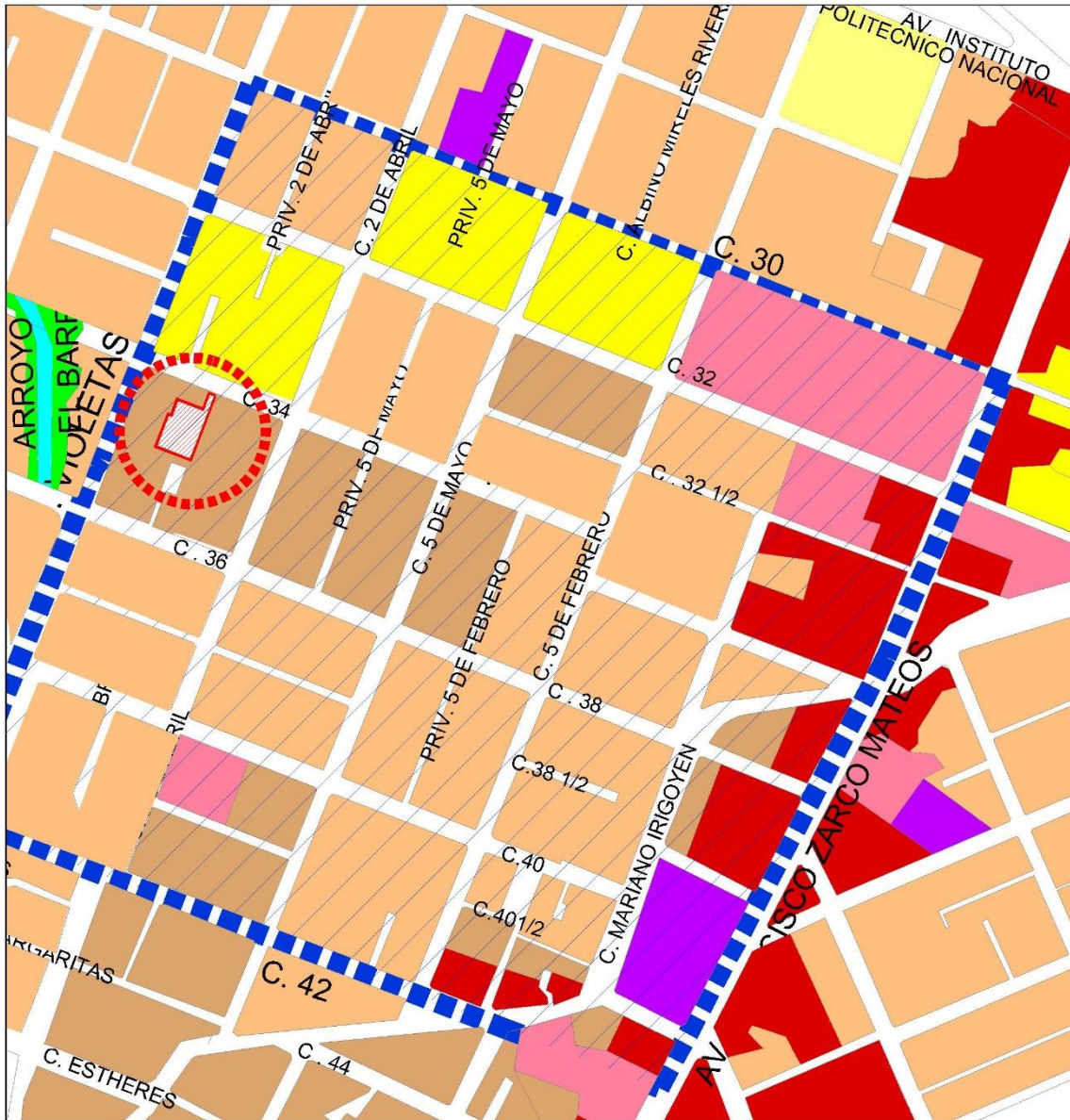


AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 32-75-55Has.



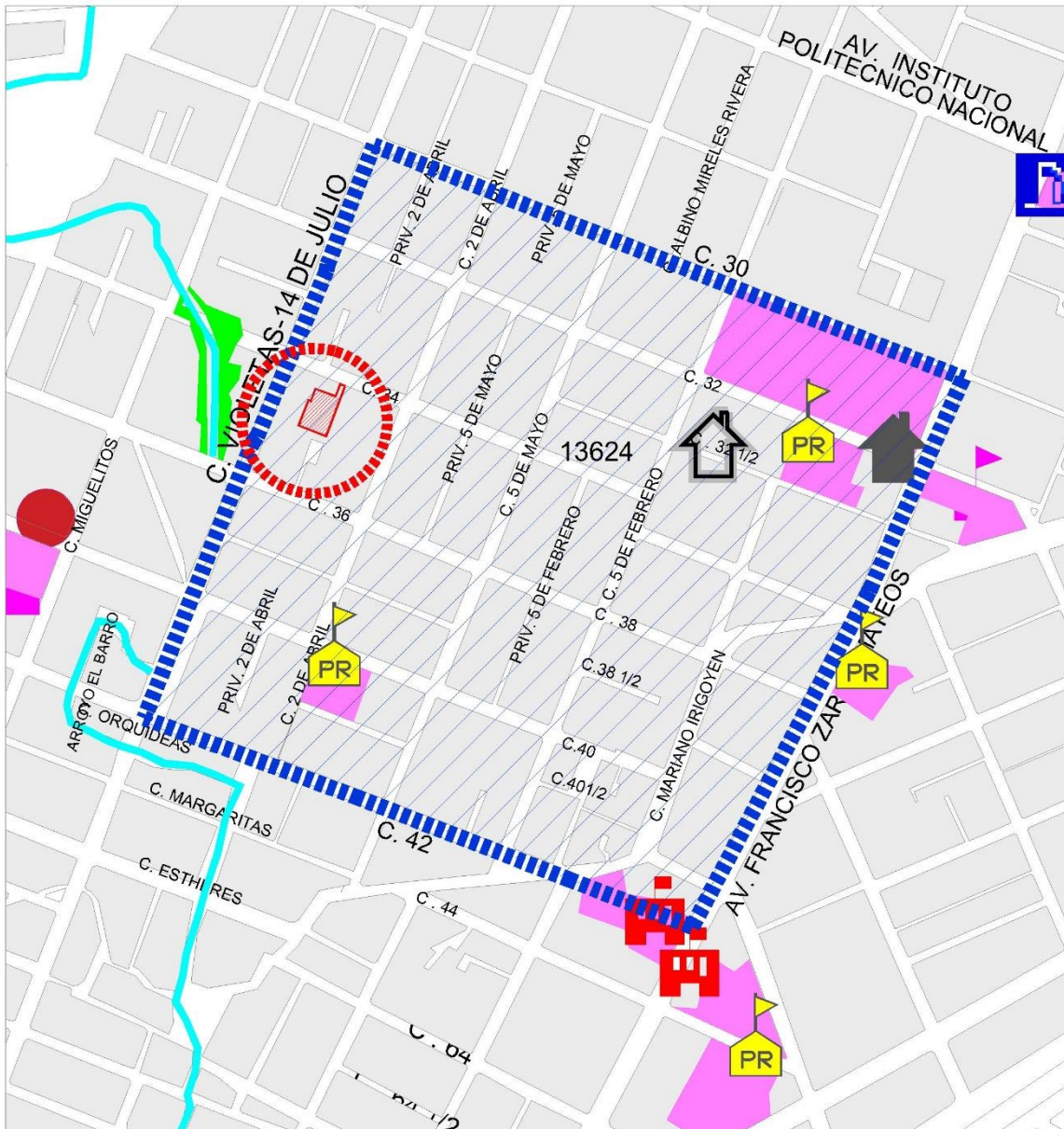
SUPERFICIE 1,067.25 m2




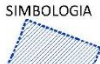












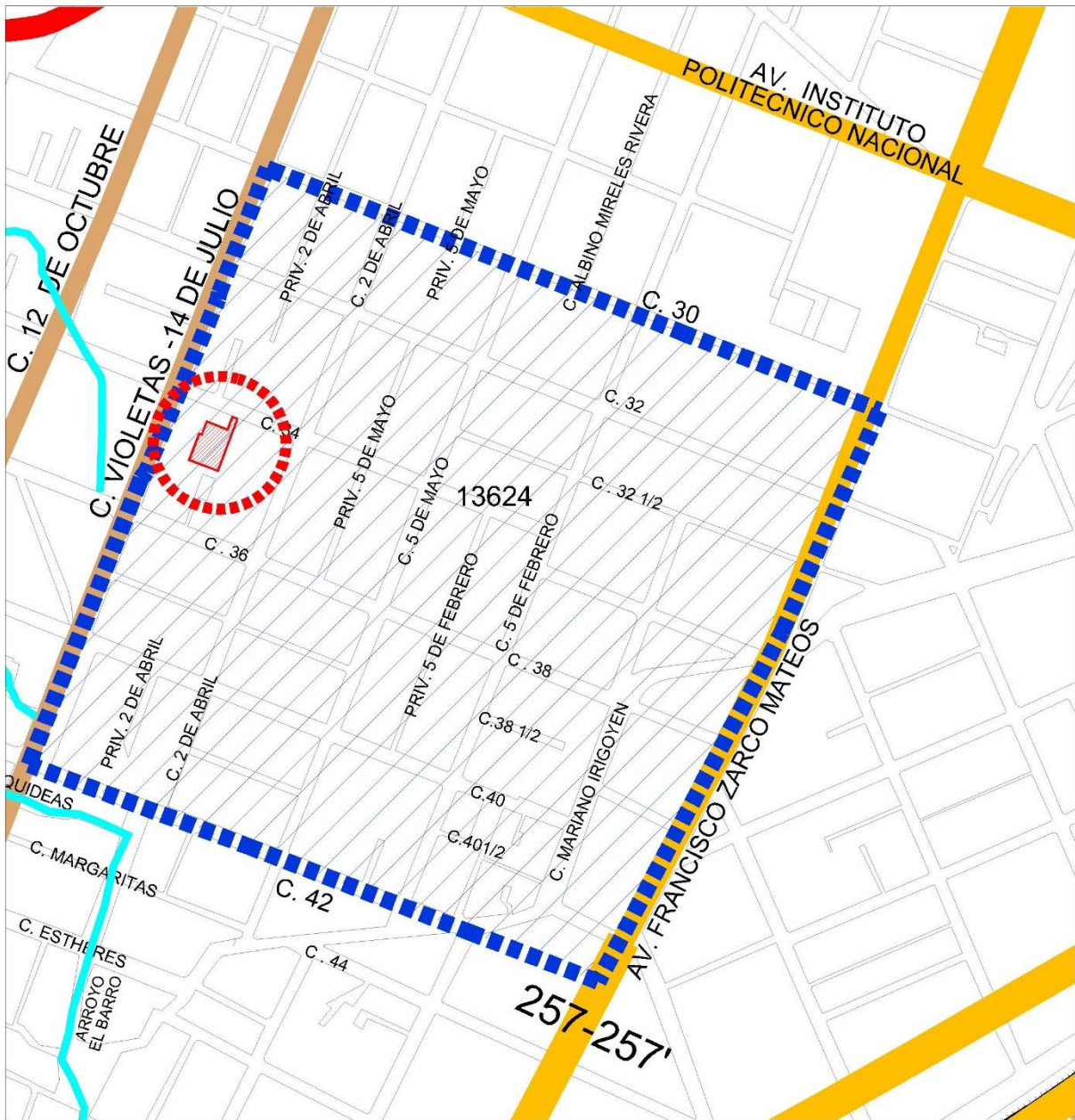
CC 152-057-012 BODEGA MOBIL

<p>PLANO D-04</p> <p>NOMBRE DEL PLANO USOS DE SUELO PDU 2040</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 32-75-55Has.</p>  <p>SUPERFICIE 1,067.25 m2</p>	<ul style="list-style-type: none">  HABITACIONAL H12  HABITACIONAL H25  HABITACIONAL H35  HABITACIONAL H45  EQUIPAMIENTO URBANO  COMERCIO Y SERVICIOS  RIOS Y ARROYOS 	<p>LOCALIZACION</p> 
--	--	---	---



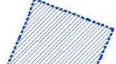

CC 152-057-012 BODEGA MOBIL




<p>PLANO D-05</p> <p>NOBRE DEL PLANO EQUIPAMIENTO URBANO</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p> <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 32-75-55Has.</p> <p>SUPERFICIE 1,067.25 m²</p>   <ul style="list-style-type: none">  Preescolar  Casa Hogar  Asilo  Grupos Vulnerables  Guarderie IMSS  Gasolineria  Rios y arroyos  Secundaria 	<p>LOCALIZACIÓN</p> 
--	--	---



CC 152-057-012 BODEGA MOBIL

PLANO
D-06
NOMBRE DEL PLANO
ESTRUCTURA VIAL
NORTE

SIMBOLOGIA
 AREA DE ESTUDIO
 SUPERFICIE 32-75-55Has.
 SUPERFICIE 1,067.25 m2

CATEGORIA DE VIALIDADES
 PRIMARIA DE PRIMER ORDEN
 PRIMARIA ACTUAL
 SECUNDARIA ACTUAL
 RIOS Y ARROYOS

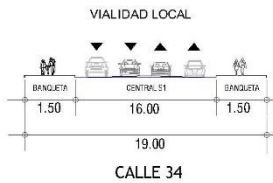
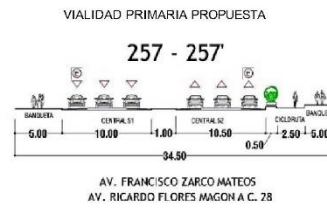


SECCIONES VIALES

SECCIONES VIALES ACTUALES



SECCIONES VIALES PROPUESTAS



CC 152-057-012 BODEGA MOBIL

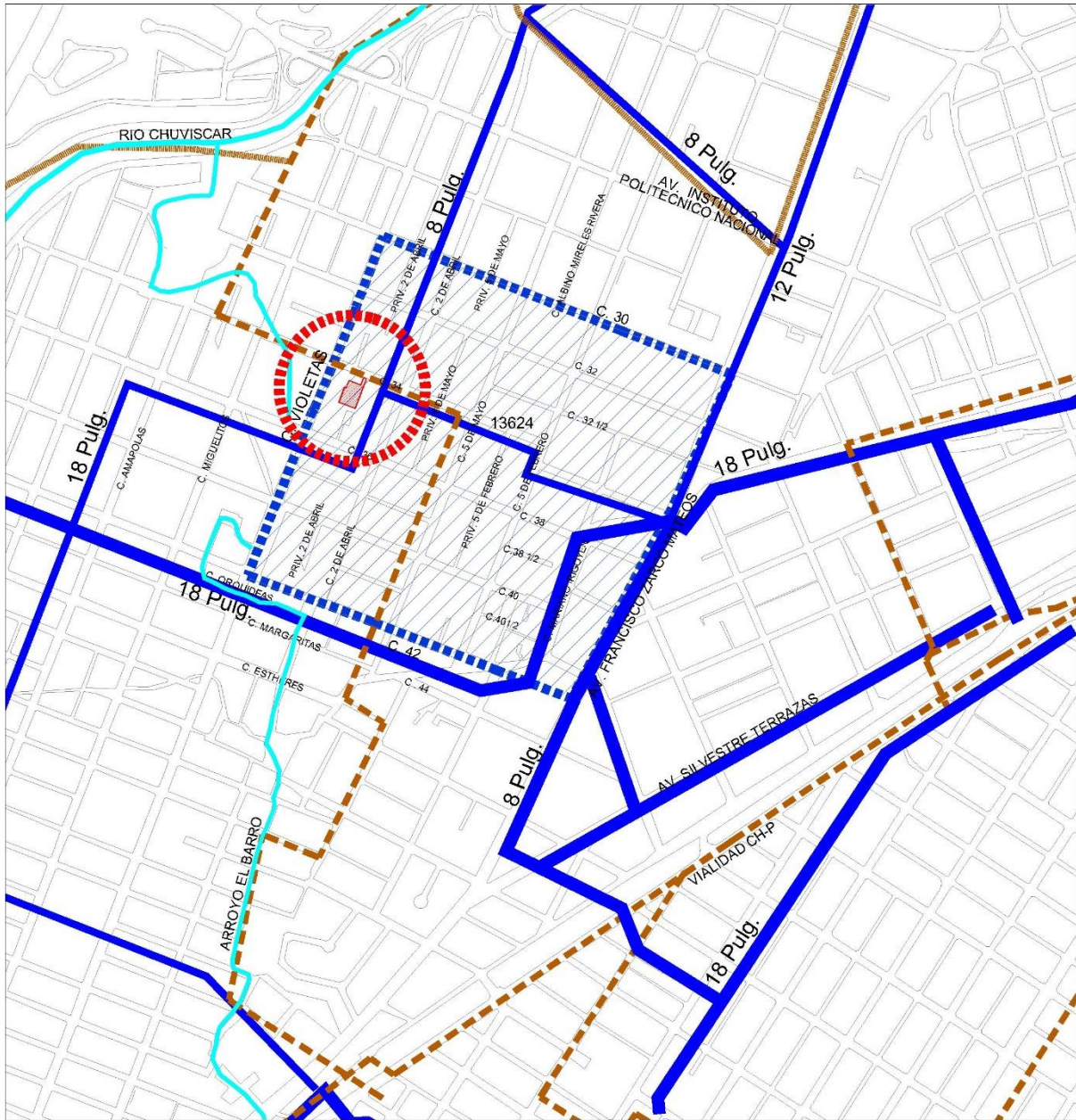
PLANO
D-07

SIMBOLOGIA

NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES
VIALES ACTUALES Y
PROPUESTAS



NORTE



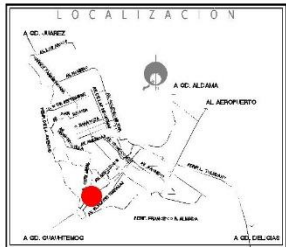


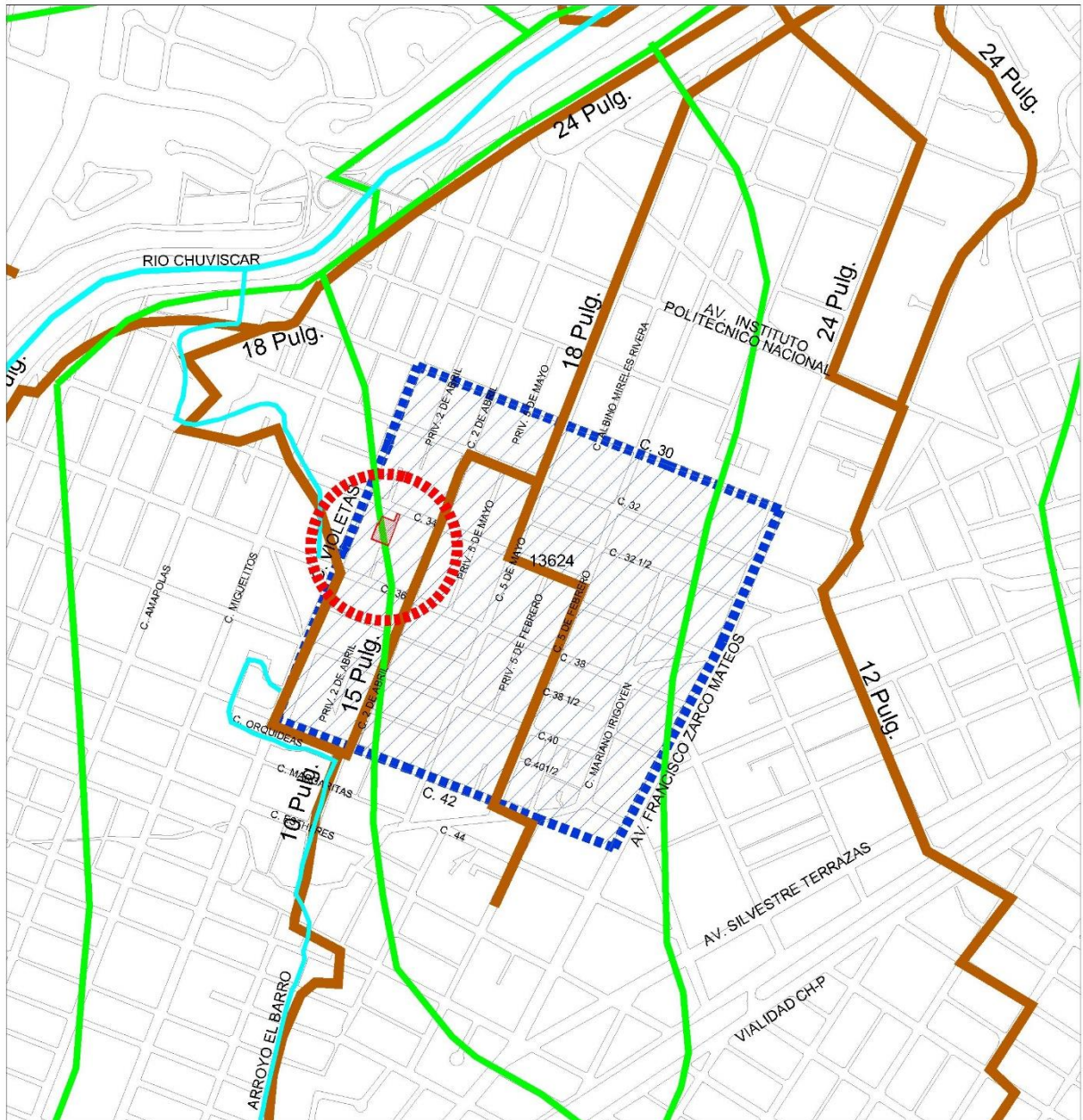
CC 152-057-012 BODEGA MOBIL

PLANO
D-08
NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA
AGUA POTABLE
NORTE

SIMBOLOGIA
 AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 32-75-55Has.
 SUPERFICIE 1,067.25 m2

 LINEA POTABLE 8-18
 AREA DE INFLUENCIA
 RIOS Y ARROYOS





CC 152-057-012 BODEGA MOBIL

PLANO
D-09
NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA
DRENAJE SANITARIO
NORTE

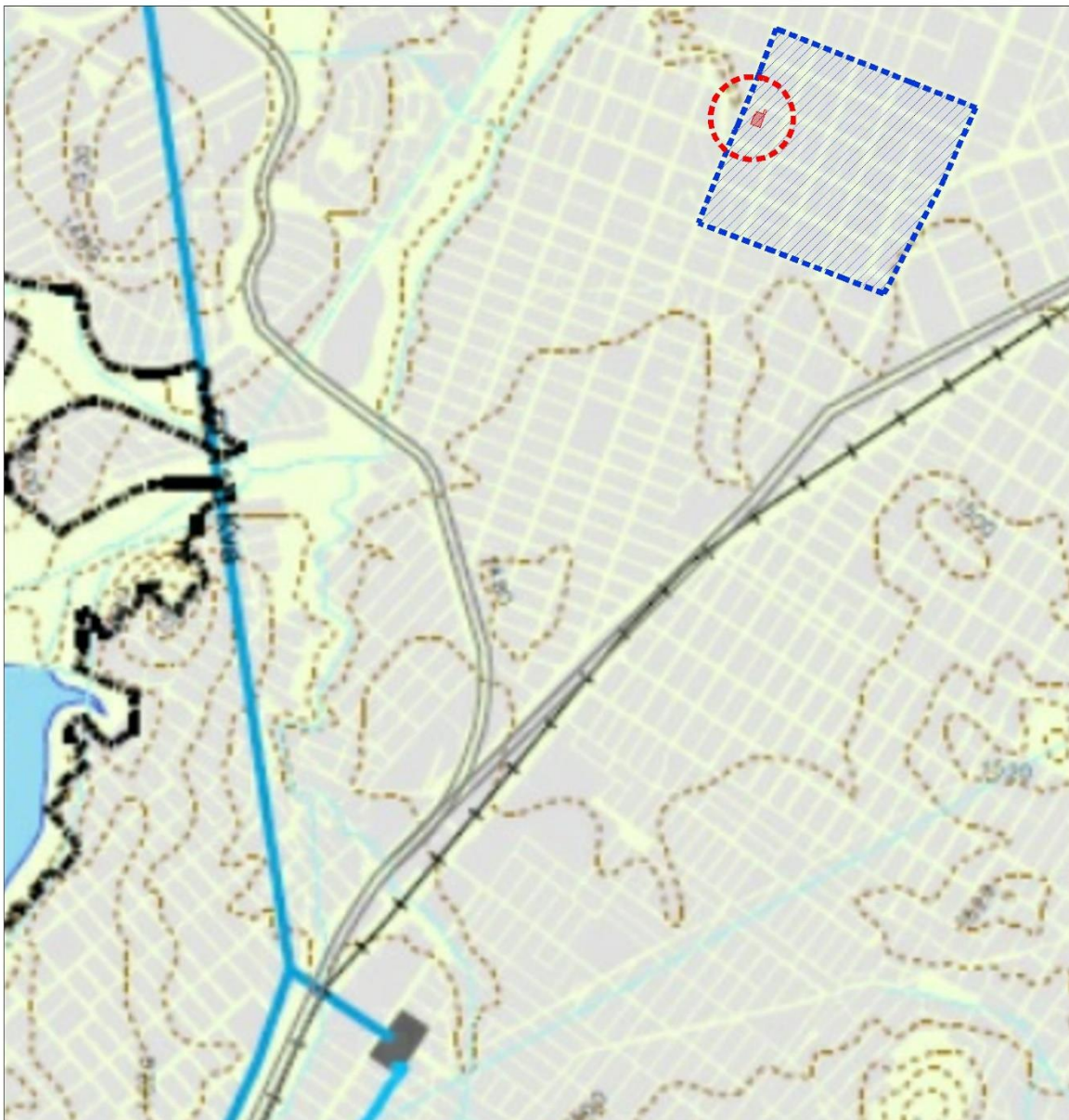
SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 32.75-55Has.

SUPERFICIE 1,067.25 m²

- TRAZA URBANA
- ALCANTARILLADO SANITARIO
- CUENCA HIDRAULICA
- VIAS DE FERROCARRIL
- RIOS Y ARROYOS





CC 152-057-012 BODEGA MOBIL

PLANO
D-10
NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA
ENERGIA ELECTRICA
NORTE

SIMBOLOGIA



AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 32-75-55Has.



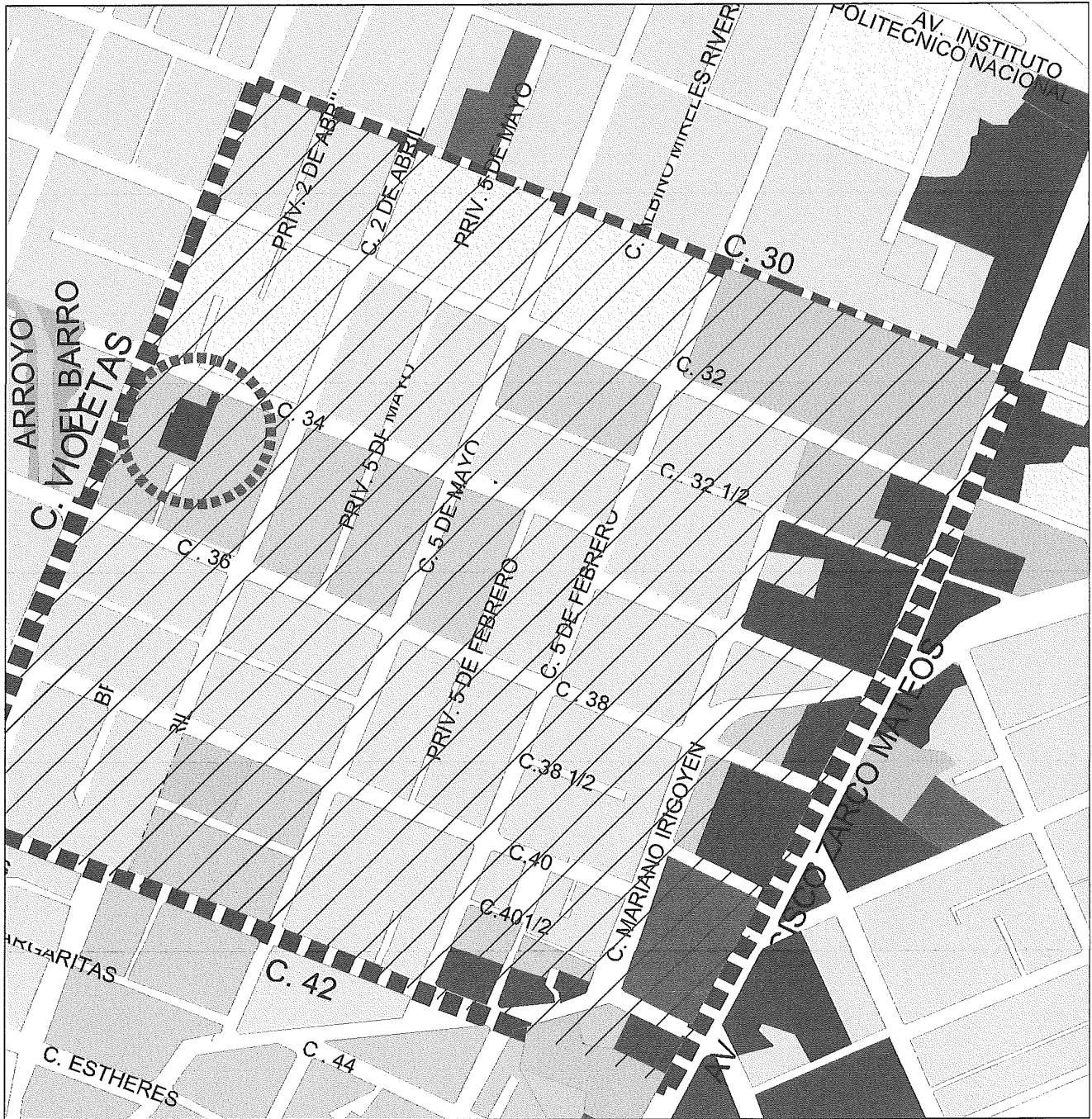
SUPERFICIE 1,067.25 m2

115 kva



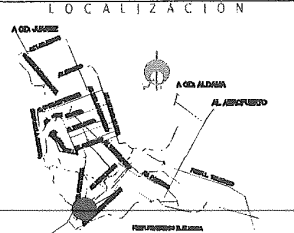


SUBESTACION ELECTRICA





CC 152-057-012 BODEGA MOBIL

<p>PLANO E 01</p>	<p>SIMBOLOGIA</p> <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 32-75-55Has.</p>	<p>HABITACIONAL H12</p> <p>HABITACIONAL H25</p> <p>HABITACIONAL H35</p> <p>HABITACIONAL H45</p> <p>EQUIPAMIENTO URBANO</p> <p>COMERCIO Y SERVICIOS</p> <p>RIOS Y ARROYOS</p>	<p>MIXTO MODERADO</p>
<p>NOMBRE DEL PLANO ESTRATEGIA</p> <p>NORTE</p> 	<p>SUPERFICIE 1,067.25 m2</p> 	<p>LOCALIZACION</p> 	

VII. BIBLIOGRAFÍA

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 Municipal de Desarrollo 2021-2024

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. DENUÉ 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>

AMPIP. Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados, A.C www.ampip.org.mx

Mapa de ruta. Nueva generación de Parques Industriales Inteligentes y Sustentables. Camino al 2030. AMPIP.

Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua.

VIII. CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

Luz Elena Baeza Carrillo

Propietario y Promotor

Arq. Ana Evelia Zamora Fierro

Director Responsable en Urbanismo No. 08