Anexo al Periódico Oficial

Gobierno del Estado Libre y Soberano de Chihuahua

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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 08 de julio de 2023. **No. 54**

Folleto Anexo

ACUERDO Nº 126/2023

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:

A C U E R D O 126/2023

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 diez de mayo del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 460-025-010 Regal Shoes"**, en el predio identificado como lote 10, de la manzana 18 de la zona 2, ubicado en la calle Catedral de Querétaro número 3514 del poblado La Haciendita de esta ciudad, con superficie de **2,500.00** 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 veintitrés días del mes de junio 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, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 10 de mayo del año 2023, dentro del punto número cuatro del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. José Luis Blanco Madrid, en su carácter de representante legal de Regal Shoes, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 460-025-010 Regal Shoes", en el predio identificado como lote 10 de la manzana 18 de la zona 2 ubicado en la calle Catedral de Querétaro número 3514 del poblado La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,500.00 m^2, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado... Al concluir la presentación del dictamen el Secretario del Ayuntamiento lo somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

A C U E R D O

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. José Luis Blanco Madrid, en su carácter de representante legal de Regal Shoes, S.A. de C.V.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 460-025-010 Regal Shoes", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 10 de la manzana 18 de la zona 2 ubicado en la calle Catedral de Querétaro número 3514 del poblado La Haciendita de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,500.00 m^2, 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 quince días del mes de mayo del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 460-025-010 REGAL SHOES"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
PRESENTE. -

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el C. José Luis Blanco Madrid, en su carácter de representante legal de Regal Shoes, S.A. de C.V., mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 460-025-010 Regal Shoes",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 10 de la Manzana 18 de la zona 2 ubicado en la Calle Catedral de Querétaro número 3514 del poblado la Haciendita de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,500.00 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;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito del día 19 de enero del año 2023, signado por el C. José Luis Blanco Madrid, en su carácter de representante legal de Regal Shoes, S.A. de C.V., solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 460-025-010 Regal Shoes",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, del predio identificado como Lote 10 de la Manzana 18 de la zona 2 ubicado en la Calle Catedral de Querétaro número 3514 del poblado la Haciendita de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,500.00 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.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 460-025-010 Regal Shoes**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 19 de enero del año 2023, signado por el C. José Luis Blanco Madrid, en su carácter de representante legal de Regal Shoes, S.A. de C.V.;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de José Luis Blanco Madrid;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 11,221** de fecha 29 de diciembre del 2012, otorgada ante el Lic. Enrique Aguilar Pérez, Notario Público número 18 del Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron los señores José Luis Blanco Madrid y Martha Isabel Villalobos Sosa con el objeto de constituir una Sociedad Anónima bajo la modalidad de Capital Variable denominada "Regal Shoes", la cual será administrada por un Administrador Único designado como tal al C. José Luis Blanco Madrid;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 48,433** de fecha 13 de junio del 2018, otorgada ante el Lic. Armando Herrera Acosta, Notario Público número 12 del Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron por una primera parte, los señores Emma Eloina Anchondo Soto y Antonio Aguilera Gómez como la parte vendedora y por la otra, la persona moral Regal Shoes, S.A. de C.V., representada por José Luis Blanco Madrid en su carácter de Administrador Único de la misma como la parte compradora, sobre el solar urbano identificado como lote 10 de la manzana 18 de la zona 2 del poblado la Haciendita del Municipio y estado de Chihuahua, con superficie de 2,500.00 metros cuadrados quedando registrado bajo la inscripción 57 del libro 6227 de la sección primera, con folio real 1576129 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
6. **Dos tantos de Estudios de Planeación** para el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado;
7. **Copia simple del recibo de pago del Impuesto Predial 2023-85387** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 12 de enero de 2023;
8. **Oficio DASDDU/073/2023** de fecha 27 de enero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
9. **Oficio 072/2023** de fecha 02 de febrero de 2023, 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;
10. **Oficio DASDDU/074/2023** de fecha 27 de enero del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;

11. **Oficio DDHE/0138/2023** de fecha 31 de enero del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el cual informa que no se cuenta con la existencia de comités constituidos en la zona;
12. **Oficio DASDDU/098/2023** de fecha 9 de febrero del 2023 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Oficio SJ/0216/2023** de fecha 24 de febrero del 2023, emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Copia del Acta de la Sesión número 34 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 24 de marzo de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Eva América Mayagoitía Padilla, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
15. **Oficio DASDDU/194/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 22 de marzo de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/194/2023 de fecha 22 de marzo de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 34 celebrada el día 24 de marzo del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

C O N S I D E R A N D O

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 460-025-010 Regal Shoes", en coordinación con el

H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 10 de la Manzana 18 de la zona 2 ubicado en la calle Catedral de Querétaro número 3514 del Poblado La Haciendita de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,500.00 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, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. José Luis Blanco Madrid, en su carácter de representante legal de Regal Shoes, S.A. de C.V.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 460-025-010 Regal Shoes", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 10 de la Manzana 18 de la zona 2 ubicado en la calle Catedral de Querétaro número 3514 del Poblado La Haciendita de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 10 días del mes de mayo del año 2023.

ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO

JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL

EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL

NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. JOSÉ LUIS BLANCO MADRID, REPRESENTANTE LEGAL DE REGAL SHOES, S.A. DE C.V., SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 460-025-010 REGAL SHOES", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL DEL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 10 DE LA MANZANA 18 DE LA ZONA 2 UBICADO EN LA CALLE CATEDRAL DE QUERÉTARO NÚMERO 3514 DEL POBLADO LA HACIENDITA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 2,500.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO MODERADO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/194/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 22 de marzo de 2023

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

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud **de REGAL SHOES S.A. de C.V.** en su carácter de **propietario del predio identificado como lote 10, de la manzana 18, de la zona 2, ubicado en la calle Catedral de Querétaro No.3514, del poblado la Haciendita,** de esta ciudad, con una superficie total de **2,500.00m2**.; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"CC 460-025-010 Regal Shoes"** 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/073/2023 de fecha 27 de enero de 2023,** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"CC 460-025-010 Regal Shoes",** 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. 072/2023 de fecha 02 de febrero de 2023,** el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"CC 460-025-010 Regal Shoes".**

Por medio de Oficio **No. DASDDU/074/2023 de fecha 27 de enero de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0138/2023 de fecha 31 de enero 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/098/2023 de fecha 09 de febrero de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaria Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar 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/0216/2023 de fecha 24 de febrero de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"CC 460-025-010 Regal Shoes"** fue presentado en la **Trigésimo Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **24 de marzo de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a dar cumplimiento lo señalado en el oficio 072/2023 emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua;** 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 representante legal.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Copia certificada del Acta Constitutiva de la empresa.
5. Copia certificada del Poder representante legal

6. Oficios No. DASDDU/073/2023 de fecha 27 de enero de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
7. Oficio No. 072/2023 de fecha 02 de febrero de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
8. Oficio No. DASDDU/074/2023 de fecha 27 de enero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
9. Oficio No. DDHE/0138/2023 de fecha 31 de enero de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
10. Oficio No. DASDDU/098/2023 de fecha 09 de febrero de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
11. Oficio No. SJ/0216/2023 de fecha 24 de febrero del 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
12. Copia simple de la Trigésimo Cuarta Sesión Ordinaria del día 24 de marzo del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
13. Copia simple de los comprobante de predial.
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
16. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 460-025-010 Regal Shoes".

ATENTAMENTE

Chihuahua capital de trabajo y resultados

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

Cambio de uso de suelo
HABITACIONAL H45
A
MIXTO MODERADO

CC 460-025-010 REGAL SHOES

Propietario y promotor:
REGAL SHOES S.A. DE C.V.

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

FUNDAMENTACION JURÍDICA

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

DIAGNOSTICO
- Aspectos socioeconómicos
- Medio Natural
  - Topografía y Clima
- Medio Físico
  - Vivienda
  - Comercio y Servicios
  - Ruta de Seguridad
  - Equipamiento
  - Estructura Vial
  - Transporte Público
  - Agua Potable
  - Drenaje Sanitario
  - Energía Eléctrica
  - Predios Baldíos
  - Riesgos y Vulnerabilidad

NORMATIVO

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

INSTRUMENTACIÓN

ANEXO GRÁFICO

BIBLIOGRAFÍA

CRÉDITOS

INTRODUCCIÓN

El crecimiento poblacional acelera el cambio de uso de suelo hacia usos urbanos demandados. Cuando la población aumenta, con ella crece la demanda de suelo para establecer tanto viviendas como la infraestructura que acompaña a los establecimientos urbanos (carreteras, escuelas, comercio, vialidades, etc.). Estos cambios se manifiestan como alteraciones catalogadas como procesos irreversibles derivados del desarrollo urbano.

La ciudad de Chihuahua manifiesta una expansión en su área urbana, y una saturación de baldíos, producto sobre todo del crecimiento económico y demográfico, originando en consecuencia procesos de urbanización cada vez mejor planeados, con el aprovechamiento de las dotaciones de infraestructura ya establecidas, servicios y equipamientos urbanos con diseños de espacios más eficientes que propicien la conservación del medio natural y construido.

Nuestra ciudad, como capital y segundo centro de población en el estado, después de Ciudad Juárez que presenta altas tasas de crecimiento, lo que se traduce en una migración constante y en el incremento en la demanda de satisfactores urbanos de equipamiento, vivienda, educación, salud, agua potable, transporte, etc., cuya respuesta a éstas demandas descansa en la responsabilidad y trabajo tanto de autoridades como del sector privado en la creación de mejor calidad de vida permanentes a nuestras poblaciones. Es en este rubro, en el cual la iniciativa privada aporta sus conocimientos, capacidades y esfuerzo con la finalidad de lograr esta meta.

Es así que las autoridades le han apostado a una ciudad más compacta, en donde se desarrollen los usos que permitan mayor densificación y/o aprovechamiento, y por supuesto, que se continúe ejecutando el reciclaje urbano. No es un concepto nuevo y tampoco es una moda pasajera, es más bien una necesidad donde los usuarios se benefician, incluyendo a las empresas, comercios, inquilinos, residentes y empleados.

El predio materia del presente instrumento, se encuentra localizado en el poniente de la ciudad de Chihuahua, sobre el lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3514, con una superficie de 2,500.00 m2., y clave catastral 460-025-010, conteniendo actualmente el uso de suelo establecido por el PDU 2040 Sexta Actualización de Habitacional en densidad H45.

Este estudio de planeación urbana se formula a iniciativa de la persona moral denominada Regal Shoes S.A de C.V., con la finalidad de solicitar la modificación del uso de suelo sobre el predio de su propiedad, para su cambio sobre la totalidad del predio, a uso de suelo Mixto Moderado (M2) para el establecimiento de un giro de: Bodega (Almacenamiento y Distribución de Productos No Perecederos) y Oficinas de mas de 300 m2.

FUNDAMENTACION JURÍDICA

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 Artículo 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.O.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
Ultima 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 multilingüistica.

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.

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.

Aprobación y consulta

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes. Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fundo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

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

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

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

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

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

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

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

ANTECEDENTES

La economía de cada ciudad engloba diferentes sectores. Si bien cada sector tiene sus propias especificidades, el hecho de que sus procesos de producción abarquen un área geográfica limitada (el área urbana) conlleva intercambios. Asimismo, algunos sectores ya están relacionados entre sí desde el punto de vista técnico (por ejemplo, los servicios públicos, la infraestructura, la construcción y los residuos). Por lo tanto, las cuestiones laborales sobre un sector específico de la economía urbana están vinculadas con aquello que sucede en otros sectores – lo que explica la importancia de un enfoque integrado. Otros motivos para dicho enfoque son: El desarrollo o la reglamentación de los sectores urbanos son coordinados en su mayor parte por las autoridades locales, que tienen un plan integrado para la ciudad

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra en proceso de consolidación de infraestructura urbana ya que, en algunas zonas de la misma se carece de servicios como la pavimentación de vialidades, guarniciones, banquetas, con áreas sin servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario, alumbrado público, entre otros. Actualmente el predio base de este estudio se establece con un uso de suelo Habitacional H45 viv/ha., de conformidad a lo establecido en el plano de Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua en su Sexta Actualización.

Por tal motivo, se desarrolla este estudio urbano con la finalidad de solicitar la modificación del uso actual Habitacional H45, concurrente con el contexto y en congruencia con lo determinado en el Art. 77 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, ya que la aptitud del ámbito espacial de validez de la modificación es de giros comerciales y de servicios, microindustria de bajo impacto, bodegas y almacenes, etc., y la ocupación de los predios con fines habitacionales, de manera operativa y funcional es en menor cuantía dentro del ámbito espacial que nos ocupa.

Así, el presente estudio de planeación urbana, se presenta con la finalidad de solicitar la modificación al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua en su Sexta Actualización, a través del cambio de uso de suelo para el predio ubicado con la descripción y siguientes características:

Lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3514 (antes calle Sin Nombre), a aproximadamente 90.00 metros a la calle Catedral de Morelia, con superficie de terreno 2,500.00 m2., y clave catastral 460-025-010.

Este predio se planea para efectos de un desarrollo proyectado consistiendo en la edificación de bodega y oficinas administrativas, para la operatividad de un giro de *“Almacenamiento y distribución de productos no perecederos y Oficinas de más de 300.00 m2”*, de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de Usos del PDU Sexta Actualización, Visión 2040.

Ubicación del predio

El área de aplicación o área normativa, es la superficie donde se aplicarán las propuestas de la parte estratégica del presente estudio de planeación.

Así, el predio en estudio es un terreno urbano de forma irregular conformado por pendiente de terreno suave, con pendiente hacia el arroyo La Cantera y ubicado con frente a vía pública del dominio municipal en la denominada calle Catedral de Querétaro (antes calle Sin Nombre y dentro del predio La Haciendita de esta ciudad, y el cual se describe a continuación:

Lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Querétaro (antes calle Sin Nombre), Lote No. 10. Manzana No. 18, del Sector 35 del poblado La Haciendita, a 90.00 metros a la calle Catedral de Morelia, con superficie de terreno 2,500.00 m2., y clave catastral 460-025-010.

Ubicación del predio en estudio dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación.
Fuente: Google Earth Pro Image©2023 Maxar Technologies.

Este sector se encuentra como una zona con baja consolidación con vialidades de jerarquía primaria dentro del ámbito espacial de validez de la modificación de la avenida De La Cantera y en jerarquía secundaria la avenida Tomás Valles Vivar y secundaria propuesta las calles Catedral de Chihuahua, Catedral de Morelia y Catedral de Zacatecas. Así mismo, el predio se encuentra dentro del área de influencia del Periférico de la Juventud – Luis Donaldo Colosio Murrieta, en jerarquía vial de Primer Orden.

Vista del predio en estudio
Fuente: Propia

Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 68-96-17 Has., ubicado dentro del área urbana y resuelto a partir de un polígono de forma irregular, delimitado éste a partir del Ageb 16718.

El ámbito espacial de validez de la modificación abarca usos de suelo Habitacional en densidad H45, usos de Comercio y Servicio, de Equipamiento General, Mixto Moderado, Industria de Bajo impacto, así como usos de Recreación y Deporte. Los usos de suelo en el área circundante al predio en estudio, además del uso habitacional, se ubican de manera variada por el uso solicitado en este estudio urbano, siendo el uso Mixto.

Ámbito espacial de validez de la modificación
Fuente: https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx. Mapa base Satélite de Google.
Adecuación propia
Ubicación del predio en estudio

Ubicación del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación en la mancha urbana.
Fuente: Google Earth Pro Image©2023 Maxar Technologies.

Disposiciones para el predio de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano 2040 Visión 2040

El predio en estudio de acuerdo a la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, le establece un uso de suelo Habitacional en densidad H45. Los usos de suelo del área circundante se determinan como Habitacionales, Mixtos Moderados, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto.

De conformidad al PDU Visión 2040 Sexta Actualización, de manera inmediata colindante al predio en estudio se establecen como Habitacional H45, aun y cuando la vivienda es en mínima cuantía y su tipología de manera general es de vivienda rural con algunas edificaciones modernistas, y frente al predio se ubican terrenos con uso Mixto Moderado.

Además de estas características para la vivienda localizada en la zona, se ubican gran número de predios baldíos y otros más con edificaciones de bodegas con destinos de almacenaje como forma operativa de los variados negocios establecidos en el área.

Zonificación Secundaria. Fuente: https://implancuu.carto.com/builder.

Ámbito espacial de validez de la modificación

Ubicación del predio en estudio

Polígono de Actuación (PAC)

Es importante mencionar que, de conformidad al Folleto Anexo al Periódico Oficial Tomo I, ACUERDO No. 099 Quinta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 miércoles 21 de septiembre de 2016. No. 76, en su página 211, Polígonos de Actuación Concentrada (PAC), el ámbito espacial de validez de la modificación establecida para este estudio urbano se ubica casi en su totalidad dentro del Polígono denominado La Haciendita y estableciendo textualmente lo siguiente:

Los polígonos de actuación (PAC) son límites geográficos espaciales del territorio definidos a partir de condicionantes y/o características similares de una zona, donde se proyecta llevar a cabo acciones específicas de intervención urbana.

El estudio de soporte la Haciendita se elabora con el objetivo de propiciar el ajuste de la lotificación, la dotación de infraestructura y equipamiento, así como ***regularizar y reafirmar los usos de suelo***, habitacional, comercial, ***mixto***, ***microindustria*** y áreas de recreación y deporte. El polígono de actuación La Haciendita, se localiza al poniente de la ciudad de Chihuahua, sobre la Avenida La Cantera, con una superficie de 50.500 Has.

Uso de suelo propuesto PAC La Haciendita
Fuente: Quinta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040
Ubicación del predio en estudio
Adecuación propia

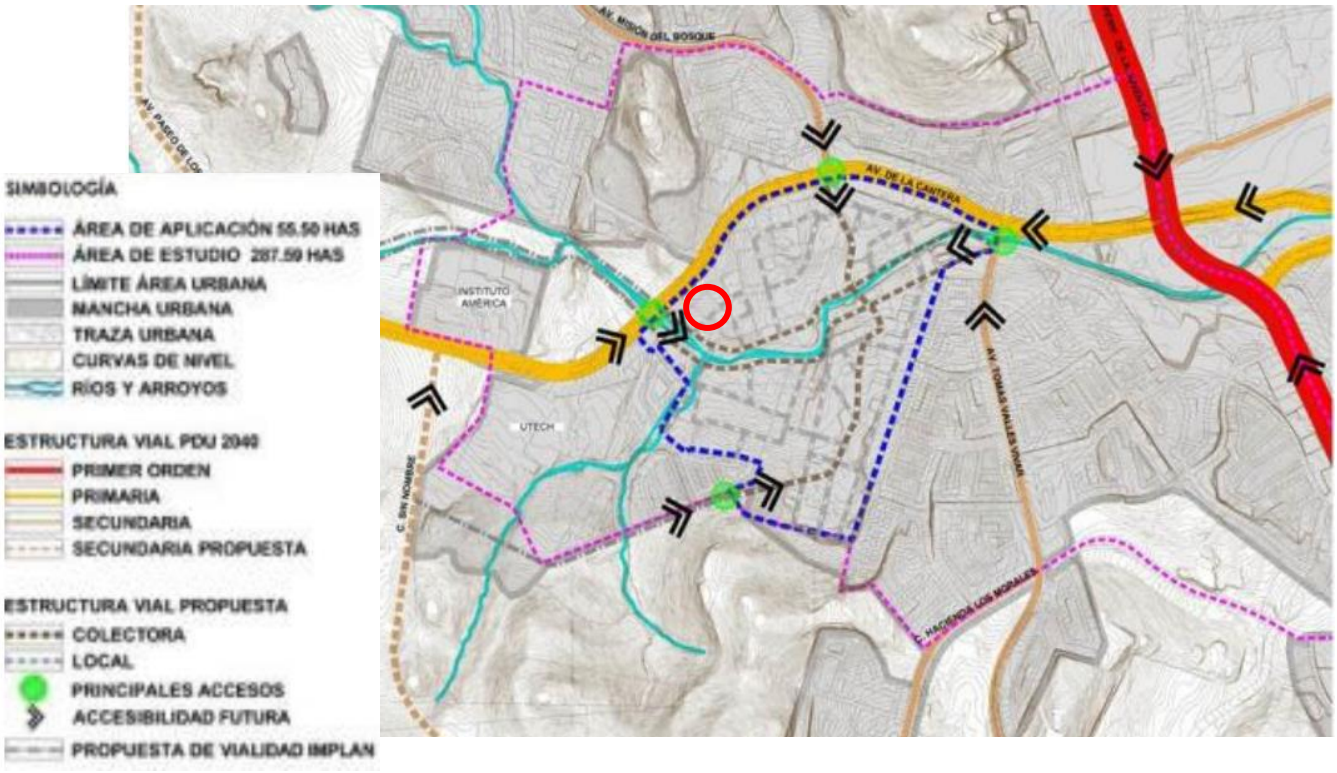
Dentro de las estrategias de ordenamiento territorial se propone:

- La elaboración de un Plan Maestro de Reordenamiento Urbano

- El ajuste a la lotificación

- Reordenamiento de Vialidades y propuesta de movilidad alternativa

- Propuesta de usos de suelo como: la creación de un centro barrial sobre el par vial del arroyo La Cantera, sobre el cual se localicen los usos de equipamiento, comercio y servicios, mixto y recreación y deporte; este centro de barrio se localiza al centro del polígono para facilitar el servicio a toda la zona. Aumenta la densidad a H45 y H60 para generar un desarrollo económicamente sustentable, etc.

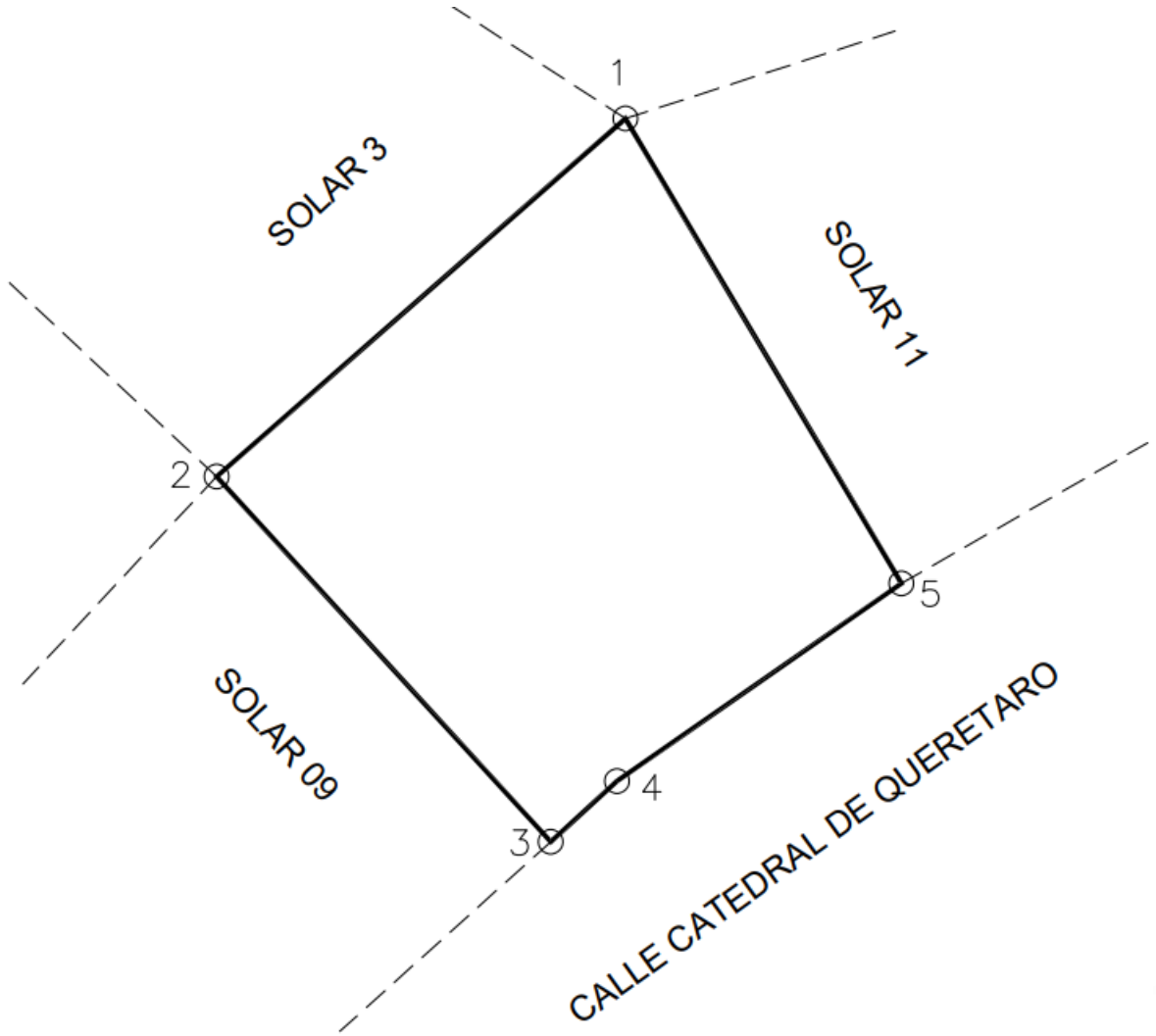


Conectividad futura PAC La Haciendita
Fuente: Quinta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040
Ubicación del predio en estudio
Adecuación propia

Régimen de tenencia de la tierra

El predio en estudio se establece en propiedad privada a favor de la persona moral denominada “Regal Shoes”, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor José Luis Blanco Madrid, bajo los siguientes datos:

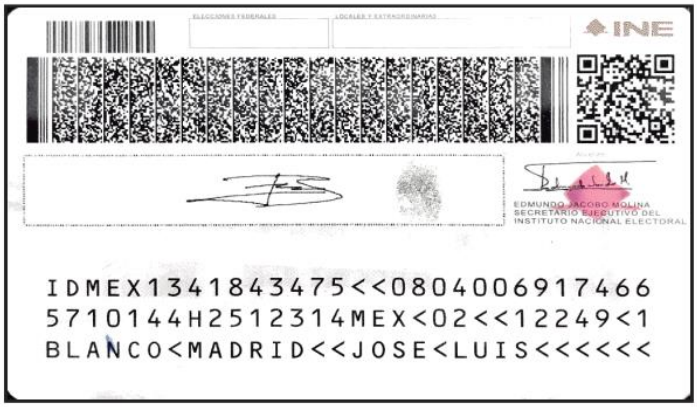
Lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Querétaro No. 3514, a 90.00 metros a la calle Catedral de Morelia, con superficie de terreno 2,500.00 m2., y clave catastral 460-025-010 y registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos de inscripción: Folio Real 1576129, Inscripción 57, Libro 6227, de la Sección Primera a 26 de octubre de 2018.



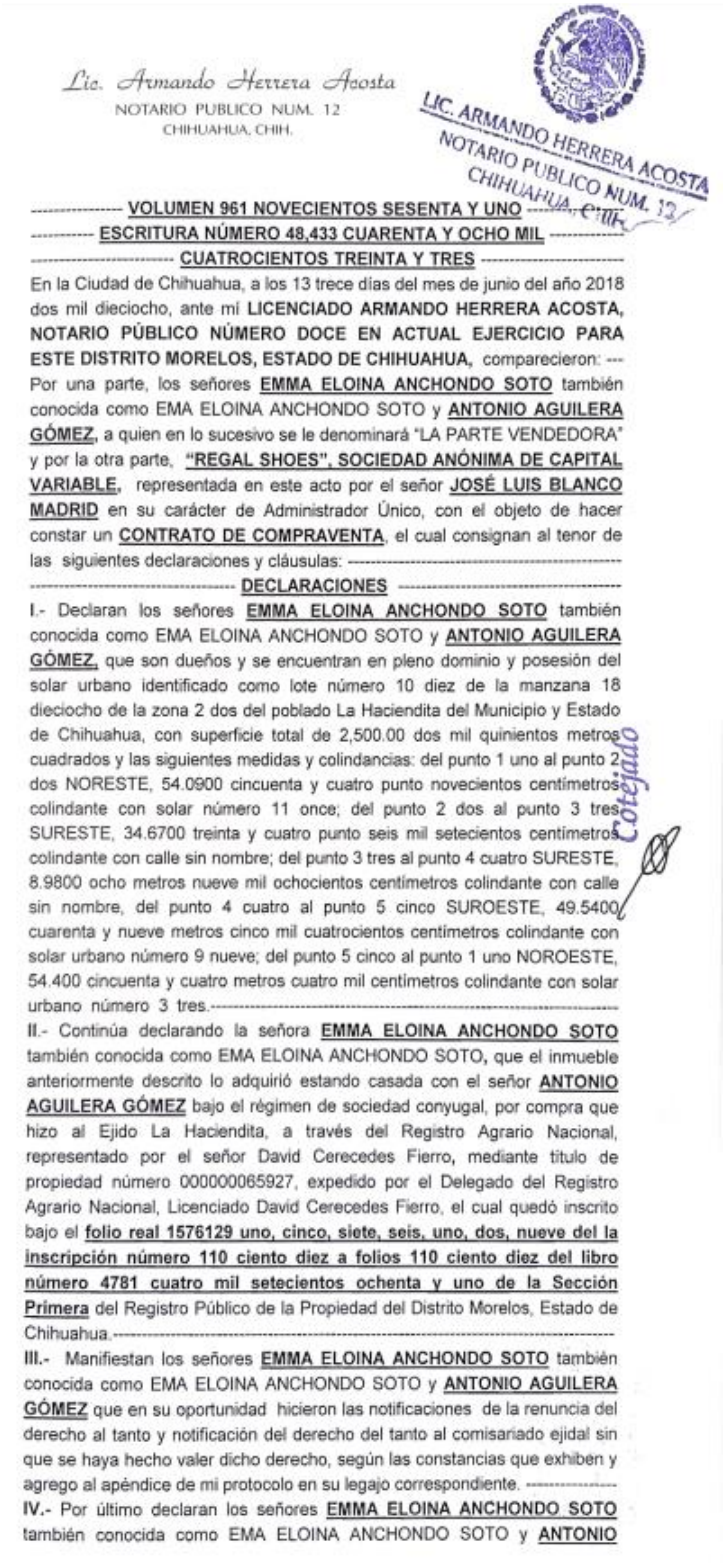
Lote de terreno en estudio
Fuente propia

CUADRO DE CONSTRUCCION						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	1,930.8609	1,016.9716
1	2	S 48°48'16.07" W	54.403	2	1,895.0289	976.0346
2	3	S 42°28'43.80" E	49.543	3	1,858.4899	1,009.4916
3	4	N 47°30'10.33" E	8.987	4	1,864.5609	1,016.1176
4	5	N 55°12'31.36" E	34.678	5	1,884.3479	1,044.5966
5	1	N 30°42'24.92" W	54.098	1	1,930.8609	1,016.9716
SUPERFICIE = 2,500.00 m²						

Cuadro de construcción del predio en estudio
Fuente propia



Identificación oficial del representante legal
Fuente propia



Lic. Armando Herrera Acosta
NOTARIO PUBLICO NUM. 12
CHIHUAHUA, CHIH.

LIC. ARMANDO HERRERA ACOSTA
NOTARIO PUBLICO NUM. 12
CHIHUAHUA, CHIH.

---------- **VOLUMEN 961 NOVECIENTOS SESENTA Y UNO** ----------
---------- **ESCRITURA NÚMERO 48,433 CUARENTA Y OCHO MIL** ----------
---------- **CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES** ----------

En la Ciudad de Chihuahua, a los 13 trece días del mes de junio del año 2018 dos mil dieciocho, ante mí **LICENCIADO ARMANDO HERRERA ACOSTA, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO DOCE EN ACTUAL EJERCICIO PARA ESTE DISTRITO MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA,** comparecieron: --- Por una parte, los señores **EMMA ELOINA ANCHONDO SOTO** también conocida como EMA ELOINA ANCHONDO SOTO y **ANTONIO AGUILERA GÓMEZ,** a quien en lo sucesivo se le denominará "LA PARTE VENDEDORA" y por la otra parte, **"REGAL SHOES", SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE,** representada en este acto por el señor **JOSÉ LUIS BLANCO MADRID** en su carácter de Administrador Único, con el objeto de hacer constar un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, el cual consignan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas: ----------

---------- **DECLARACIONES** ----------

I.- Declaran los señores **EMMA ELOINA ANCHONDO SOTO** también conocida como EMA ELOINA ANCHONDO SOTO y **ANTONIO AGUILERA GÓMEZ,** que son dueños y se encuentran en pleno dominio y posesión del solar urbano identificado como lote número 10 diez de la manzana 18 dieciocho de la zona 2 dos del poblado La Haciendita del Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie total de 2,500.00 dos mil quinientos metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: del punto 1 uno al punto 2 dos NORESTE, 54.0900 cincuenta y cuatro punto novecientos centímetros colindante con solar número 11 once; del punto 2 dos al punto 3 tres SURESTE, 34.6700 treinta y cuatro punto seis mil setecientos centímetros colindante con calle sin nombre; del punto 3 tres al punto 4 cuatro SURESTE, 8.9800 ocho metros nueve mil ochocientos centímetros colindante con calle sin nombre, del punto 4 cuatro al punto 5 cinco SUROESTE, 49.5400 cuarenta y nueve metros cinco mil cuatrocientos centímetros colindante con solar urbano número 9 nueve; del punto 5 cinco al punto 1 uno NOROESTE, 54.400 cincuenta y cuatro metros cuatro mil centímetros colindante con solar urbano número 3 tres.----------

Cotejado

II.- Continúa declarando la señora **EMMA ELOINA ANCHONDO SOTO** también conocida como EMA ELOINA ANCHONDO SOTO, que el inmueble anteriormente descrito lo adquirió estando casada con el señor **ANTONIO AGUILERA GÓMEZ** bajo el régimen de sociedad conyugal, por compra que hizo al Ejido La Haciendita, a través del Registro Agrario Nacional, representado por el señor David Cerecedes Fierro, mediante título de propiedad número 000000065927, expedido por el Delegado del Registro Agrario Nacional, Licenciado David Cerecedes Fierro, el cual quedó inscrito bajo el **folio real 1576129 uno, cinco, siete, seis, uno, dos, nueve del la inscripción número 110 ciento diez a folios 110 ciento diez del libro número 4781 cuatro mil setecientos ochenta y uno de la Sección Primera** del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua.----------

III.- Manifiestan los señores **EMMA ELOINA ANCHONDO SOTO** también conocida como EMA ELOINA ANCHONDO SOTO y **ANTONIO AGUILERA GÓMEZ** que en su oportunidad hicieron las notificaciones de la renuncia del derecho al tanto y notificación del derecho del tanto al comisariado ejidal sin que se haya hecho valer dicho derecho, según las constancias que exhiben y agrego al apéndice de mi protocolo en su legajo correspondiente. ----------

IV.- Por último declaran los señores **EMMA ELOINA ANCHONDO SOTO** también conocida como EMA ELOINA ANCHONDO SOTO y **ANTONIO**

Página 1 de la escritura de propiedad del Lote de terreno
Fuente propia

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

DISTRITO JUDICIAL MORELOS
BOLETA DE INSCRIPCIÓN

INGRESO: 16 DE OCTUBRE DE 2018 12:03:07 PM. **NÚMERO: 2018-119354** **FOLIO ELECTRONICO:** 2018-162564

REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 26 DE OCTUBRE DE 2018.

DOCUMENTO: INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 48433, VOLUMEN 961, EL DÍA 13 DE JUNIO DE 2018.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS

TRÁMITE: **COMPRAVENTA SIMPLE**

VENDEDOR(ES) EMMA ELOINA ANCHONDO SOTOY ANTONIO AGUILERA GOMEZ

OBJETO MUNICIPIO: **CHIHUAHUA**
LOCALIDAD: **CHIHUAHUA**
COLONIA: **LA HACIENDITA**

COMPRADOR(ES) REGAL SHOES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE , REPRESENTADA POR JOSE LUIS BLANCO MADRID QUIE N ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD

CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 4133447, IMPORTE $15,759.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1576129	SOLAR URBANO	10-18 ZONA 2	2,500.0000 METROS CUADRADOS	966-101-015	57	6227	I

ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA
REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DISTRITO MORELOS

b7172c9ae9df47e684ca9f620470602f

OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ
REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Página 1 de 1

Boleta de inscripción del predio
Fuente propia

Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO No. **AUA 16999/2022**
CLAVE CATASTRAL: 460-025-010

ASUNTO: Alineamiento y Número Oficial.

A QUIEN CORRESPONDA

Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Chihuahua,

Hace constar;

Que el predio ubicado en la CALLE **CATEDRAL DE QUERETARO** (ANTES CALLE SIN NOMBRE)

Sector **35** Manzana **18** Lote **10** Código Postal **31216**

PREDIO **LA HACIENDITA**

De esta ciudad, deberá guardar el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se ubica y el Número Oficial que le corresponde es el:

******* **3514** ******* (Nomenclatura y número oficial sujeto a cambio). Esta propiedad respetará la restricción de alineamiento a paramentos. Predio ubicado en un sector de uso **H-45**, el cual deberá respetar el **COS** de 0.60 y **CUS** de 1.50 según el Plan de Desarrollo Urbano 2040, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 71, de fecha 04 de Septiembre de 2021, Sexta actualización. Se da para el uso de suelo autorizado por el Plan de Desarrollo Urbano 2040.
Nota.-Cumplirá con el estacionamiento mínimo reglamentario de acuerdo al Art. 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80, de fecha 5 de Octubre del 2013.
Nota.-Este documento no acredita propiedad.
Nota.-La vigencia de este documento es de 3 Años.

A petición de la parte interesada, se expide la presente constancia al día **15** del mes de **DICIEMBRE** de **2022**.

ATENTAMENTE

LIC. JESÚS ARMANDO SANTANA CÓRDOVA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

JASC/JLSP

"2022, Año del Centenario de la llegada de la comunidad Menonita a Chihuahua"

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología
C. Camino a la Presa Chuviscar No. 1108 Col Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua
614 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

Alineamiento y número oficial del predio en estudio
Fuente propia

DIAGNOSTICO

Aspectos socioeconómicos

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

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

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

Ámbito regional

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28º 38' de latitud norte y 106º 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros.

Ocupa un área de 9,219.3 km2 que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. El municipio colinda al norte con los municipios de Ahumada y Aldama; al este con los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Rosales; al sur con los municipios de Rosales, Satevó, Santa Isabel y Riva Palacio; al oeste con los municipios de Riva Palacio, Namiquipa y Buenaventura.

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

Ámbito urbano

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

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.

Proyecciones de población y vivienda de la Ciudad de Chihuahua

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

Fuente de la información: elaboración IMPLAN con datos del portal del INEGI, Censos y Conteos de Vivienda.
https://implanchihuahua.org/Entorno.html#AmbitoMunicipal

Medio Natural

Topografía y Clima

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.

El ámbito espacial de validez de la modificación presenta variadas elevaciones, sin embargo, estas no son impedimento para su desarrollo pues se encuentran dentro del porcentaje aceptable para su urbanización.

Topografía del área circundante al predio en estudio
Fuente propia

El aspecto más relevante del ámbito espacial de validez de la modificación es el causado por el escurrimiento del arroyo La Cantera. Así, de acuerdo a las condiciones topográficas e hidrológicas, se determina que no existen riesgos para la actividad propuesta para el predio base de este estudio en un uso de suelo Mixto Moderado (MM) solicitado en este estudio, pues la pendiente circundante como del terreno es estudio es de una pendiente suave.

Topografía del área circundante al predio en estudio
Fuente propia

Hidrología

La región dentro de la cual se establece el ámbito espacial de validez de la modificación, se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 denominada Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuviscar (c).

Es así que, dentro del ámbito espacial se encuentra la trayectoria del arroyo La Cantera, el cual es considerado uno de los principales afluentes de la ciudad. El tratamiento de dicho cauce se da en forma natural dentro del ámbito espacial de validez de la modificación. La posibilidad de inundaciones de manera puntual en sitios críticos ha llevado a la ejecución de obras de infraestructura pluviales en la confluencia del arroyo La Cantera con las principales vialidades, avenida De La Cantera, avenida Tomás Valles Vivar y más al oriente, el Periférico de la Juventud – avenida Luis Donaldo Colosio Murrieta, cuyas obras han llevado a disminuir los riesgos de inundación. En cuanto al entorno circundante al predio en estudio, el agua pluvial es desalojada por las vialidades de la zona, las cuales, algunas se encuentran urbanizadas contando con guarniciones, banquetas y concreto o asfalto, y otras mas no están urbanizadas; todas con pendiente natural hacia el arroyo La Cantera.

Vista del arroyo La Cantera (hacia el norte) dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia

Vista del arroyo La Cantera hacia el sur dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia

Medio Físico

Vivienda

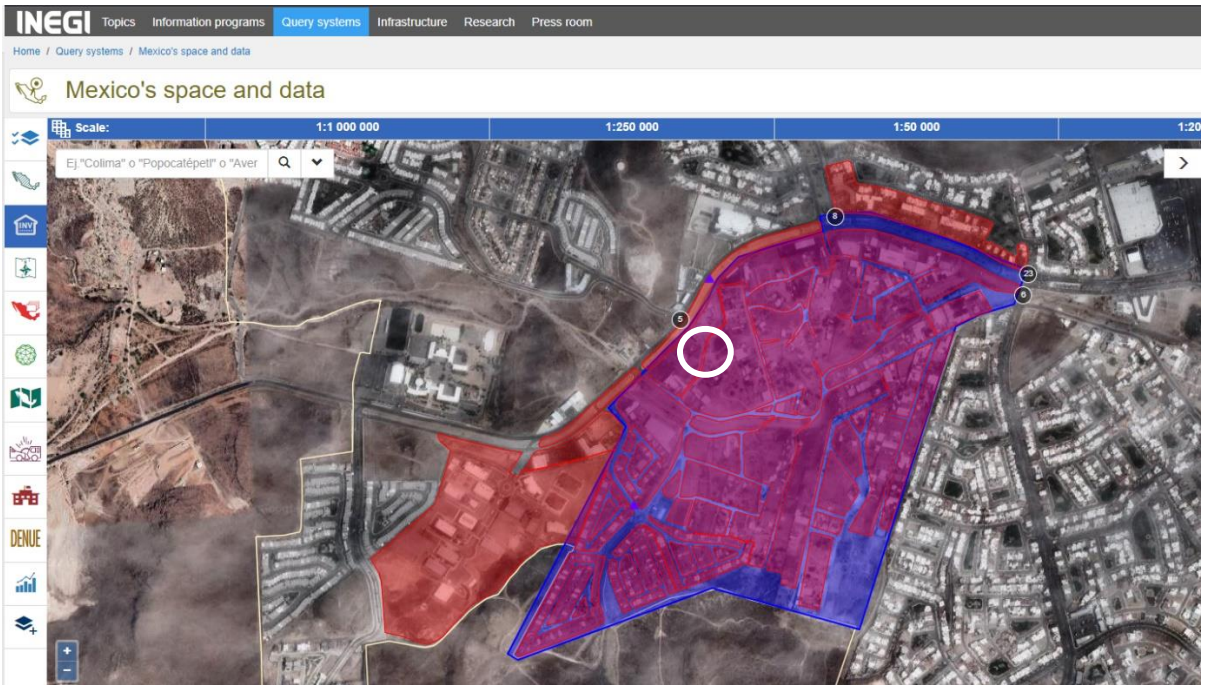
En relación a los usos habitacionales dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se establece una densidad de H45, sin embargo, se trata mayormente de vivienda popular y tipología rural, con procesos de edificación de los mismos propietarios, existiendo un muy alto número de lotes baldíos y edificaciones en su de bodegas. Esta zona aún y cuando desde sus inicios se estableció como uso habitacional, a la fecha no se ha consolidado como tal. Se ubican poco número de viviendas, las cuales muchas de ellas operan como vivienda-talleres. Los lotes predominantes son de gran tamaño y se les da un uso de vivienda, pero en el resto del lote se establecen patios de almacenamiento de vehículos personales, además de tracto-camiones, cajas de tráileres, dompes, plataformas, etc., y a su vez el uso de los predios es esta sección, en un gran número de talleres de reparaciones mecánicas, de almacenaje e incluso basura.

La vivienda de la zona tiene como característica principal, diferentes grados de calidad y consolidación en su edificación, tales como materiales de construcción desde losas de concreto hasta viviendas con techos de lámina y/o madera. También se localizan edificaciones con muros de ladrillo, block de concreto, lámina de cartón, etc.

Vivienda con patio de trabajo dentro del ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia

Vivienda en tipología rural (sobre calle Catedral de Chihuahua)
Fuente: https://www.google.com/maps/@28.6447428,-106.1372716

Vivienda en tipología rural (sobre calle Basílica de Guadalupe)
Fuente https://www.google.com/maps/@28.644115,-106.1376536,3a,75 y,225.27h,87.82



Espacio y datos de México.
Ámbito espacial de validez de la modificación
Fuente: www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.643929713805207, -106.14131211831531&z=16

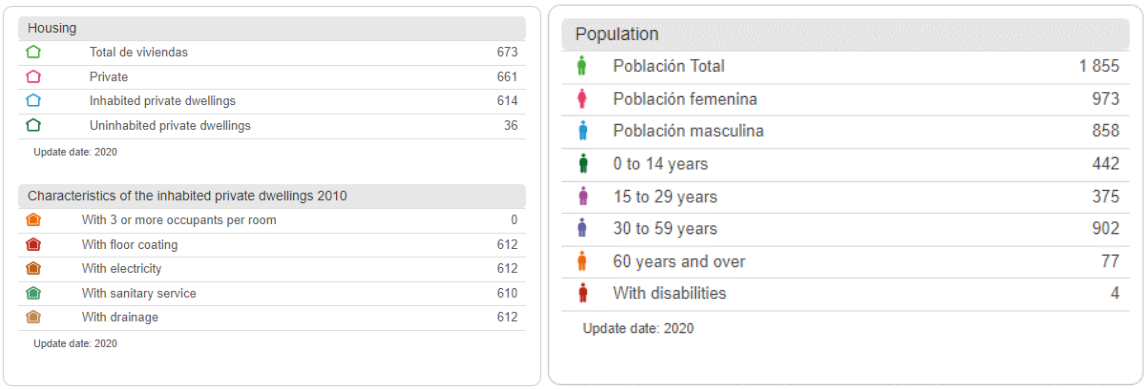
Total de manzanas: 48

Characteristics of the urban environment

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
Coating street	26	12	7	0	3
Wheelchair ramp	8	7	30	0	3
Paso peatonal	0	4	41	0	3
Sidewalks	20	17	8	0	3
Guarnición	24	15	6	0	3
Ciclovía	0	0	45	0	3
Ciclocarril	0	0	45	0	3
Public lighting	29	14	2	0	3
Nameplate of the street	11	14	20	0	3
Public telephone	0	1	44	0	3
Trees or palms	1	14	30	0	3
Disponibilidad de semáforo para peatón en la manzana	0	0	45	0	3
Semáforo auditivo	0	0	45	0	3
Parada de transporte colectivo	0	2	43	0	3
Estación para bicicleta	0	0	45	0	3
Alcantarilla de drenaje pluvial	0	1	44	0	3
Disponibilidad Tansporte colectivo	0	2	43	0	3
Restricted pass to pedestrians	0	8	37	0	3
Restricted pass to vehicles	0	8	37	0	3
Semi-fixed trade	0	0	45	0	3
Puesto ambulante	0	0	45	0	3

Update date: 2020

Espacio y datos de México. Fuente: www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.643929713805207,-106.14131211831531&z=16



Housing

Total de viviendas	673
Private	661
Inhabited private dwellings	614
Uninhabited private dwellings	36

Update date: 2020

Characteristics of the inhabited private dwellings 2010

With 3 or more occupants per room	0
With floor coating	612
With electricity	612
With sanitary service	610
With drainage	612

Update date: 2020

Population

Población Total	1 855
Población femenina	973
Población masculina	858
0 to 14 years	442
15 to 29 years	375
30 to 59 years	902
60 years and over	77
With disabilities	4

Update date: 2020

Espacio y datos de México
Fuente: https:// www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.643929713805207,-106.14131211831531&z=16

Como se aprecia en los datos del INEGI Espacio y datos de México, la población dentro del ámbito espacial de validez de la modificación es de 1,855 habitantes. De estos, 442 corresponden a un rango de edad de 0 a 14 años; 375 de 15 a 29 años; 902 de 30 a 59 años; de 60 años y más es 77 y 4 habitantes con discapacidad.

De igual manera en esta superficie de estudio se ubican solo 673 viviendas particulares, 661 viviendas habitadas, 614 viviendas particulares habitadas y 36 viviendas particulares no habitadas. Con estos datos se puede apreciar la baja existencia de vivienda y habitabilidad en el ámbito espacial de validez de la modificación. Esto debido a la alta concentración de giros industriales, comerciales y de servicios aun y cuando los usos de suelo tanto del predio en estudio como del entorno circundante al mismo, el PDU 2040 en su Sexta Actualización determina usos de suelo habitacionales en densidad H45.

Desarrollo de vivienda departamental ubicado a 50 metros aproximadamente del predio en estudio
Fuente propia

Desarrollo de vivienda departamental ubicado a 50 metros aproximadamente del predio en estudio
Fuente propia

Comercio y Servicios

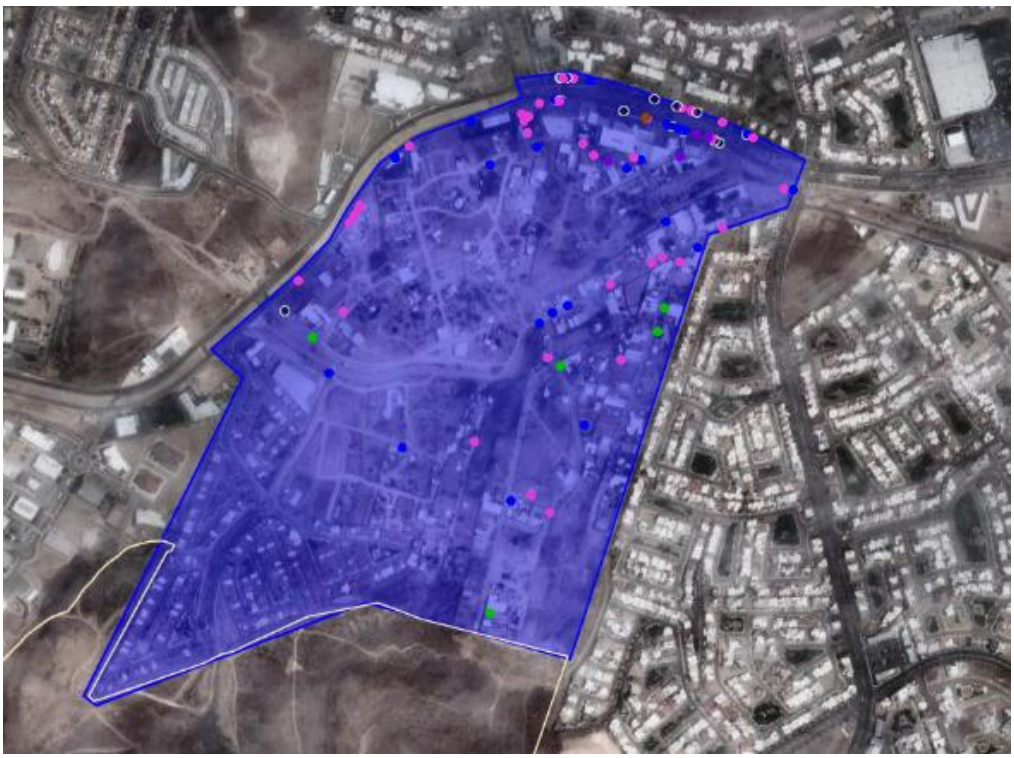
El mayor concentrador de comercio y servicios del ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra en la avenida La Cantera, con una gran diversidad de giros, entre los cuales podemos ubicar pequeñas plazas comerciales, restaurantes, bares, expendios de vinos y licores, farmacias, gimnasios, etc. La misma zona contiene de manera general y mayoritaria, usos de suelo de comercio y servicios, y usos mixtos.

Dentro del ámbito espacial se localizan una cantidad de 142 establecimientos económicos formales de los cuales 41 son dedicados al comercio al por menor, 29 a los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas, 19 más a otros servicios excepto actividades gubernamentales y en cantidades menores son actividades variadas, de conformidad al siguiente cuadro:

Actividad	(08) Chihuahua	Total
(11) Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	0	0
(21) Minería	1	1
(22) Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	0	0
(23) Construcción	4	4
(31) Industrias manufactureras	1	1
(32) Industrias manufactureras	1	1
(33) Industrias manufactureras	4	4
(43) Comercio al por mayor	5	5
(46) Comercio al por menor	41	41
(48) Transportes, correos y almacenamiento	1	1
(49) Transportes, correos y almacenamiento	1	1
(51) Información en medios masivos	0	0
(52) Servicios financieros y de seguros	8	8
(53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	9	9
(54) Servicios profesionales, científicos y técnicos	4	4
(55) Corporativos	0	0
(56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	1	1
(61) Servicios educativos	3	3
(62) Servicios de salud y de asistencia social	8	8
(71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	2	2
(72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	29	29
(81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales	19	19
(93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	0	0
TOTAL	142	142

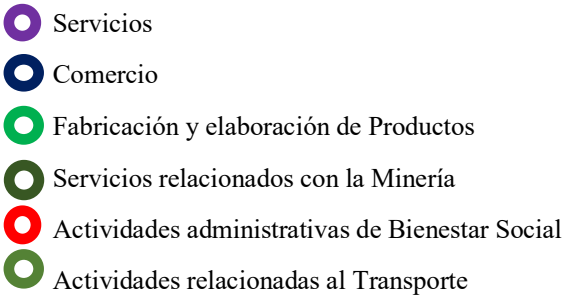
Actividades establecidas dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación

Fuente: Foto DENUE. INEGI.



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Fuente: DENUE. INEGI Image 2023 Digital



Establecimientos económicos
MINERALS AURA CORP. INFRAESTRUCTURA Y MINERIA
CONSULTORIA
IMPERIO CONSTRUCTOR 180 DE CHIHUAHUA
MATERIALES Y SERVICIOS PRODUCTIVOS SA DE CV
SEC INGENIERIA ELECTRICA
PANADERIA WALOO
ACENTOS
MUEBLISTA
SAMINOX
SAMINOX S. DE R.L.M.I.
TALLER MORENO
FILTROS RUIZ
MATERIALES AGUIRRE
MCHMS MINING SOLUTION
PRO LACTOINGREDIENTES
TECNOLITE
ABARROTES NORMITA
ACCENT
AQUA AZUL PISCINAS Y SPA
CARNE SELECTA RIBE
CARNYFRUT
CENTRO JARDINERO HAZAEL
CHICKEN FARM
CICLO LAB
COMPRA VENTA DE JOYERIA
COPY MARTZ
DAIRY QUEEN
EL PESCADITO
EVERGREEN INVERNADERO
FARMACIAS DEL AHORRO CILM LAS MISIONES SUC. 2185
FARMACIAS SIMILARES
FERRETERIA BROKA
FERRETERIA INTEGRAL
FISA FERRETERIA
GRUPO CHAO
GRUPO QUICK GREEN
KLOKKE RELOJES Y LENTES
KORAL
LA MULATA

LA VIÑA CANTERA
LU VIC COCINAS Y PROYECTOS
MINIMA
MUNDO PIETRA
OFFICE PAPER
OHMIO
OPTICA PROFESSIONAL
PINTURAS DEL PASO Y JUAREZ SUCURSAL CANTERA
ROCA ARTE RUSTICO
SPAZIA COCINAS
SUPER GELO´S
TAPAS Y TINTOS
TECNOLOGIAS HIDRAULICAS Y DE SANEAMIENTO URBANO
VIDRIO Y ALUMINIO
VISA DEL NORTE
VIVERO EL EDEN
WINE & LIQUOR DEPOT
CENAGAS
DHL EXPRESS MEXICO
ARIES ASESORES EN SEGUROS
CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE/IXE
MAPFRE MEXICO
SANTANDER SELECT
STRATEGA
ALTOZANO
ARQUICONTEMPO
INMOBILIARTE DESARROLLOS
LA CANTE RENTAS
RENTA DE DEPARTAMENTOS
SALON DE EVENTOS CANDILEJAS S. DE R.L. DEC.V.
SALON DE FIESTAS INFANTILES PEKES CLUB
VAZTERRA INMOBILIARIA
ARQUICONTEMPO
GREEN GARDEN
RI AVALUOS
RUIZ TERRAZAS Y COMPAÑIA
COPY & PRINT CLUB
CLASS JAZZ
ESCUELA PRIMARIA INDIGENA TENOCH
JARDIN DE NIÑOS MATILDE PALMA
CLINICA ST JHONN
CONSULTORIO DE CIRUGIA PLASTICA Y RECONSTRUCTIVA
CONSULTORIO GINECO OBSTETRA
DENTAL DEL RIO
DENTSUEÑO
DERMATOLOGA
LIACSA LABORATORIOS
OPTICALIA
ANY TIME FITNESS
ABARROTES SAGA
ANGUS BURGUER

BARBACOA LA CANTERA
BERNARDI CAFE
BERNARDI CAFE
BURGUER TOXICAS
BURRITOS JUAN PA
BURRITOS Y MONTADOS MILENIO
CARNE EXPRESS
CEVICHE 614
CHARLYS & DANIELS
CORTE NORTE
DELUX BAR
FA NARANJA Y LIMON SCP
LOS CHILOS
MOMENT
MONTADOS Y BURRITOS TORRES
OTOTO SUSHI & BALLS
PIZZA HUT
POLLO FELIZ 24
RESTAURANTE ENRIZOS
SUPER ELOTES ADY
TALENTO
TAQUERIA OBREGON
TASTY BEET
THE HAPPY MUNCH CO.
URBAN WINGS
VANCOUVER WINGS
ZUM ZUM
AGOGO
BHORA BY ARY MARRUFO
BOLERIA
CR CAR RESTORE
FANCY SALON
KOROM NAILS EXPERT
KUPÁ
MARTINIZING
MOTOR ZONE AUTO CARE
NUESTRA SEÑORA DE LOS ANGELES
ONE TIME
RENEW LASER
SERVICIO SALAZAR TRANSMISIONES AUTOMATICAS
LASER & SPA
TALLER MECANICO
THE CLEANERS
TINTORERIA MAX3
TRANSMISIONES SALAZAR
VIA BELLA SALON

Resultados encontrados: **142**

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

Taller mecánico y vivienda frente al predio en estudio
Calle Catedral de Querétaro. Fuente propia

Instalaciones de la Clínica de Belleza St. Jhonn. Ubicada en la esquina de las calles Catedral de Querétaro y Morelia
Fuente propia

Plaza Comercial frente al arroyo La Cantera y la calle catedral de Querétaro
Fuente propia

Locales comerciales frente al arroyo La Cantera en esquina con la Av. La Cantera
Fuente propia

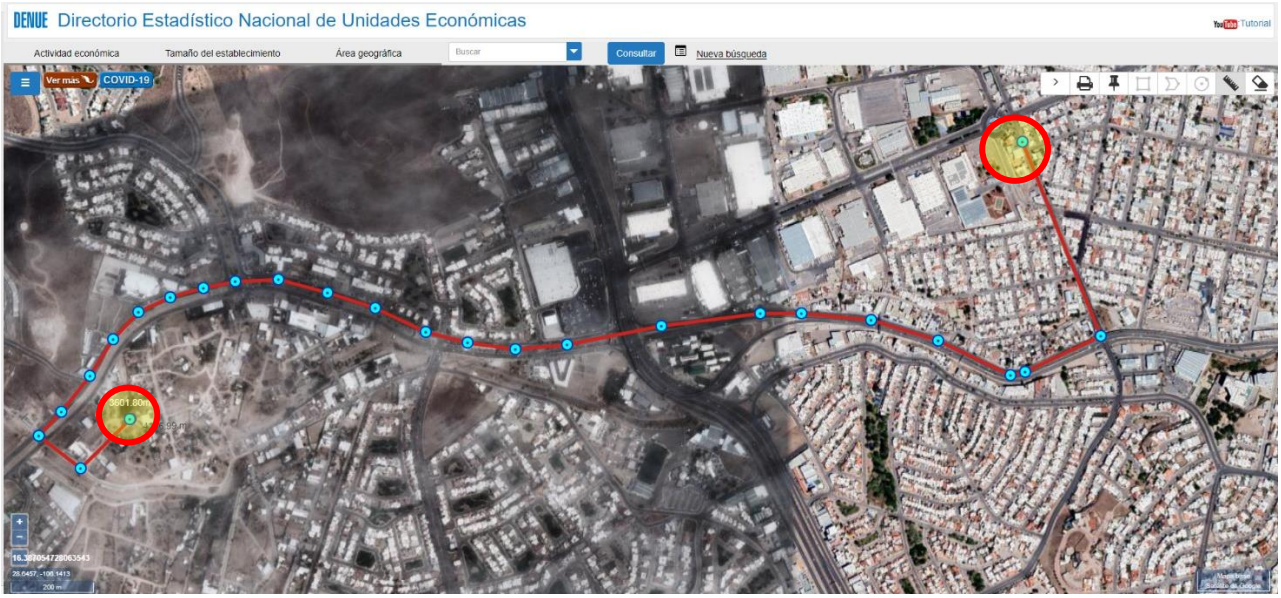
Edificación de Bodega y oficina ubicada en la calle Catedral de Querétaro, frente al predio en estudio
Fuente propia

Bodegas y vivienda sobre la calle Catedral de Chihuahua. Fuente Google Earth Pro 2023

Ruta de Seguridad

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio en estudio es la Estación de Bomberos No. 2, ubicada en la avenida de las Américas S/N en la colonia Panamericana.

Esta estación se encuentra a aproximadamente 3.60 kilómetros de distancia y con un tiempo estimado de llegada de 7 minutos.



Ruta de seguridad. Estación de Bomberos No. 2
Fuente: http://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/Default.aspx?idee=69325. Adecuación propia

Estación de Bomberos No. 2
Fuente: Google Earth Pro. ©2023 Google

Equipamiento

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 se observa que presenta niveles de cobertura deficientes en la mayor parte de los rubros de mayor demanda, aún en cobertura de tipo barrial. De manera cercana, sin embargo, fuera del ámbito espacial de validez, se localizan equipamientos educativos como el Instituto América y la Universidad Tecnológica de Chihuahua.

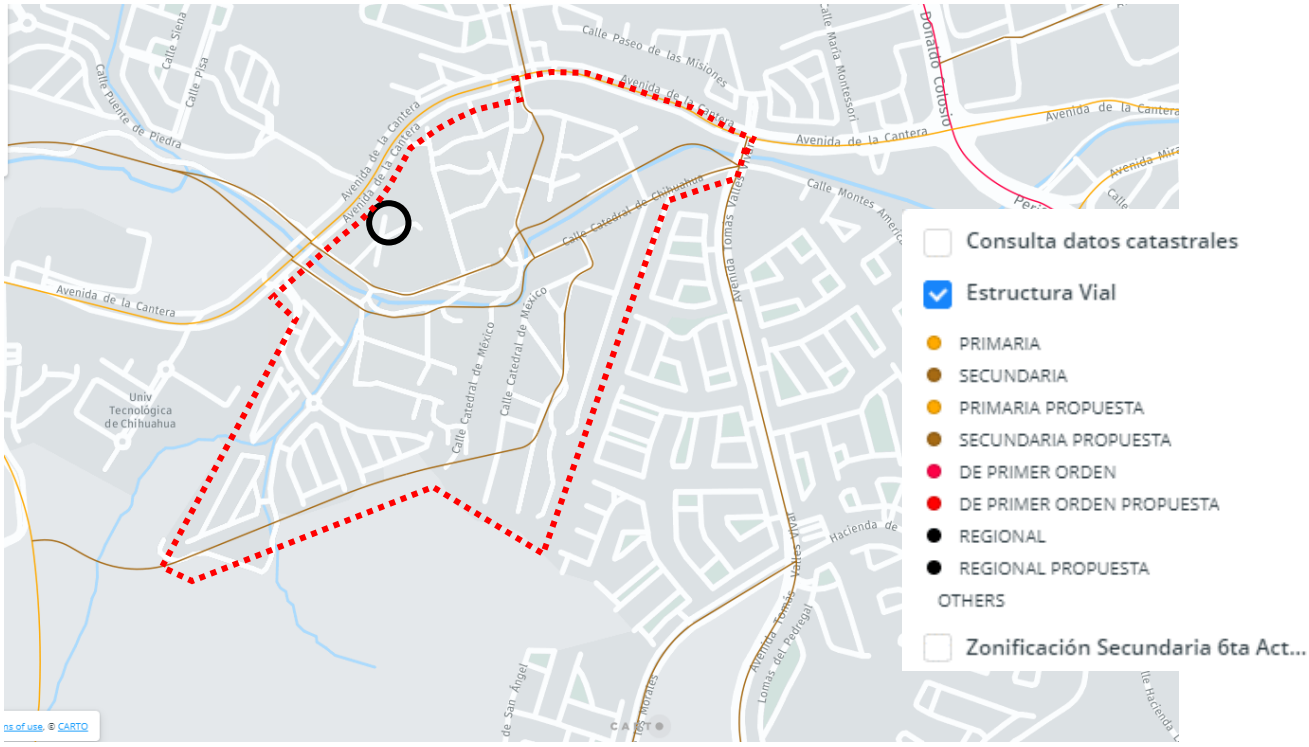
Acceso principal a las instalaciones de la UTCH, dentro de la zona colindante al Ámbito Espacial de Validez
Fuente: Google Earth Pro. ©2023 Google

Acceso principal a las instalaciones del Instituto América
Fuente: Google Earth Pro. ©2023 Google

Estructura Vial

La ubicación del predio en estudio, como ampliamente ya se ha comentado es sobre la calle Catedral de Querétaro.

Esta vialidad se encuentra urbanizada con pavimento de concreto, guarnición y banquetas solo en los primeros 60.00 metros aproximadamente de la esquina con la calle Catedral de Morelia, y el resto hacia el predio en estudio, no cuenta con esta infraestructura antes mencionada, al igual que muchas más de las vialidades de la superficie del ámbito espacial de validez de la modificación. La vialidad de acceso al predio, se establece en jerarquía local, la cual conecta de manera directa por su traza a la calle Catedral de Morelia y al resto de las vialidades de la zona y la ciudad por medio de la avenida La Cantera.



Estructura vial del ámbito espacial de validez de la modificación

Ubicación del predio en estudio
Fuente: Chihuahua Móvil. IMPLAN https://implancuu.carto.com/builder/e4055796-fbbb-40b1-927a-949a0e9a1b0e/embed?state

La avenida De La Cantera se establece como corredor urbano con una gran diversidad de giros de comercio y servicios, permitiendo la conectividad con las zonas colindantes y al resto de la ciudad. Además, permite el enlace con otras vialidades de Primer Orden como lo es el Periférico de la Juventud – Luis Donaldo Colosio Murrieta, efectuando el vínculo integrador para el resto de las zonas al norte y sur de la ciudad.

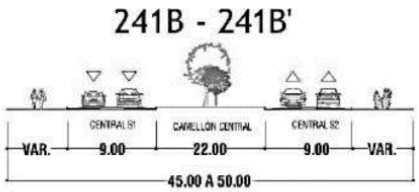
AV. DE LA CANTERA

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
  241 - 241'
- JERARQUÍA VIAL
  PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
  AV. PONIENTE 5 A PERIFERICO DE LA JUVENTUD
- SECCIÓN ACTUAL
  7.50, 45.00 A 50.00
- SECCIÓN PROPUESTA
  45.00 a 50.00
- SENTIDOS VIALES
  2
- CARRILES CENTRALES
  6
- CARRILES LATERALES
  0
- ANCHO DE CARRILES
  3.5
- PAR VIAL
  NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
  NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
  SI

Fuente: Chihuahua Móvil. https://implancuu.carto.com/builder

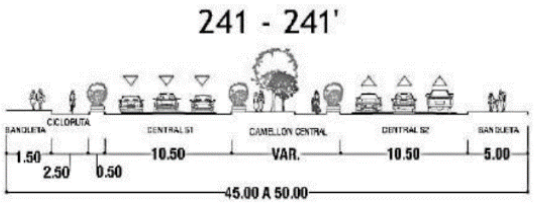
Ⓐ Vialidad Actual
Ⓟ Vialidad Propuesta

Ⓐ



AV. DE LA CANTERA
AV. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

Ⓟ



AV. DE LA CANTERA
BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

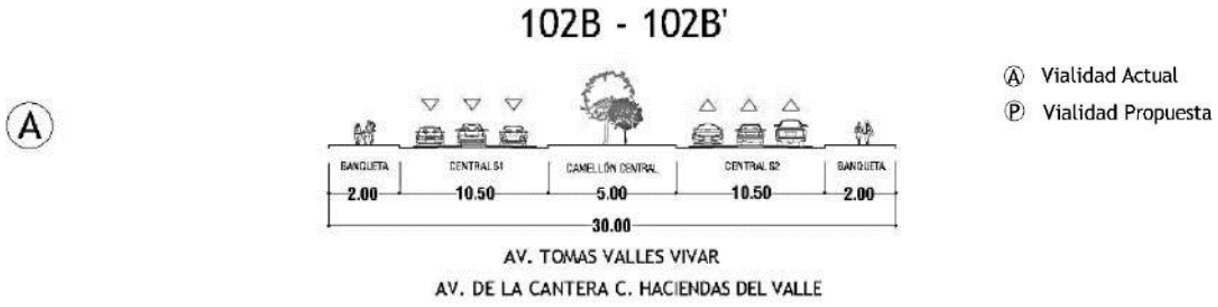
Fuente: Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.

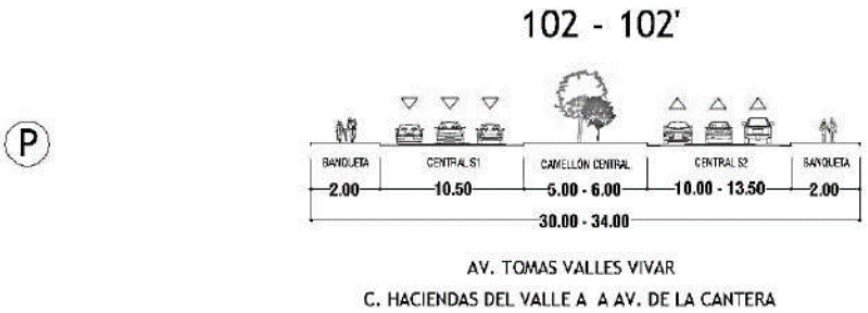
La avenida Tomas Valles Vivar en jerarquía vial secundaria es otra de las vialidades que conforman al ámbito espacial de este estudio urbano. Al igual que la avenida De La Cantera, esta vialidad tiene la suficiente capacidad para contener la demanda de tránsito vehicular de las áreas colindantes a éste, encontrando usos habitacionales en mayor cuantía, usos de comercio y servicios establecidos en tipología de pequeñas plazas comerciales.

AV. TOMAS VALLES VIVAR

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
  102 - 102'
- JERARQUÍA VIAL
  SECUNDARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
  AV. HACIENDAS DEL VALLE A AV. LA CANTERA
- SECCIÓN ACTUAL
  30.00 A 34.00
- SECCIÓN PROPUESTA
  30.00 A 34.00
- SENTIDOS VIALES
  2
- CARRILES CENTRALES
  6
- CARRILES LATERALES
  0
- ANCHO DE CARRILES
  3.5 A 4.5, 3.5
- PAR VIAL
  NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
  NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
  NO

Fuente: Chihuahua Móvil. https://implancuu.carto.com/builder





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

Calle Catedral de Chihuahua

C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
  425 - 425'
- JERARQUÍA VIAL
  SECUNDARIA PROPUESTA
- TRAMO DE SECCIÓN
  C. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA CANTERA
- SECCIÓN ACTUAL
  12
- SECCIÓN PROPUESTA
  13
- SENTIDOS VIALES
  1
- CARRILES CENTRALES
  3
- CARRILES LATERALES
  0
- ANCHO DE CARRILES
  3
- **PAR VIAL**
  SI
- **TRAMO DEL PAR VIAL**
  AV. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA CANTERA
- **RUTA TRONCAL EN LA VÍA**
  NO
- **CICLOVÍA PROPUESTA**
  NO

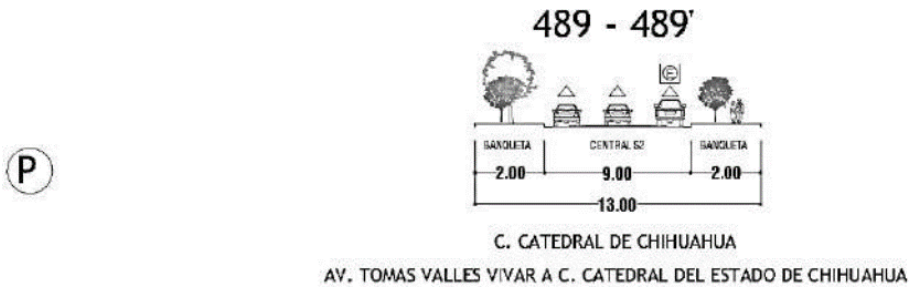
Fuente: Chihuahua Móvil. https://implancuu.carto.com/builder

Fuente: Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.

C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
  489 - 489'
- JERARQUÍA VIAL
  SECUNDARIA PROPUESTA
- TRAMO DE SECCIÓN
  AV. TOMAS VALLES VIVAR A C. MISION DEL BOSQUE
- SECCIÓN ACTUAL
  14
- SECCIÓN PROPUESTA
  13
- SENTIDOS VIALES
  1
- CARRILES CENTRALES
  3
- CARRILES LATERALES
  0
- ANCHO DE CARRILES
  3
- **PAR VIAL**
  SI
- **TRAMO DEL PAR VIAL**
  AV. TOMAS VALLES VIVAR A AV. MISION DEL BOSQUE
- **RUTA TRONCAL EN LA VÍA**
  NO
- **CICLOVÍA PROPUESTA**
  NO

Fuente: Chihuahua Móvil. https://implancuu.carto.com/builder



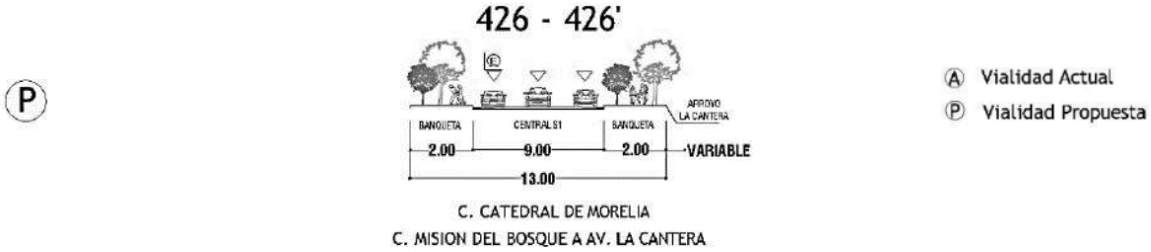
Fuente: Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.

Calle Catedral de Morelia

C. CATEDRAL DE MORELIA

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
  426 - 426'
- JERARQUÍA VIAL
  SECUNDARIA PROPUESTA
- TRAMO DE SECCIÓN
  C. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA CANTERA
- SECCIÓN ACTUAL
  12
- SECCIÓN PROPUESTA
  13
- SENTIDOS VIALES
  1
- CARRILES CENTRALES
  3
- CARRILES LATERALES
  0
- ANCHO DE CARRILES
  3
- PAR VIAL
  SI
- TRAMO DEL PAR VIAL
  AV. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA CANTERA
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
  NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
  NO

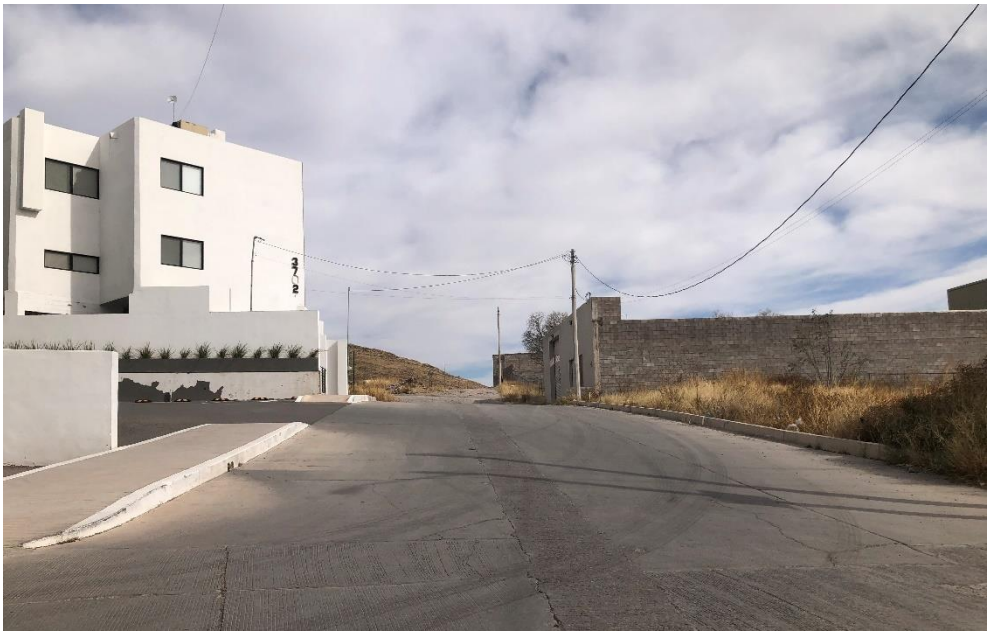
Fuente: Chihuahua Móvil. https://implancuu.carto.com/builder



Fuente: Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.

Calle Catedral de Querétaro

Via pública del dominio municipal de acceso al predio en estudio, la cual cuenta físicamente en su tramo urbanizado con una sección de 11.80 metros (banquetas de 1.80 y 1.50 metros, arroyo vehicular de 9.50 metros).



Calle Catedral de Querétaro
Fuente propia

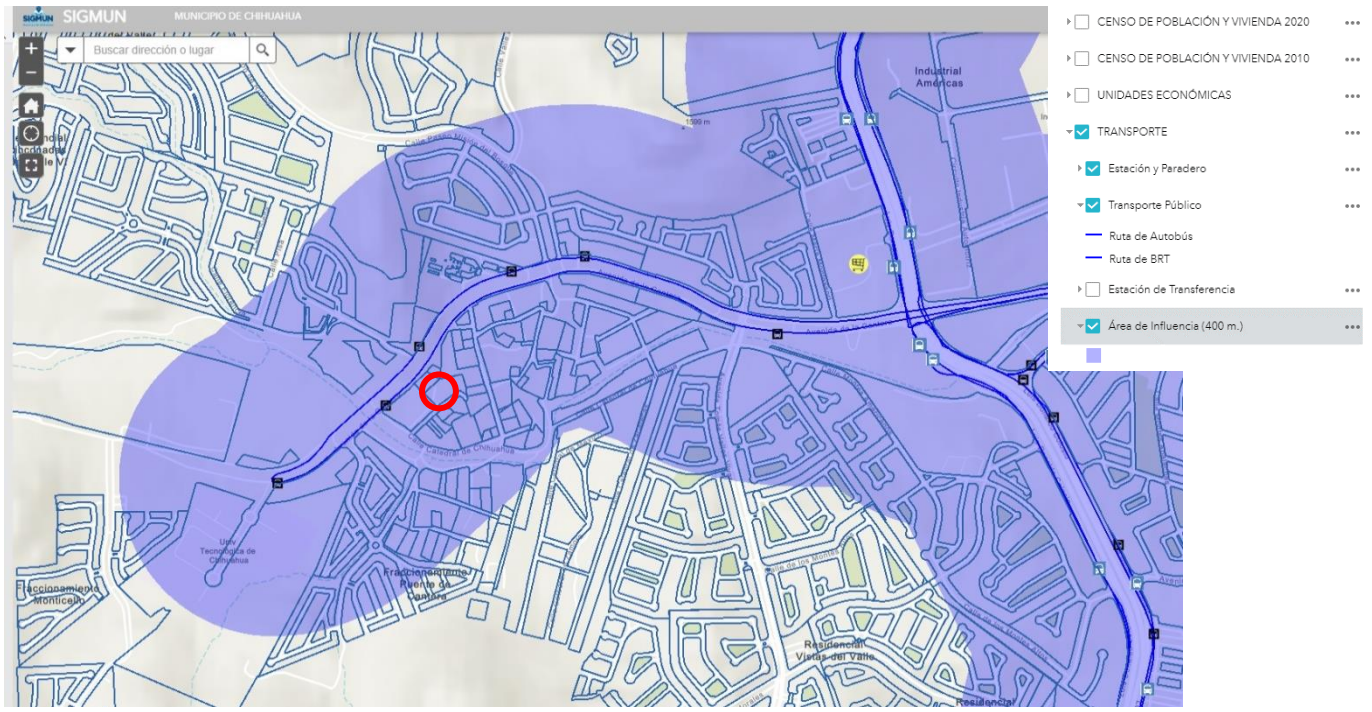
Calle Catedral de Querétaro
Fuente propia

Transporte Público

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Este disminuye la contaminación ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias. Cerca del predio en estudio y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación transitan por la avenida De La Cantera y el Periférico de la Juventud, las siguientes rutas de transporte urbano:

Ruta RC-01 Panamericana – San Felipe, la cual representa una importante conectividad entre las instituciones educativas del Instituto América y la UTCH, representando el punto final del recorrido al poniente hasta la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus 1, ubicado en la avenida Universidad. Sobre el Periférico de la Juventud – Luis Donaldo Colosio Murrieta, con gran influencia sobre el ámbito espacial de validez de la modificación, circulan otras rutas del sistema de transporte público, las cuales conectan hacia la zona Centro, Sur y Norte, con 3 rutas convencionales y una alimentadora, siendo las siguientes:

RA-08 Ruta 5 Norte
RC-02 Panamericana Mirador
RC-07 Circunvalación 2 Norte Baja / Sube 20 Mirador / Salle
RC-18 Campesina – Aldama – Calle 27.



Transporte público, estaciones y paraderos dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y sus colindancias.
Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua
https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264

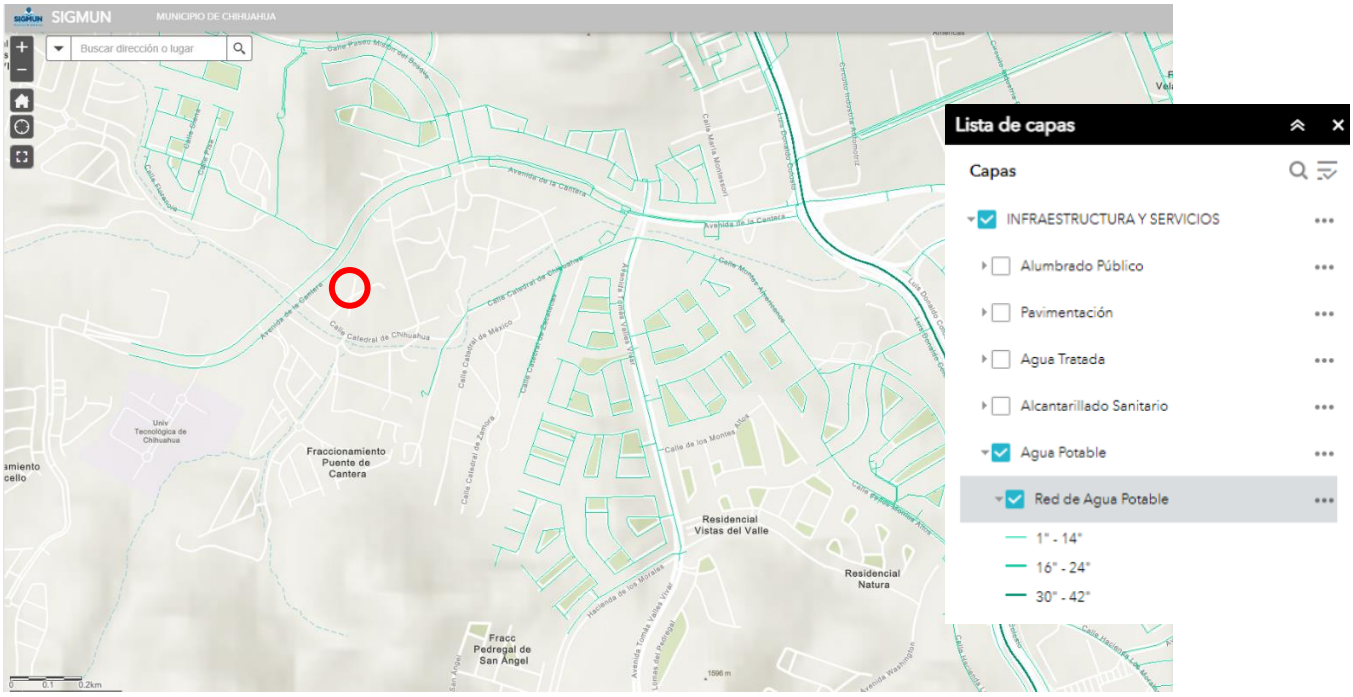
Ubicación del predio en estudio

Infraestructura

Los servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y buena calidad de vida a sus habitantes son primordiales, la zona poniente en cuanto a servicios de infraestructura se encuentra dotada de la misma.

Agua Potable

La infraestructura de agua potable se encuentra abastecida por medio del denominado “Acueducto El Sauz”, a través de una línea de 42”, la cual suministra diversos tanques de regulación del área de la Cantera y otros desarrollos más de la zona, por medio de líneas derivadas de 12” de diámetro. Así mismo, se localizan 2 pozos, los denominados Panamericana 4 y Panamericana 5, los cuales a su vez se conectan a la red general. El predio en estudio se encuentra dentro de la cuenca actualmente servida para el suministro de agua potable por parte del organismo operador de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

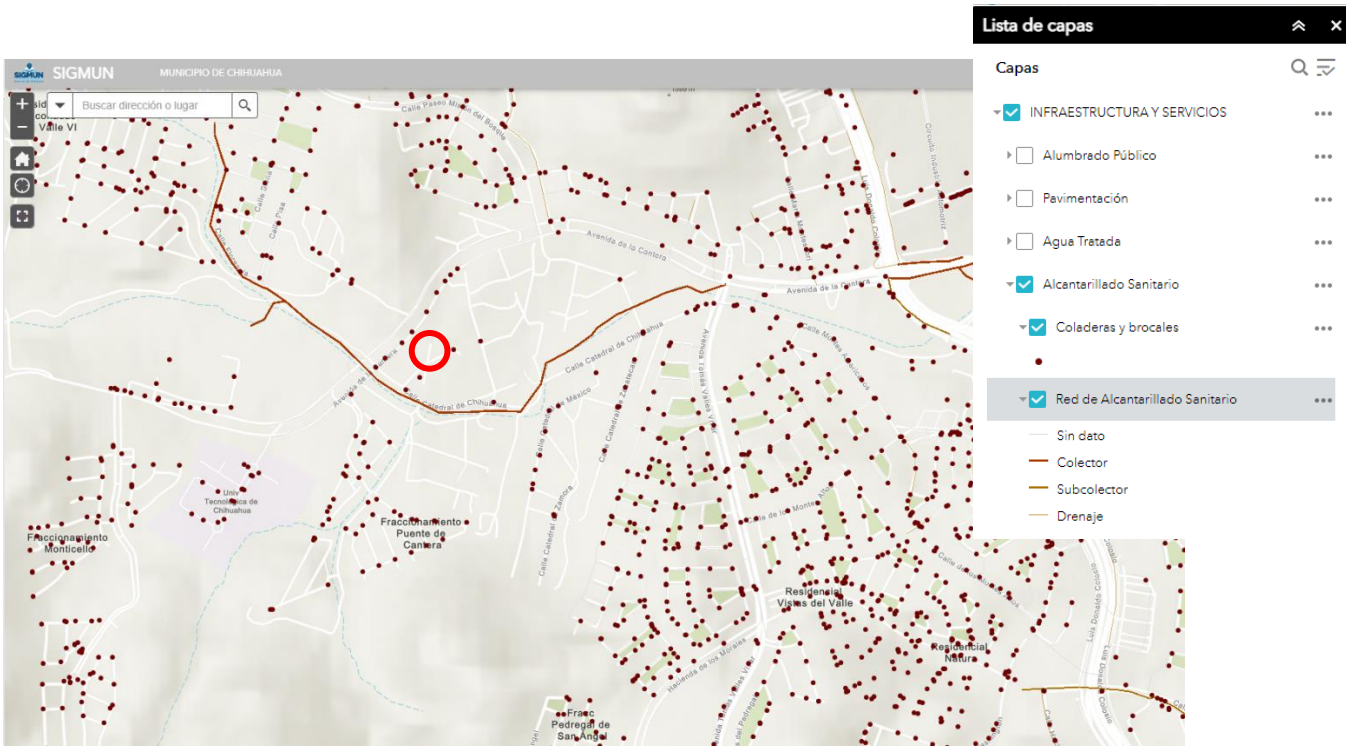


Red de Agua Potable. Fuente: https: SIGMUN //geoportal.mpiochih.gob.mx/
Sistemas de Información Geográfica Municipal 2021

Ubicación del predio en estudio

Drenaje Sanitario

Para el servicio de alcantarillado sanitario el ámbito espacial de validez de la modificación y el predio en estudio (a pie de lote) de igual manera se encuentran dotados de esta infraestructura. Esta superficie cuenta con una red de colectores con diámetros que van desde las 10” a las 24” que conectan al colector principal de 24” en trayectoria paralela al arroyo La Cantera. El predio en estudio se ubica dentro del polígono de zona servida de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en cuanto a infraestructura de drenaje sanitario, lo cual permite establecer factibilidad para la dotación del servicio.



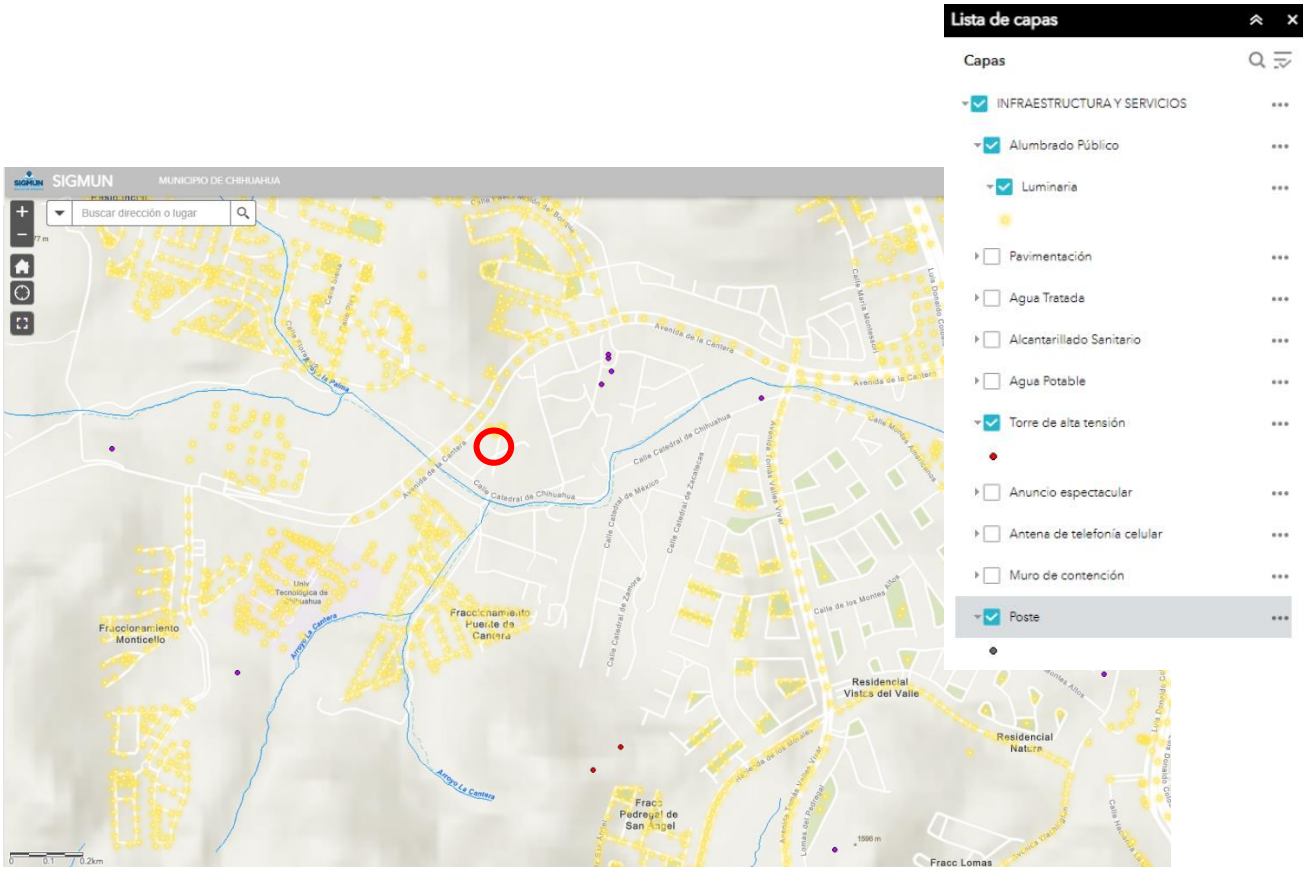
Red de Alcantarillado Sanitario
Fuente: https: SIGMUN //geoportal.mpiochih.gob.mx/Sistemas de Información Geográfica Municipal 202
Ubicación del predio en estudio

Pozo de visita de la red de alcantarillado sanitario en la calle Catedral de Querétaro
Fuente propia

Pozo de visita del colector del alcantarillado sanitario en el arroyo La Cantera
Fuente propia

Energía Eléctrica

De similar manera a los servicios básicos de agua potable y alcantarillado sanitario, existe la cobertura en su totalidad de la energía eléctrica para suministrar las edificaciones y la operatividad que se contemplan en toda la zona. Al oriente del ámbito espacial de validez de la modificación, se ubica la línea alimentadora de alta tensión de 230 Kva., en trayectoria a la avenida De La Cantera, de donde se derivan líneas de 115 kva., para suministrar a la Subestación del Parque Industrial Las Américas. Así, la red general suministra a las zonas habitacionales, industriales como al predio en estudio.



Alumbrado público (luminarias) y postes.
Fuente: https: SIGMUN //geoportal.mpiochih.gob.mx/Sistemas de Información Geográfica Municipal 2023

Ubicación del predio en estudio

Predios Baldíos

Se consideran predios baldíos aquellos en que no existe ninguna construcción o aquellos donde la construcción existiere en estado ruinoso o de abandono. La existencia de los predios baldíos intra urbanos (es decir, en el área urbana “U”) genera una costosa expansión de la infraestructura, de los servicios y del equipamiento, así como el desaprovechamiento de los existentes, impidiendo la utilización racional y eficiente de las inversiones y el gasto público. Actualmente en la ciudad existe una superficie de alrededor de mil hectáreas en terrenos baldíos, fragmentadas en diferentes zonas de la ciudad.

Una de las características del ámbito espacial de validez de la modificación, particularmente en este tema, es la gran cantidad de terrenos baldíos. Estos marcan de manera notoria la zona, estableciendo un problema para la sociedad y una mala imagen urbana, ya que en muchas ocasiones son utilizados como basurero, provocando enfermedades, la proliferación de animales, mala imagen urbana, etc., es utilizado como baño público, entre otras cosas, que afectan a los ciudadanos, por lo que es necesario impedir la existencia de estos terrenos.

El predio en estudio, así como las áreas colindantes inmediatas se encuentran en estado de baldío.

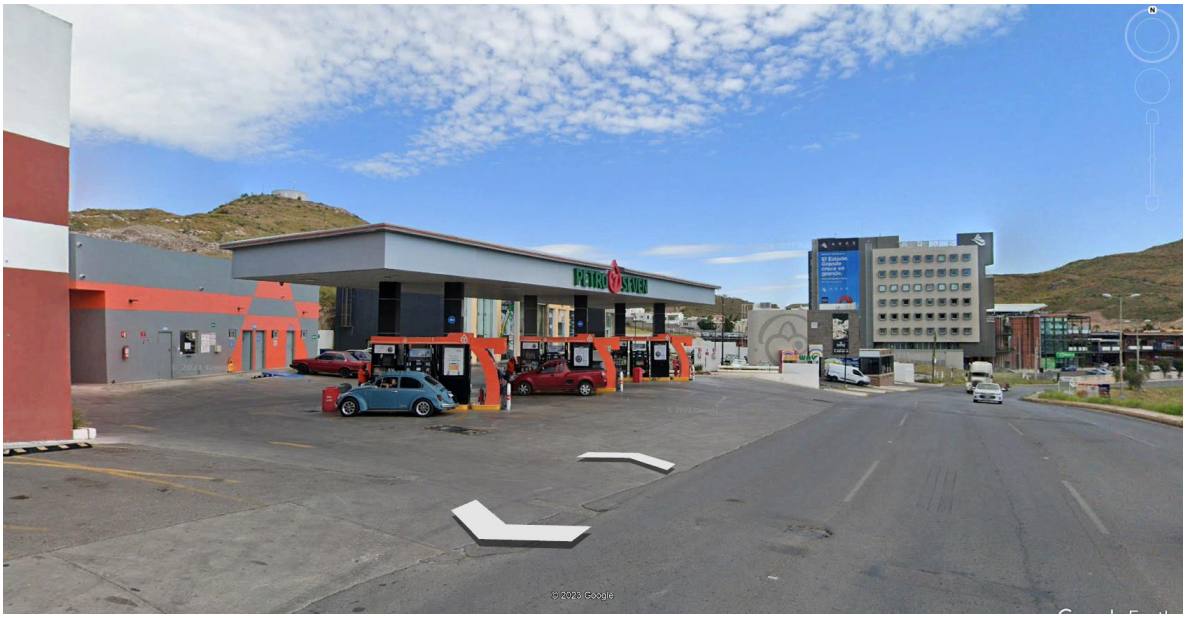
Basura y escombros localizados frente al predio en estudio
Fuente propia

Riesgos y Vulnerabilidad

Antropogénicos

Este tipo de riesgo tiene su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización. Su clasificación integra los químicos – tecnológicos, sanitario – ambientales y socio – organizativos. Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación no se presentan conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro al predio base de este estudio urbano, ya que, aun y cuando existen gran diversidad de actividades económicas en el ámbito espacial, estas son de bajo impacto y son resueltos al interior de los predios con operatividad ya establecida.

Sobre la avenida De La Cantera se ubica una estación de gasolina y otra más en el estacionamiento de Costco, ubicado en la esquina de la avenida De La Cantera y Periférico de la Juventud – Luis Donaldo Colosio Murrieta. Así, estas estaciones de expendio de gasolina cumplen con todos y cada uno de los lineamientos normativos en relación al impacto de su actividad y distancia hacia zonas habitacionales, así como a otros usos no habitacionales.

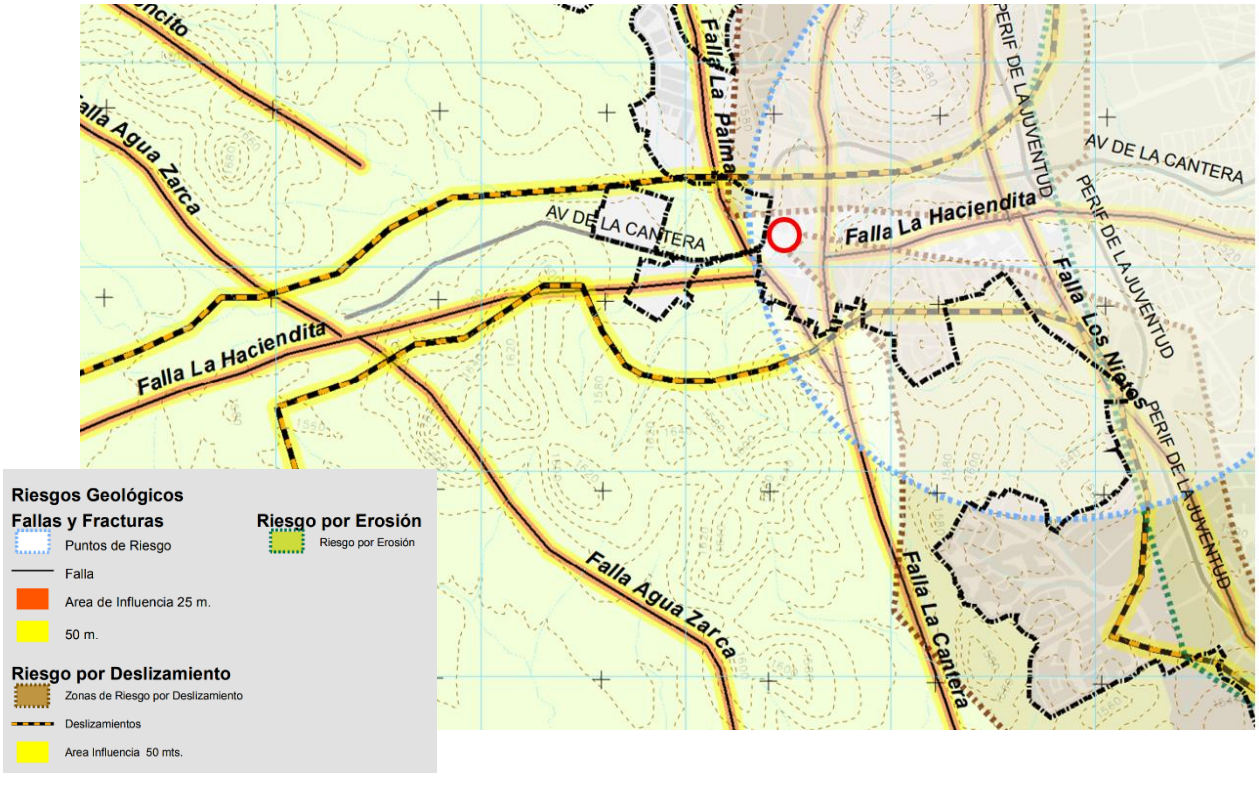


Gasolinera ubicada en la avenida De La Cantera.
Fuente: Google Earth Pro © 2023 Google

Geológicos

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se localizan algunas fallas geológicas las cuales no tienen incidencia directa sobre el predio en estudio, siendo la Falla La Palma, La Cantera y La Haciendita.

En cuanto al riesgo por erosión y el tipo de suelo de la zona, al conformarse como una planicie plana de poca pendiente, presentando mayor magnitud en las zonas ribereñas de los arroyos y escurrimientos pluviales. El predio en estudio se encuentra ubicado en zona alta respecto a la trayectoria del arroyo La Cantera, por lo que la erosión en estas condiciones es baja, considerando que dicho riesgo tienda a disminuir en la medida que aumente el grado de consolidación urbana del ámbito espacial de validez de la modificación.

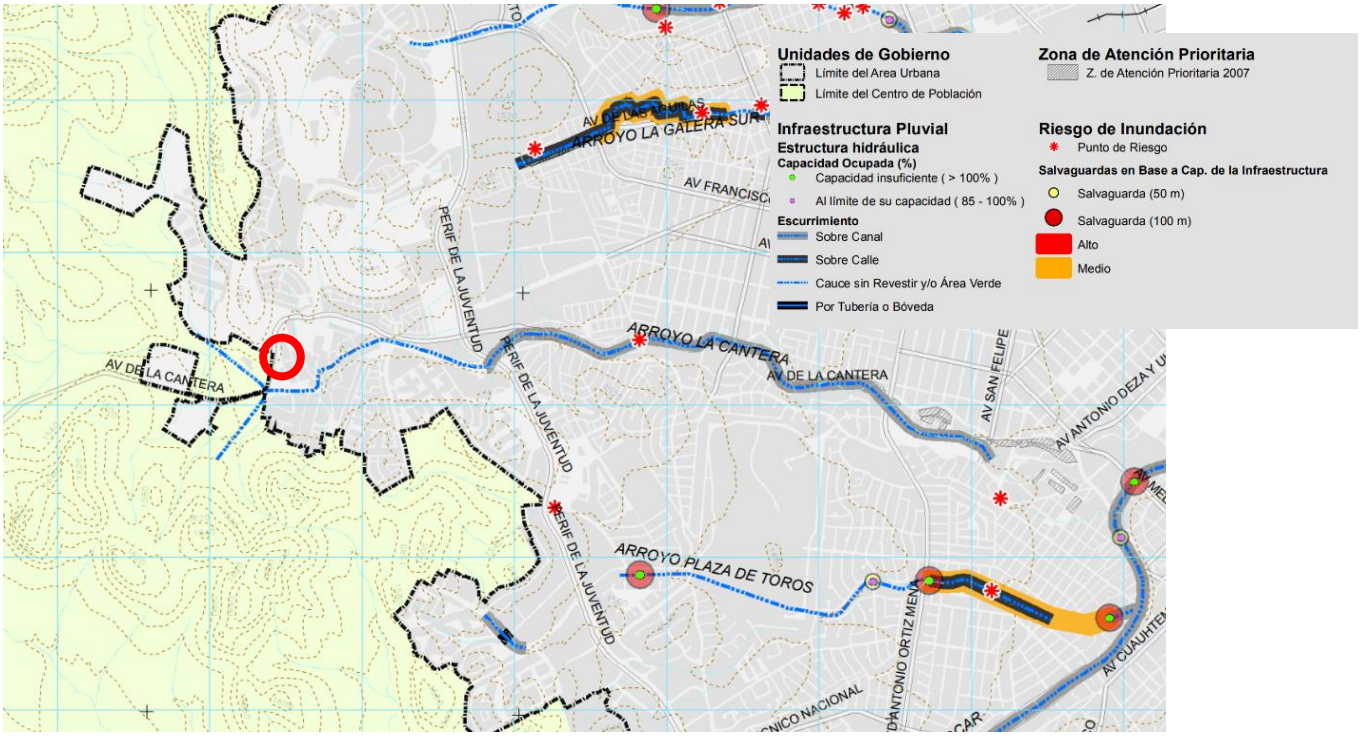


Plano de Riesgos Geológicos
Fuente: PDU 2040

Ubicación del predio en estudio

Hidrometeorológicos

En relación a este tema, gran parte de estos riesgos se han mitigado reduciendo la posibilidad de inundaciones debido a las obras llevadas a cabo en el arroyo La Cantera y sus afluentes. Estas obras proporcionan seguridad al tener la capacidad para recibir los escurrimientos derivados de las vialidades de pendientes moderadas establecidas en el ámbito espacial. De conformidad al Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, la infraestructura construida para el arroyo La Cantera, tiene las dimensiones y la capacidad suficiente para amplios periodos de retorno, sin embargo, se presentan algunos problemas aguas abajo por la insuficiencia de infraestructura puntual y en las zonas bajas como es el caso de los poblados de La Haciendita y La Cantera, en su colindancia sur con el arroyo, lo cual requiere de atención en diversos puntos localizados y tratamiento restitutivo de cauce al interior del Polígono de Actuación La Haciendita.



Plano de Riesgos Hidrometeorológicos
Fuente: PDU 2040

Ubicación del predio en estudio

La topografía y la altitud del predio en estudio, evita que existan riesgos de inundación y las aguas que recibe son resueltas a vialidad pública de manera natural y dirigidas por su cercanía directamente al arroyo La Cantera.

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 Chihuahua 2022-2027

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

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

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

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

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

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

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

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

Estrategia

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

Línea de acción. Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.
Desarrollo urbano regional sustentable
Objetivo específico
Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024.

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

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico. Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

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

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

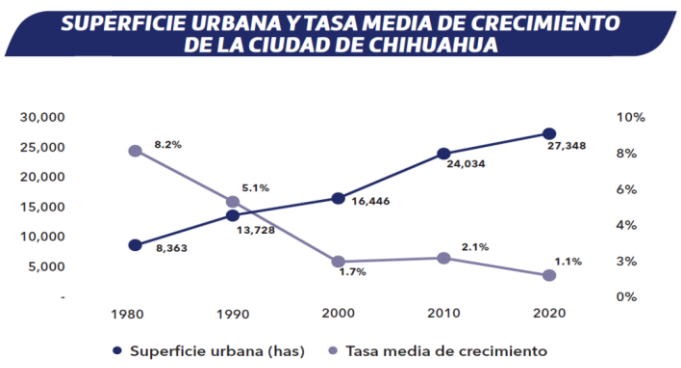
Del eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente se desprenden entre otros los siguientes puntos:

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

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

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

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.



Fuente: Acuerdo Nº 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 Nº 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 Nº 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Vivienda

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

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

CLASE DE VIVIENDA HABITADA PARTICULAR EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Fin
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 usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Políticas de Desarrollo

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

- Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica
- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la

formación de otros sub-centros 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 PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros 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 comercio y servicios 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.
- 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 de 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 en estudio es Habitacional H45, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional plurifamiliar y usos complementarios. El entorno inmediato al predio base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, con usos habitacionales en densidad similar Habitacional, Comercio y Servicios, Equipamientos, Recreación y Deporte, usos Mixtos, e Industria de Bajo Impacto lo cual ha condicionado a la presentación de ésta solicitud de cambio de uso de suelo a uso de suelo Mixto Moderado (M2) para un alto aprovechamiento, por considerarse de interés sobre el predio, representando un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

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

- Habitacional H45 viv/ha., en zona habitacional.
- Mixto Moderados en variados lugares de la zona.
- Comercio y Servicios sobre las principales vialidades.

- Equipamiento Urbano, de tipo vecinal y barrial diseminados en el área.
- Recreación y Deporte de uso público y parques y jardines de carácter vecinal.

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

Vialidad

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

Infraestructura

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del operador del giro a establecerse en el predio, bajo contrato a realizar ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua

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

Políticas de desarrollo urbano

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

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

Objetivos generales

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

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, comercio y servicios 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 más preciado en el espacio citadino, 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 área 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 MINIMO (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

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040.
Adecuación propia.

Usos Mixtos

En las zonas de uso mixto se presenta la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles. Se entienden tres tipos de usos mixtos y las variables que se interrelacionan para definir cada uno, es la variación entre el equilibrio de usos y la intensidad de construcción.

Mixto Moderado

Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias 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.

Tabla de compatibilidad

USOS	"M2", MIXTO MODERADO	
OFICINAS DE MAS DE 300m^2	C	6
ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES LIQUIDOS Y GASIFICADOS	C	5,6,13
RESTAURANTE-BAR, BARES, CENTROS NOCTURNOS, SALON DE EVENTOS Y SALON DE FIESTAS	C	2
TIENDA DE AUTOSERVICIO, MERCADOS, PLAZAS Y CENTROS COMERCIALES DE MAS DE 300m2	P	
TERMINALES DE SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO	X	
ESTACIONES DE RADIO Y TV	P	
AGENCIA AUTOMOTRIZ	C	6
VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA	C	6
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL		
VENTA DE MATERIALES PETREOS, REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS DE MAS DE 300m2	C	8
BODEGAS Y ALMACENES		
ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS PERECEDEROS	C	6,8
ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS	C	6,8

Uso de suelo Mixto Moderado con giro Condicionado para Oficinas de más de 300 m2., y Almacenamiento y Distribución de Productos No Perecederos.
Fuente: Tabla de compatibilidad. PDU Visión 2040. Adecuaciones propias.

Infraestructura

Servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica

Se entiende por dotación el volumen de agua que considera el consumo de todos los servicios que se hacen por habitante por día. En otras palabras, la dotación es la cantidad de agua que se le asigna convencionalmente a cada habitante cada día para todos sus usos. Su unidad se expresa en (lt/hab/día). La cantidad promedio de consumo en las localidades urbanas del estado de Chihuahua se establece en 310 lts/hab/día.

El abasto de agua potable y la dotación de infraestructura de drenaje sanitario actualmente es factible mediante la infraestructura hidráulica pues esta n existe en la totalidad del ámbito espacial de validez de la modificación.

ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo solicitar la modificación de la totalidad del uso de suelo actual Habitacional H45 establecido para el predio base de este estudio a uso de suelo Mixto Moderado, con la finalidad de la edificación de bodega y Oficinas, para un giro de *"Almacenamiento y Distribución de Productos No Perecederos y Oficinas de más de 300 m2."*

Sobre este predio se solicita el Cambio de Uso de Suelo actual H45 a Mixto Moderado (M2), mismo que resulta congruente con los usos colindantes comerciales, habitacionales y mixtos del ámbito espacial de validez de la modificación.

El acceso al predio es sobre sobre la calle Catedral de Querétaro, definida como vía pública del dominio municipal.

Al tiempo de la acción urbana de expedición de Licencia de Construcción, el proyecto ejecutivo del desarrollo contemplado, deberá dar cumplimiento a la normatividad establecida en leyes y reglamentos de la materia.

Estrategia general

Una de las premisas fundamentales en la estructura urbana propuesta, dada la situación del predio en estudio, es lograr una integración con la zona y el sector. La estructura urbana proyectada para el predio tiene como base de diseño los siguientes criterios de ordenación:

Crear un espacio urbano de uso Mixto Moderado que por su escala se consolide con autonomía funcional y se reconozca como un agrupamiento social integrado por la complementariedad entre habitación, comercio, servicios, espacio público y ágil integración a la red vial.

Graduar el uso del suelo con base en el predominio Mixto Moderado, complementándose con una serie de actividades comerciales, servicios, equipamiento; saturando los terrenos baldíos y redensificando zonas. Esto permitirá optimizar las áreas ya habitadas y tener economías de escala en la dotación de infraestructura.

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 Mixto Moderado (M2) solicitado para el giro *de "ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS Y OFICINAS DE MAS DE 300 M2"*, contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente.

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

Modelo de vialidad

La propuesta vial no modifica de manera alguna a la estructura actual, pues se basa en la integración del acceso a operar de usos mixtos, a través de la calle Catedral de Querétaro, 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 futura operatividad, a través de este desarrollo de uso Mixto Moderado (M2) en el predio base de este estudio urbano, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito con anterioridad, presenta capacidad y conectividad eficiente en el ámbito espacial como al resto de la ciudad.

Se aprecia positiva la concentración de actividad comercial, servicios, así como de equipamiento, áreas verdes, vivienda unifamiliar y plurifamiliar en la zona. Dicha situación representa un impacto positivo en cuanto a cobertura de servicios y atención de necesidades de abasto y equipamiento.

Es deseable el cambio de uso de suelo a Mixto Moderado (M2) ya que se apega a las políticas establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, en cuanto a la densificación se refiere.

La propuesta consiste en favorecer en la consolidación a lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona. El predio base de este estudio se encuentra dentro del área de influencia de avenidas catalogadas como de primer orden y vialidades primarias, además de secundarias, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a las rutas alimentadoras del transporte público.

La calle Catedral de Querétaro, siendo la única vialidad de acceso directo y articula el tráfico vehicular de la propia zona y al resto de la ciudad.

El estado de la vialidad se cataloga no consolidada al frente del predio, al no contar actualmente con banquetas, guarniciones ni pavimento de ningún tipo, al igual que algunas de las vialidades de la zona que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura este sector se encuentra abastecido.
El predio cuenta a pie de lote con la infraestructura de servicios básicos (agua potable y alcantarillado sanitario) proporcionados por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS), para el suministro de agua potable y drenaje sanitario.

Síntesis 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 del Cambio de Uso de la totalidad de la superficie del predio, a uso de suelo Mixto Moderado (M2).

En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes, la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc. Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida y la eliminación de lotes baldíos.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo para el predio es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las vialidades públicas ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre vialidades colectoras y locales 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 Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Chihuahua (LAHOTDU),** en el cual se estipula:

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

El predio en estudio al estar ubicado en una zona con la influencia inmediata de las vialidades en jerarquía vial de Primer Orden del Periférico de la Juventud – avenida Luis Donaldo Colosio Murrieta, en jerarquía vial Primaria la avenida De La Cantera y en jerarquía vial Secundaria la avenida Tomás Valles Vivar, además de usos habitacionales, comerciales, equipamientos y usos mixtos, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de Cambio de Uso de Suelo sobre la totalidad del mismo, para establecer el uso de suelo Mixto Moderado (M2), cumpliendo con la normatividad y las leyes de la materia.

El predio en estudio cuenta con una pendiente mínima que no sobrepasa el 5% permitiendo así la urbanización y la edificación proyectada. Así mismo, el terreno está constituido por un suelo estable y adecuado para su operatividad.

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.**

El Municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por la industria como un conjunto de empresas, así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.

La propuesta de este estudio urbano, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación, estriba en la solicitud de autorización de Cambio de Uso de Suelo Mixto Moderado (M2).

El acceso al desarrollo proyectado de bodega y oficina, se proyecta sobre la calle Catedral de Querétaro y posteriormente su incorporación al resto de las vialidades de la zona.

El predio al estar ubicado en una zona con predominio de actividades enfocadas al comercio y los servicios, básicamente estriba en la adecuación de este terreno de propiedad privada a uso de suelo MIXTO MODERADO (M2), con el propósito de la edificación de bodega y oficinas administrativas.

Las actividades a realizarse en el predio son de ***"Almacenamiento y Distribución de Productos No Perecederos y oficinas de más de 300 m2"***.

INSTRUMENTACIÓN

En este nivel se integran las acciones prioritarias a corto, mediano y largo plazo que se sugieren para que se logre cumplir con la estrategia planteada. Se identifican las participaciones y responsabilidades del sector público federal, estatal y municipal, como actores y copartícipes del desarrollo urbano.

Paralelamente a las tareas que deberán emprenderse en materia de administración urbana como la autorización de proyecto ejecutivo, licencia de zonificación y uso de suelo, permiso de construcción, alineamiento y número oficial entre otros, es importante considerar aquellas acciones que son prioritarias para ir conformando la visión de esta parte de la ciudad.

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo de usos mixtos motivo de este estudio, así como las responsabilidades de su ejecución en tiempos de corto, mediano y largo plazo.

						PLAZOS		
Federal	Estatal	Municipal	Promotor	Sociedad	ACCIONES A REALIZAR	Corto	Mediano	Largo
■	■	■		■	Autorización Estudio de Planeación CC 460-025-010 REGAL SHOES	■		
			■		Aportación de suelo	■		
			■		Estudios y proyectos (mercado; Proyecto arquitectónico).	■		
			■		Proyecto Ejecutivo	■		
			■		Trámites y licencias (Constancia de Zonificación, Resolución de Impacto Urbano y Ambiental, Licencia de Uso de Suelo, etc.)		■	

Fuente: Elaboración propia

ANEXO GRÁFICO

Planos de diagnóstico

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

Planos de estrategia

E 01	Estrategia

CC 460-025-010 REGAL SHOES

PLANO
D-01
NOMBRE DEL PLANO
UBICACION DEL PREDIO
NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 68-96-17 Has.

POLIGONO DE ACTUACION
SUPERFICIE 2,500.00 m2.

ARROYO
LIMITE AREA URBANA
PAC

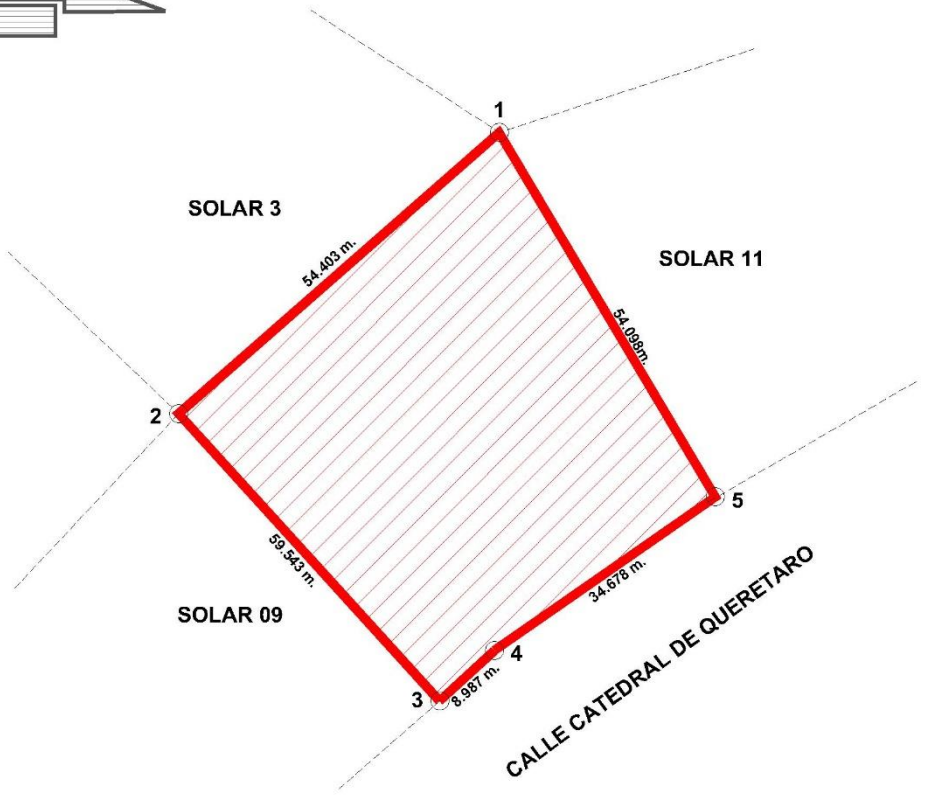
LOCALIZACIÓN

PLANO DEL INMUEBLE

PROPIEDAD DE:	CLAVE CATASTRAL:	MUNICIPIO:	FECHA:
REGAL SHOES S.A. DE C.V.	460-025-010	CHIHUAHUA, CHIH.	ENERO 2023

UBICACION:	ESCALA:	SUP. DE TERRENO:	SUP. DE CONST.:
LOTE 10, MZ.18, SECTOR 35, CALLE CATEDRAL DE QUERETARO POBLADO LA HACIENDITA	SIN ESCALA	SUP. 2,500.00 m2.	0.0 m2.

CLAVE ESTANDAR 08-001-019-00-0001-460-025-00010-00-0000

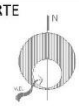


CC 460-025-010 REGAL SHOES

PLANO
D-02

NOMBRE DEL PLANO
POLIGONO DE ACTUACIÓN

NORTE



SIMBOLOGIA

CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST	LADO PV	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS Y	COORDENADAS X
				1	1,930.8609	1,016.9716
1	2	S 48°48'16.07" W	54.403	2	1,895.0289	976.0346
2	3	S 42°28'43.80" E	49.543	3	1,858.4899	1,009.4916
3	4	N 47°30'10.33" E	8.987	4	1,864.5609	1,016.1176
4	5	N 55°12'31.56" E	34.678	5	1,884.3479	1,044.5966
5	1	N 30°42'24.92" W	54.098	1	1,930.8609	1,016.9716

SUPERFICIE = 2,500.00 m²

CC 460-025-010 REGAL SHOES

PLANO
D-03

NOMBRE DEL PLANO
USOS DE SUELO PDU 2040

NORTE

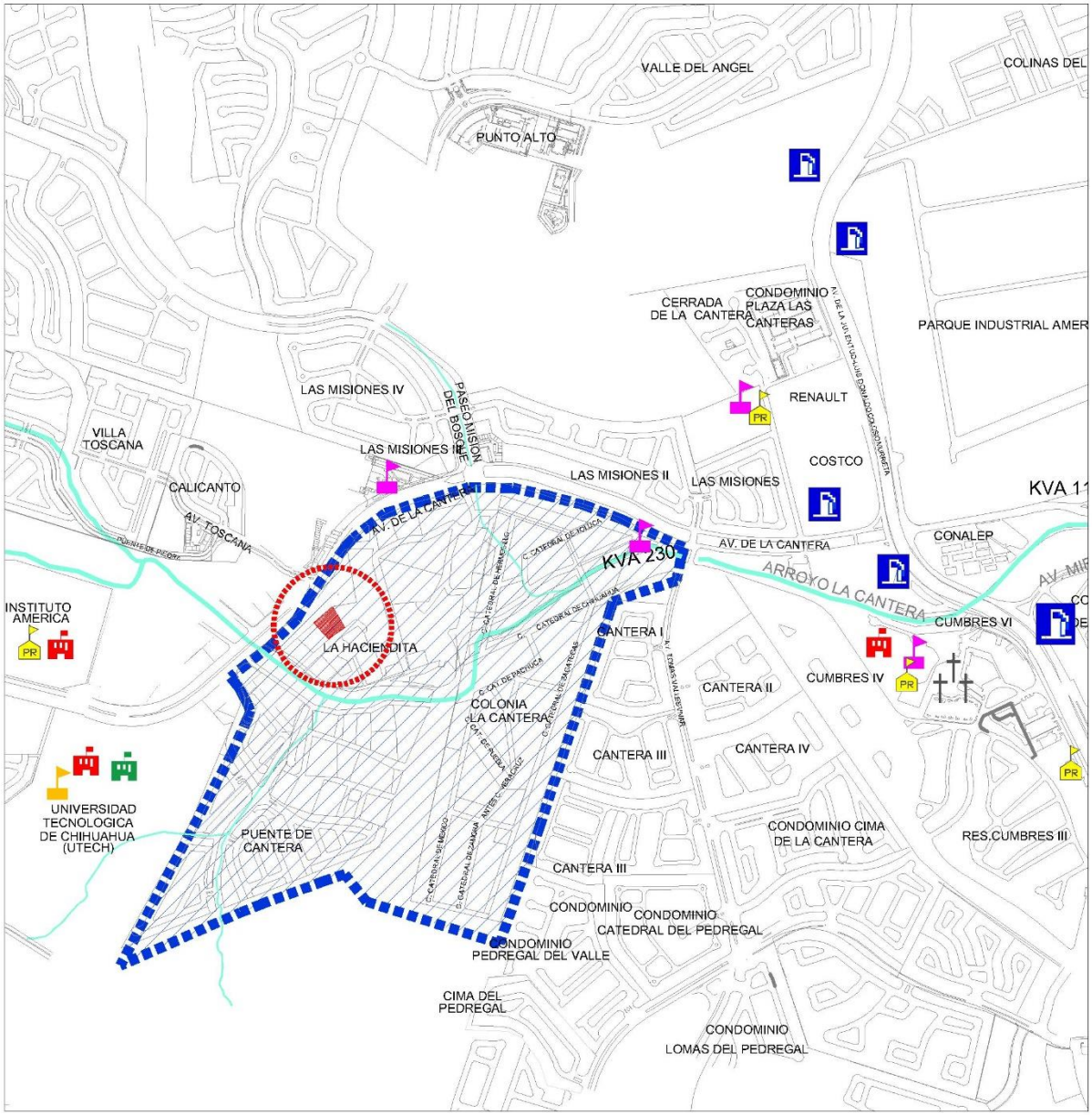
SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 68-96-17 Has.

POLIGONO DE ACTUACION
SUPERFICIE 2,500.00 m2.

- HABITACIONAL H45
- HABITACIONAL H25
- HABITACIONAL H35
- HABITACIONAL H60
- EQUIPAMIENTO URBANO
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO MODERADO
- MIXTO INTENSO
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- LIMITE AREA URBANA
- PAC

LOCALIZACIÓN



CC 460-025-010 REGAL SHOES

PLANO
D-04

NOMBRE DEL PLANO
EQUIPAMIENTO URBANO

NORTE

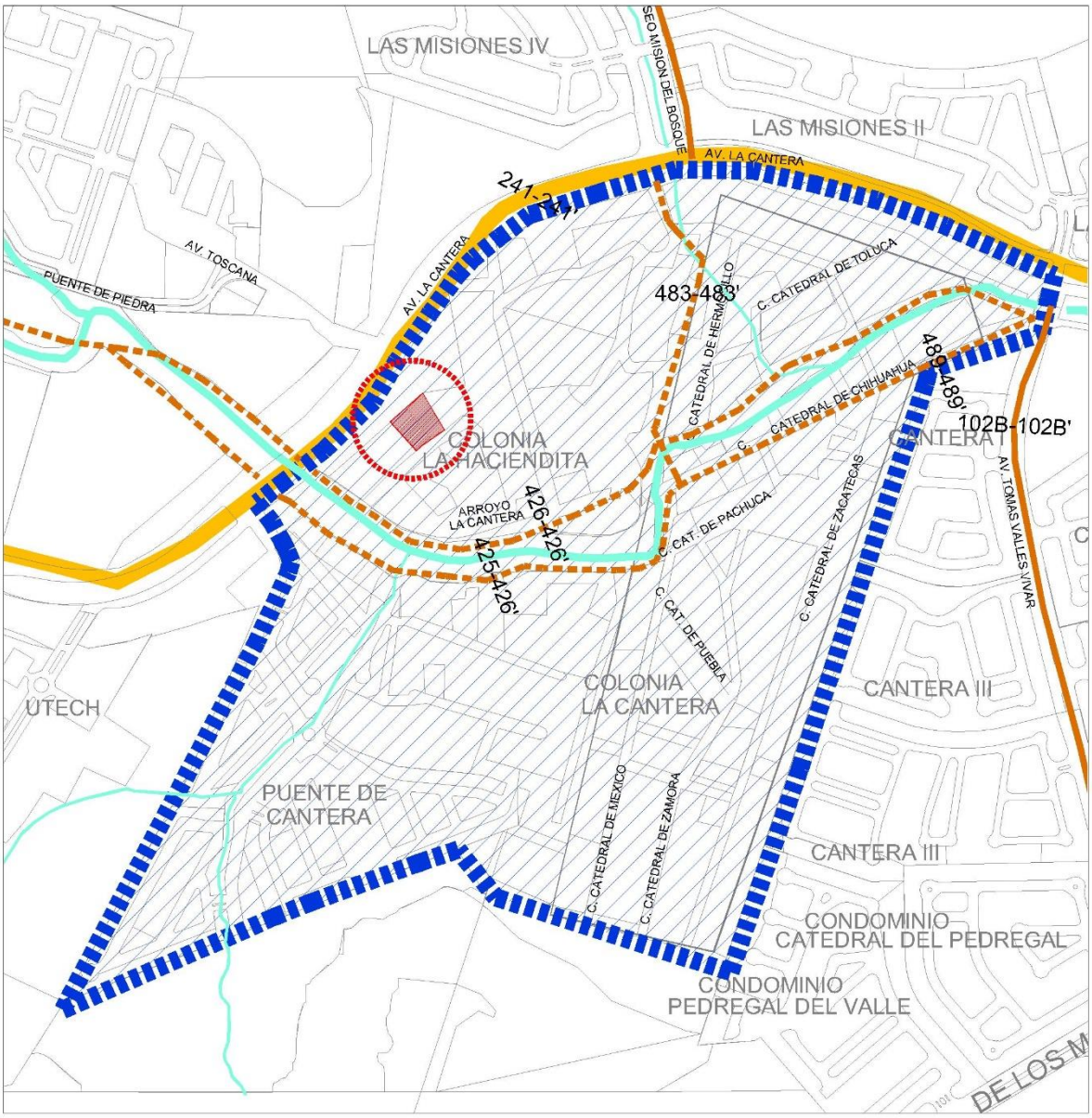
SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 68-96-17 Has.

POLIGONO DE ACTUACION
SUPERFICIE 2,500.00 m2.

- Preescolar
- Primaria
- Secundaria
- Educación Media
- Profesional
- Gasolinería
- Cementerio y Velatorio

LOCALIZACIÓN



CC 460-025-010 REGAL SHOES

PLANO
D-05

NOMBRE DEL PLANO
ESTRUCTURA VIAL

NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 68-96-17 Has.

POLIGONO DE ACTUACION
SUPERFICIE 2,500.00 m2.

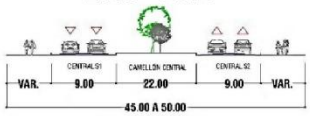
VIALIDADES
- PRIMARIA ACTUAL
- SECUNDARIA ACTUAL
- SECUNDARIA ACTUAL
- ARROYOS

SECCIONES VIALES

SECCIONES ACTUALES

VIALIDAD PRIMARIA

241B - 241B'

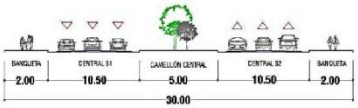


AV. DE LA CANTERA

AV. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

VIALIDAD SECUNDARIA

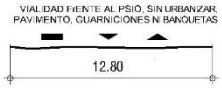
102B - 102B'



AV. TOMAS VALLES VIVAR

AV. DE LA CANTERA C. HACIENDAS DEL VALLE

VIALIDAD LOCAL



CALLE CATEDRAL DE QUERETARO

SECCIONES PROPUESTAS

VIALIDAD PRIMARIA

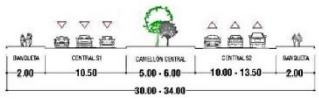
241 - 241'

AV. DE LA CANTERA

BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

VIALIDAD SECUNDARIA

102 - 102'

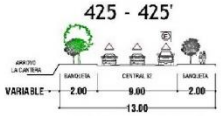


AV. TOMAS VALLES VIVAR

C. HACIENDAS DEL VALLE A A AV. DE LA CANTERA

VIALIDAD SECUNDARIA

425 - 425'

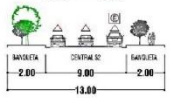


C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA

C. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA CANTERA

VIALIDAD SECUNDARIA

489 - 489'

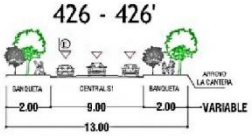


C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA

AV. TOMAS VALLES VIVAR A C. CATEDRAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

VIALIDAD SECUNDARIA

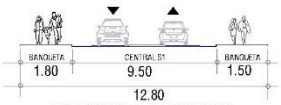
426 - 426'



C. CATEDRAL DE MORELIA

C. MISION DEL BOSQUE A AV. LA CANTERA

VIALIDAD LOCAL



CALLE CATEDRAL DE QUERETARO

CC 460-025-010 REGAL SHOES

PLANO **D-06**

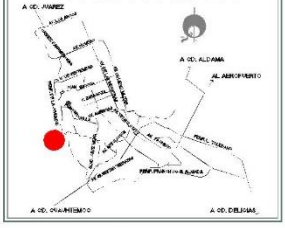
NOMBRE DEL PLANO

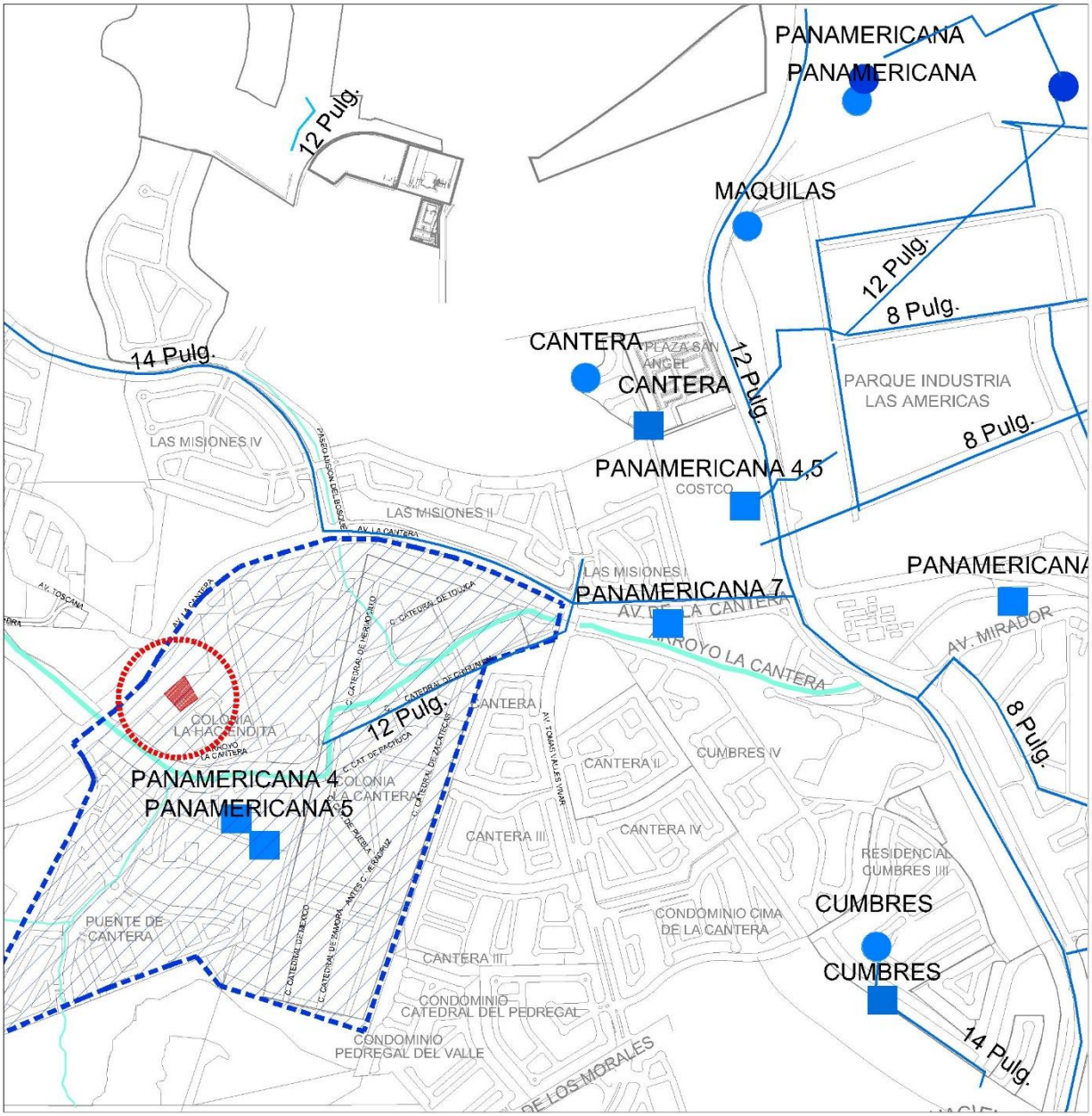
SECCIONES VIALES

NORTE

SIMBOLOGIA

LOCALIZACIÓN





CC 460-025-010 REGAL SHOES

PLANO
D-07

NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE

NORTE

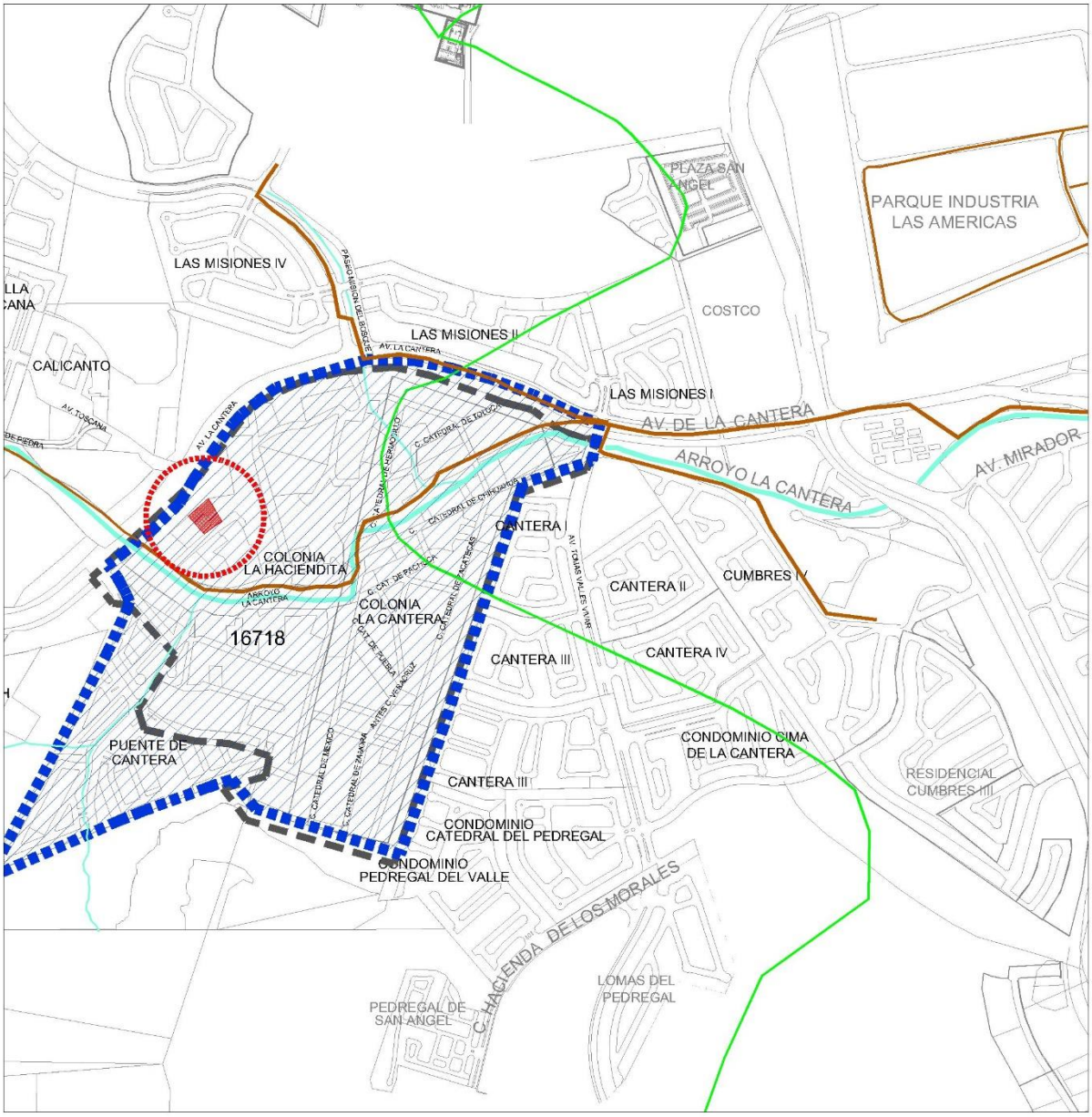
SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 68-96-17 Has.

POLIGONO DE ACTUACION
SUPERFICIE 2,500.00 m2.

TANQUE
TANQUE Y REBOMBEO
POZO
POZO Y REBOMBEO
LÍNEA INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE 8-12 Pulg.
RIOS Y ARROYOS

LOCALIZACIÓN



CC 460-025-010 REGAL SHOES

PLANO
D-08

NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA DRENAJE SANITARIO

NORTE

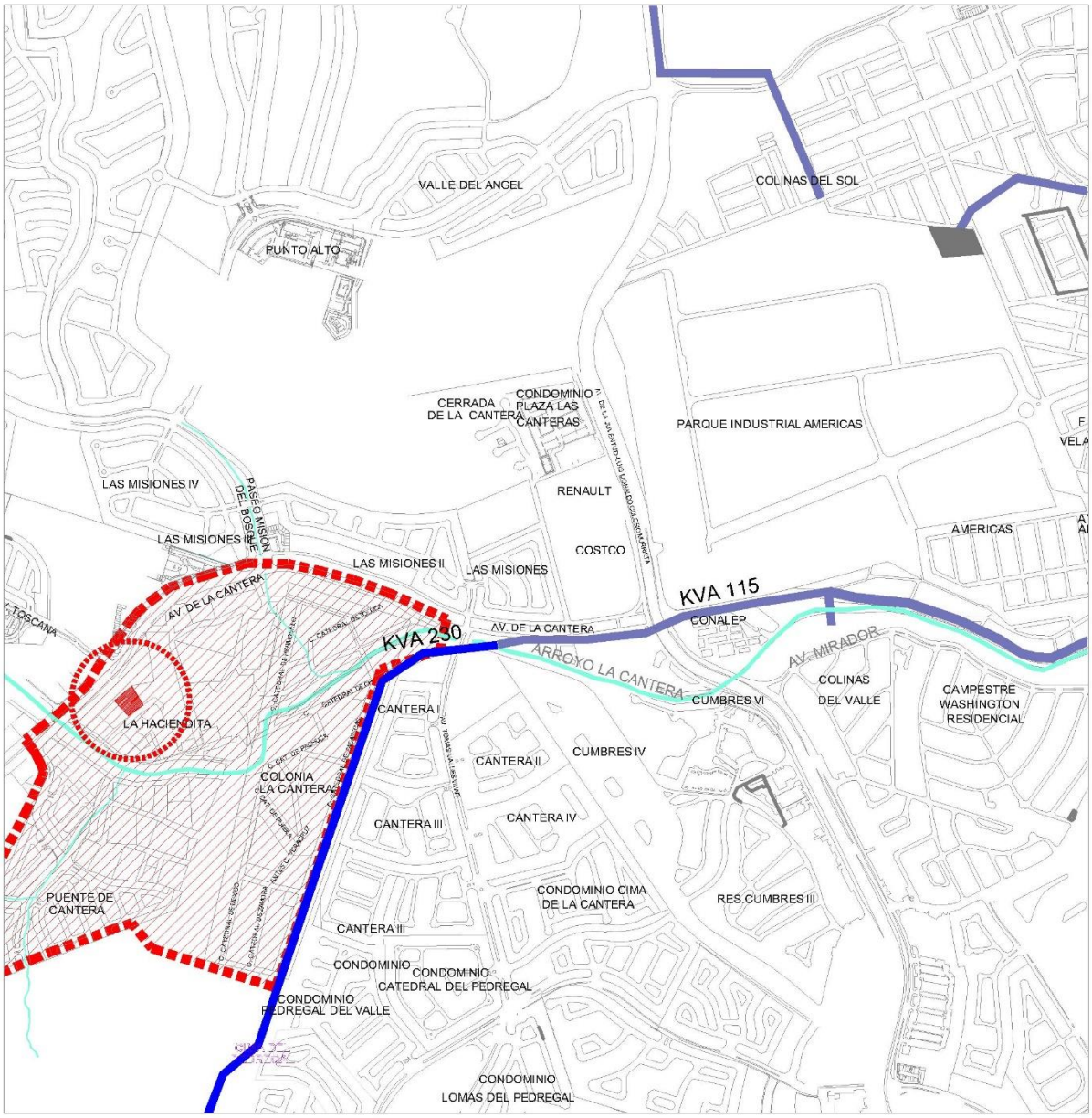
SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 68-96-17 Has.

POLIGONO DE ACTUACION
SUPERFICIE 2,500.00 m2.

ALCANTARILLADO SANITARIO
CUENCAS HIDRAULICAS
ARROYOS

LOCALIZACIÓN



CC 460-025-010 REGAL SHOES

PLANO
D-09

NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA ENERGIA ELECTRICA

NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 68-96-17 Has.

POLIGONO DE ACTUACION
SUPERFICIE 2,500.00 m2.

115 kva

230 kva

SUBESTACION ELECTRICA

LOCALIZACIÓN

CC 460-025-010 REGAL SHOES

PLANO
E-01

NOMBRE DEL PLANO
ESTRATEGIA

NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 68-96-17 Has.

POLIGONO DE ACTUACION
SUPERFICIE 2,500.00 m2.

HABITACIONAL H45	MIXTO MODERADO
HABITACIONAL H25	MIXTO INTENSO
HABITACIONAL H35	RECREACIÓN Y DEPORTE
HABITACIONAL H60	LIMITE AREA URBANA
EQUIPAMIENTO URBANO	PAC
COMERCIO Y SERVICIOS	

LOCALIZACIÓN

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 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. DENUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas
- INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.
- CHIHUAHUA MOVIL www.implanchihuahua.gob.mx
- SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2021) SIGMUN. https://implanchihuahua.org/
- INEGI.SINCEWEBDatosporAgeb http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024
- Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua

CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela
Subdirector de Programación Urbana

Regal Shoes S.A. de C.V.
Propietario y Promotor

Arq. Ana Evelia Zamora Fierro
Director Responsable en Urbanismo No. 08

SIN TEXTO

SIN TEXTO