

*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 02 de septiembre de 2023.

**No. 70**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 156/2023**

**GARCÍA SALINAS 6320 COLONIA ROMA**

**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, 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

### **ACUERDO 156 / 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 veintiséis de julio del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**García Salinas 6320 Colonia Roma**", en el predio ubicado en la calle Francisco García Salinas número 6320-A del fraccionamiento Roma IV Etapa de esta ciudad, con superficie de **250.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios e incremento de COS a 1.0.

**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 veintinueve días del mes de agosto 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.

**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 14/2023**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 26 de julio del año 2023, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las Regidoras que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por la C. María Felicitas Ortega Maldonado, mediante el cual solicita la aprobación del **Estudio de Planeación Urbana** denominado "García Salinas 6320 Colonia Roma", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco García Salinas número 6320-A del Fraccionamiento Roma IV Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios e incremento de COS a 1.0... 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:

**ACUERDO**

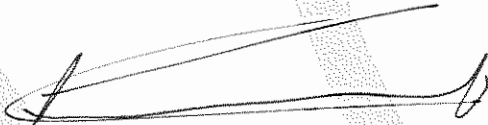
**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. María Felicitas Ortega Maldonado, en su carácter de propietaria del predio.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "García Salinas 6320 Colonia Roma", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco García Salinas número 6320-A del Fraccionamiento Roma IV Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios e incremento de COS a 1.0.

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

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

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN  
"GARCÍA SALINAS 6320 COLONIA ROMA"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. María Felicitas Ortega Maldonado, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**García Salinas 6320 Colonia Roma**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco García Salinas número 6320-A del Fraccionamiento Roma IV Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **250.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios e incremento de COS a 1.0**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 16 de marzo del 2023, signado por la C. María Felicitas Ortega Maldonado, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**García Salinas 6320 Colonia Roma**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco García Salinas número 6320-A del Fraccionamiento Roma IV Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **250.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios e incremento de COS a 1.0**.

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**García Salinas 6320 Colonia Roma**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha del 16 de marzo del 2023, signada por la C. María Felicitas Ortega Maldonado, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de la C. María Felicitas Ortega Maldonado;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 29,052** de fecha 14 de julio del 2011, otorgada ante el Licenciado Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número 9 para el Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron por una parte el señor Contador Público José Rodolfo Martínez Montes, en su carácter de Apoderado Legal de la señora María Felicitas Ortega Maldonado para hacer constar la Protocolización de un Oficio de Subdivisión NP 98103 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, relativo a la subdivisión del predio ubicado en la calle Táscate S/N, esquina con calle García Salinas del fraccionamiento Roma IV de esta ciudad con una superficie de 500.00 metros cuadrados, de la cual resulta la **fracción II** con superficie de **250.00** metros cuadrados, quedando registrado bajo la inscripción 86 a folio 87 del libro 5045 de la sección primera, con folio real 1609765 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2023-378001** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 29 de junio de 2023;
6. **Oficio DASDDU/169/2023** de fecha 30 de marzo 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;
7. **Oficio 188/2023** de fecha 18 de abril del 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:
  - El uso de Comercio y Servicios permite un C.O.S. de 0.5 y un C.U.S. de 2.0, mientras que el promotor propone el aumento de densidad en uso de Comercio y Servicios, C.O.S. = 1.0. conforme a la Tabla de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad Uso Mixto del PD2040;
  - Se observa en el área de influencia de 1000 m del predio, la presencia de un predio con superficie similar al uso propuesto de Comercio y Servicios con un C.O.S. de 1.00.
  - La compatibilidad quedara sujeta, en su caso, a lo establecido en la Tabla de compatibilidad de uso de suelo del PDU2040;
8. **Oficio DASDDU/207/2023** de fecha 30 de marzo del 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/0461/2023** de fecha 04 de abril del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/251/2023** de fecha 21 de abril del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

11. **Oficio SJ/0543/2023** de fecha 19 de abril 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;
12. **Copia del Acta de la Sesión número 37 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 30 de mayo del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitía Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/381/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 2 de junio de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios e incremento de COS a 1.0;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/381/2023 de fecha 2 de junio 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 37 celebrada el día 30 de mayo 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 los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente, se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "García Salinas 6320 Colonia Roma", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco García Salinas número 6320-A del Fraccionamiento Roma IV Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.00 metros cuadrados,



para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios e incremento de COS a 1.0., de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### DICTAMEN

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por la C. María Felicitas Ortega Maldonado, en su carácter de propietaria del predio.

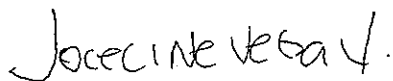
**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "García Salinas 6320 Colonia Roma", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Francisco García Salinas número 6320-A del Fraccionamiento Roma IV Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 250.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios e incremento de COS a 1.0.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 26 días del mes de julio del año 2023.

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



**JOCELINE VEGA VARGAS**  
**REGIDORA PRESIDENTA**



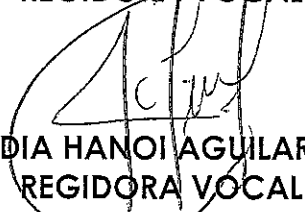
**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**



**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 LA C. MARÍA FELICITAS ORTEGA MALDONADO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "GARCÍA SALINAS 6320 COLONIA ROMA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE FRANCISCO GARCÍA SALINAS NÚMERO 6320-A DEL FRACCIONAMIENTO ROMA IV ETAPA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 250.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A COMERCIO Y SERVICIOS E INCREMENTO DE COS A 1.0.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/381/2023

Chihuahua, Chih., 2 de junio de 2023

**MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN**  
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**  
**P R E S E N T E.**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de la **C. María Felicitas Ortega Maldonado** en su carácter de **propietario del predio ubicado en la calle Francisco García Salinas No. 6320-A, del Fraccionamiento Roma IV Etapa**, de esta ciudad, con una superficie total de **250.00m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"García Salinas 6320 Colonia Roma"** 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 H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Comercio y Servicios e incremento de COS a 1.00**.

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/169/2023 de fecha 30 de marzo de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"García Salinas 6320 Colonia Roma"** 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. 188/2023 de fecha 18 de abril de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"García Salinas 6320 Colonia Roma"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/207/2023 de fecha 30 de marzo 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/0461/2023 de fecha 04 de abril 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/251/2023 de fecha 21 de abril de 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa 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/0543/2023 de fecha 11 de mayo 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 **"García Salinas 6320 Colonia Roma"** fue presentado en la **Trigésimo Séptima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **30 de mayo de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos.**

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a dar cumplimiento lo señalado en el oficio 188/2023 emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua; el cambio de uso de suelo Habitacional H35 a Comercio y Servicios e incremento de COS a 1.00.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/169/2023 de fecha de 30 de marzo de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.



5. Oficio No. 188/2023 de fecha 18 de abril de 2023, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/207/2023 de fecha 30 de marzo de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0461/2023 de fecha 04 de abril de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/251/2023 de fecha 21 de abril de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/0543/2023 de fecha 11 de mayo del 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Trigésimo Séptima Sesión Ordinaria del día 30 de mayo del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple de los comprobantes de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "García Salinas 6320 Colonia Roma".

**ATENTAMENTE**



**ARO ADRIANA DIAZ NEGRETE**

**ARO JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

García Salinas 6320  
Colonia Roma  
Cambio de Uso de suelo

MODIFICACIÓN MENOR  
CAMBIO DE

**USO  
DE  
SUELO**

**García Salinas 6320-A  
Colonia Roma**

**TDU Diseño, S.C.**  
Leones No. 103 San Felipe I Etapa, 31203.  
Chihuahua, Chih. México.



MODIFICACIÓN MENOR  
CAMBIO DE



## **García Salinas 6320-A Colonia Roma**

**PROMOTOR:**

**María Felicitas Ortega Maldonado de Martínez**

**CONSULTOR:**

**TDU Diseño, S.C.**



**D.R.U. 028**

**Arq. Jose Luis Lozano Arreola**

**Seguimiento:**

**Arq. Juan Carlos Espinoza.**

**614 5034591**

**Febrero 2023**

## CONTENIDO

**LISTA DE CUADROS** .....

**LISTA DE ANEXOS** .....

**INTRODUCCIÓN** .....

**FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA** .....

**ANTECEDENTES**.....

**DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO** .....

**DEFINICIÓN DE ÁREA DE APLICACIÓN** .....

**TENENCIA DE LA TIERRA** .....

**DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SEXTA ACTUALIZACIÓN EN EL PREDIO** .....

**DIAGNOSTICO**.....

**EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA** .....

**ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD** .....

**USOS DE SUELO COLINDANTES.** .....

**VALORES DEL SUELO** .....

**ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO** .....

**MEDIO NATURAL** .....

**MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)**.....

**RIESGOS Y VULNERABILIDAD** .....

**SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO** .....

**LINEAMIENTOS NORMATIVOS** .....

**PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SEXTA ACTUALIZACIÓN.**.....

**ESTRATEGIA** .....

**ESTRATEGIA GENERAL** .....

**INSTRUMENTACIÓN** .....

**ANEXO GRAFICO** .....

**BIBLIOGRAFÍA** .....

**CRÉDITOS**.....

## LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1. El predio de estudio.....

Imagen 2. Área de estudio.....

Imagen 3. Lote de 250 m2.....

Imagen 4. Plano catastral del lote ubicado en Calle Garcia Salinas # 6320, colonia Roma IV.....

Imagen 5.	Zonificación secundaria.....
Imagen 6.	Usos de suelo en la zona de estudio .....
Imagen 7.	Vista aérea de la zona de estudio.....
Imagen 8.	Constancia de uso de suelo vigente emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio. Diciembre del 2022.
Imagen 9.	Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.....
Imagen 10.	Características Económicas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.....
Imagen 11.	Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas.....
Imagen 12.	Área de estudio y radio de influencia.....
Imagen 13.	Cuencas Hidrológicas.....
Imagen 14.	Plano topográfico.....
Imagen 15.	Viviendas de la zona .....
Imagen 16.	Comercio sobre la Tásbate y C. Privada García Salinas.....
Imagen 17.	Comercio sobre la José Martí.....
Imagen 18.	Comercio sobre la Av. Vallarta y Av. Zaragoza.....
Imagen 19.	Equipamiento Urbano.....
Imagen 20.	Estructura Vial y Conectividad.....
Imagen 21.	Sección Vial actual Av. Tecnológico .....
Imagen 22.	Sección Vial Av. Tecnológico .....
Imagen 23.	Sección Vial actual Av. Tecnológico .....
Imagen 24.	Sección Vial Av. José María Iglesias. Fuente: PDU2040-2021.....
Imagen 25.	Sección Vial actual Av. José María Iglesias.....
Imagen 26.	Sección Vial Av. Juan Escutia Fuente: PDU2040-2021.....
Imagen 27.	Sección Vial Av. Ignacio Zaragoza. Fuente: PDU2040-2021.....

Imagen 28	Sección Vial actual Av. Ignacio Zaragoza. Fuente: Google Earth, febrero 2023
Imagen 29	Sección Vial C. Rio Aros. Fuente: PDU2040-2021
Imagen 30	Sección Vial C. Rio Aros. Fuente: Google Earth, febrero 2023
Imagen 31	Sección Vial C. Sicomoro. Fuente: PDU2040-2021
Imagen 32	Sección Vial C. Sicomoro. Fuente: Google Earth, febrero 2023
Imagen 33	Sección Vial C. Manuel Gonzales Cossio. Fuente: PDU2040-2021
Imagen 34	Sección Vial C. Manuel Gonzales Cossio. Fuente: Google Earth, febrero 2023
Imagen 35	Red de Rutas de transporte público que inciden en el Área de Estudio.
Imagen 36	Usos de Suelo propuestos

## LISTA DE CUADROS

Cuadro 1.	Cuadro de Construcción.....
-----------	-----------------------------

## LISTA DE ANEXOS

Anexo 1.	Aprobación de cambio de Uso de Suelo DASDDU/273/2020.....
Anexo 2.	D-01 Localización .....
Anexo 3.	D-02 Polígono de Estudio.....
Anexo 4.	D-03 Polígono de Aplicación.....
Anexo 5.	D-04 Usos de Suelo Propuestos PDU 2040.....
Anexo 6.	D-05 Hidrología.....
Anexo 7.	D-06 Topografía.....
Anexo 8.	D-07 Equipamiento y Servicios.....
Anexo 9.	D-07.1 Comercio y servicios.....
Anexo 10.	E-10 Estructura Vial.....
Anexo 11	D-09 Transporte Publico.....
Anexo 12	D-10 Usos de Suelo Propuestos.....



## INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación se elabora y presenta al Municipio para solicitar la modificación menor de uso de suelo de un predio con una bodega construida en la ciudad de Chihuahua. Actualmente el predio es de uso habitacional H35 y se solicita un uso de suelo para comercio y servicios.

El terreno objeto de este estudio se localiza en la Colonia Roma IV, en la parte norte centro de la ciudad, zona urbana consolidada por usos habitacionales predominantemente. Es un lote en la calle y edificación en calle Garcia Salinas número 6320-A.

Por tratarse de un terreno de solo 250 m<sup>2</sup>, y porque la propuesta de modificación de uso no altera el entorno urbano, ni modifica la estructura vial y el uso propuesto es compatible con los usos inmediatos a él, se considera que el estudio se clasifica como Modificación Menor de acuerdo a la Ley de Asentamiento Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Chihuahua.

Para lo anterior en el estudio se presentan los análisis del medio natural, construido y socioeconómico para definir el diagnóstico del entorno del predio y justificar la propuesta de cambio de uso; asimismo se describe la justificación, estrategia de la propuesta y beneficios, conforme el contenido para este tipo de estudios.



*Imagen 1. El predio con la construcción de estudio. Fuente: Google Earth, Enero 2023.*



## FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua (PDU), Visión 2040, Sexta actualización, se fundamenta legalmente en el ámbito Federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y demás leyes aplicables. En el ámbito Estatal, en la Constitución Política del Estado de Chihuahua, la Ley de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Municipal, el Código Civil y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

El proceso para lograr esta modificación al PDU se encuentra contenido en el: Título cuarto, Del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo duodécimo, De la Modificación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Artículo 77. Actualización o modificación de los Planes Municipales de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, publicada en el periódico oficial el día 02 de octubre 2021.

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

Los municipios de Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el imite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, no 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 registrará por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

### **Proceso de aprobación.**

El proceso de autorización es de acuerdo a lo señalado en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua nueva Ley POE 2021.10.02/No.

En Capítulo Undécimo se indica de los Procedimientos para formular y aprobar los planes Municipales de Desarrollo Urbano.

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:

- Fracción 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.
- Fracción 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.

- Fracción 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.
- Fracción 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.
- Fracción 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.
- Fracción 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.
- Fracción 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.
- Fracción 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. a) 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.



- Fracción IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo 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.

El cambio de uso de suelo del predio en estudio tiene como marco jurídico lo dispuesto en las siguientes legislaciones:

- a) Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- b) Constitución Política del Estado de Chihuahua.
- c) Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- d) Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.
- e) Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.
- f) Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.
- g) Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.
- h) Código Municipal para el Estado de Chihuahua

### **Disposiciones de Ámbito Federal**

La presente modificación al uso de suelo del predio en estudio, se fundamenta legalmente en el ámbito federal, en lo que establece la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley de Planeación, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo urbano, La Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al ambiente y demás ordenamientos legales aplicables.

**Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.** La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política con las reformas al artículo 25 mediante decreto publicado en el diario oficial de la federación tanto en febrero de 1983 como en Junio de 1999 y sus párrafos reformados y adicionados en Junio y Diciembre de 2013, en Mayo de 2015 y en Febrero de 2017 y al artículo 26 reformado en Abril del 2006 y sus párrafos reformados en Junio de 2013 y en Febrero de 2014, respectivamente.

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.

### **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

A partir de reformas y adiciones a la Constitución, y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, cuya última reforma fue publicada el 21 de julio de 1993, recientemente actualizada y aprobada en el año de 2016 como Nueva Ley DOF 28-11-2016, última reforma DOF 01-06-2021. Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

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: 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;

### **Atribuciones de los Municipios.**

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;
  - IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.



Artículo 41. Las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales. Dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, Movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

Artículo 45. Los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica. Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de Desarrollo Urbano.

Artículo 51. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

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; II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano; VIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.



Artículo 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para: VI. El reordenamiento, renovación o Densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales. XIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación y Mejoramiento.

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio. La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán: I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad; La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes: I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y II. En las zonas que no se determinen de Conservación: a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad; b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios.

El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo.

### **Ámbito Estatal.**

Así mismo la presente modificación menor al vigente Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Actualización 2016, se fundamenta legalmente en el ámbito Estatal, en lo que establece su Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Planeación, su Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, su Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, su Código Municipal, y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua Esta ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 2 de octubre de 2021, entro en vigor el 2 de noviembre del 2021; regula la

planeación, administración y control del desarrollo urbano en el Estado. Su objeto, entre otros es: Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

Artículo 12. Al Poder Ejecutivo del Estado le corresponden las siguientes atribuciones: XIX. Emitir el dictamen de congruencia que tengan los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población o sus modificaciones mayores; los Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano, y los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible, con la planeación estatal en la materia.

Artículo 13. Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones

I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley. II. Promover la Gobernanza Territorial y Urbana.

III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley. IV. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación mayor de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con la planeación estatal en la materia, y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos planes.

- V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.
- VI. VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- VII. VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.
- VIII. VIII. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables.

- IX. Artículo 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de: I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas. IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población. VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano. VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano. VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano. IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales. Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

Asimismo, deberán expresar los fundamentos y motivos legales que, con base en esta Ley y otras disposiciones legales, les den origen y los justifiquen.

Procedimiento para la formulación y aprobación

- I. Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano Artículo 76. La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por: I. El municipio de que se trate. II. El Poder Ejecutivo del Estado. III. La Secretaría. IV. El Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. V. Los Consejos Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.
  - II. En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.
- Actualización o modificación de los Planes Municipales



## ANTECEDENTES

### Definición de área de estudio

El área de estudio comprende una zona mayor que el lote donde aplica el cambio de uso de suelo, ya que se trata de identificar las características del contexto amplio del sitio específico, evaluar los asentamientos existentes y el comportamiento en su diversificación de usos. Para lo cual se analizan cinco aspectos fundamentales: el ámbito subregional; medio físico natural; medio físico transformado; aspectos socioeconómicos y administración del desarrollo urbano. El resultado permitirá identificar problemas y potencialidades para obtener perspectiva de la situación a futuro.

El área de estudio, para efectos de la presente modificación, ocupa una superficie total aproximada de 250 hectáreas, que es un sector definido aproximadamente por un radio de 1 kilómetro alrededor del lote que se estudia. El área de estudio se puede definir por los siguientes límites:

- Al norte la Av. Juan Escutia y un fragmento de la Tecnológico,
- Al este, por la Av. Vallarta,
- Al sur por la Calle Sicómoro,
- Y al oeste por la Av. José María Iglesias.

Ver anexo 3 (D-02 Polígono de Estudio)

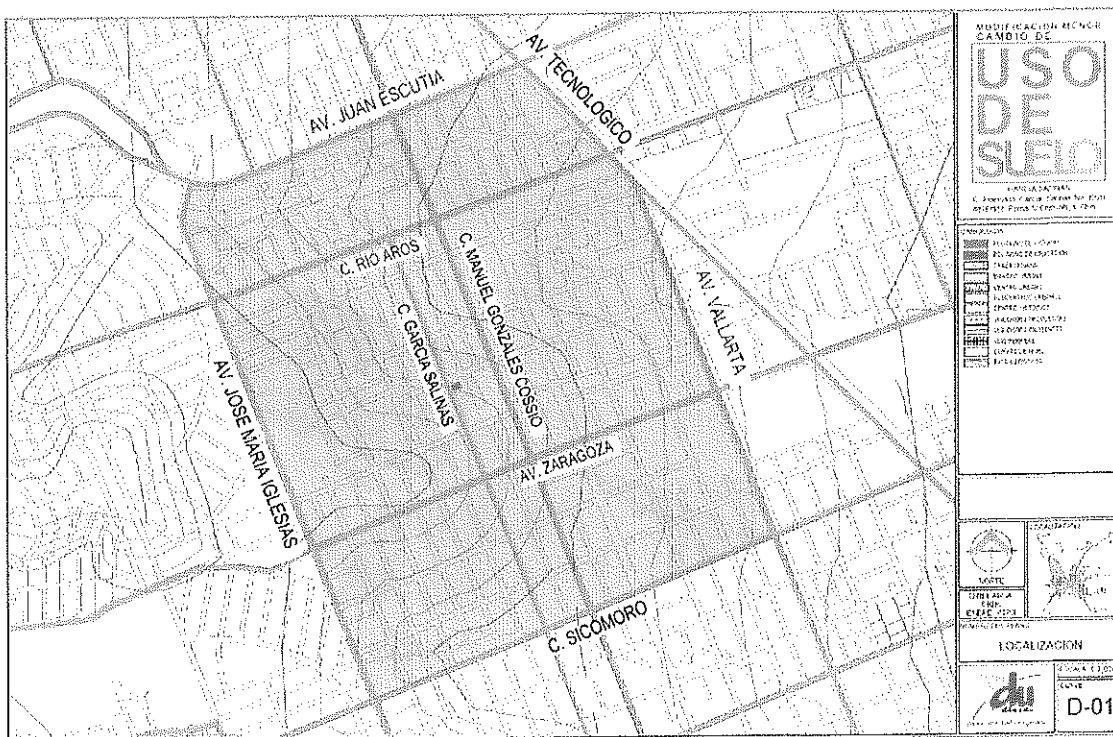


Imagen 2. Área de estudio. Elaboración propia TDU 2023.

## Definición de área de aplicación

La superficie de aplicación es un lote rectangular de 12.5 metros de frente a calle Francisco García Salinas y 20 metros de fondo. La superficie es de 250 m<sup>2</sup>. Ubicado en la calle Francisco García Salinas # 6320 en la Colonia Roma IV de la Ciudad de Chihuahua.



Imagen 3. Lote de 250 m<sup>2</sup> en estudio.

**Tenencia de la Tierra**

El predio sujeto a este estudio es propiedad privada ubicada en la Calle Francisco Garcia Salinas #6320-A en el fraccionamiento Roma Etapa IV de esta Ciudad de Chihuahua, con clave Catastral 226-043-024, con una superficie de 250.00 m2. Cuya propietaria es la persona física:

**María Felicitas Ortega Maldonado de Martínez**

Acreditando la propiedad, mediante la Escritura Publica número 29,052 veinte nueve mil, cincuenta y dos, Volumen 1054 mil cincuenta y cuatro en la ciudad de Chihuahua del estado de Chihuahua, a los 14 días del mes de agosto del 2011.

**Datos de la escritura:**

Escritura pública número 29,052, volumen 1054 del Distrito judicial Morelos.

Inscripción 86, Folio 87, Libro 5045, Sección primera

**Se anexa plano catastral**



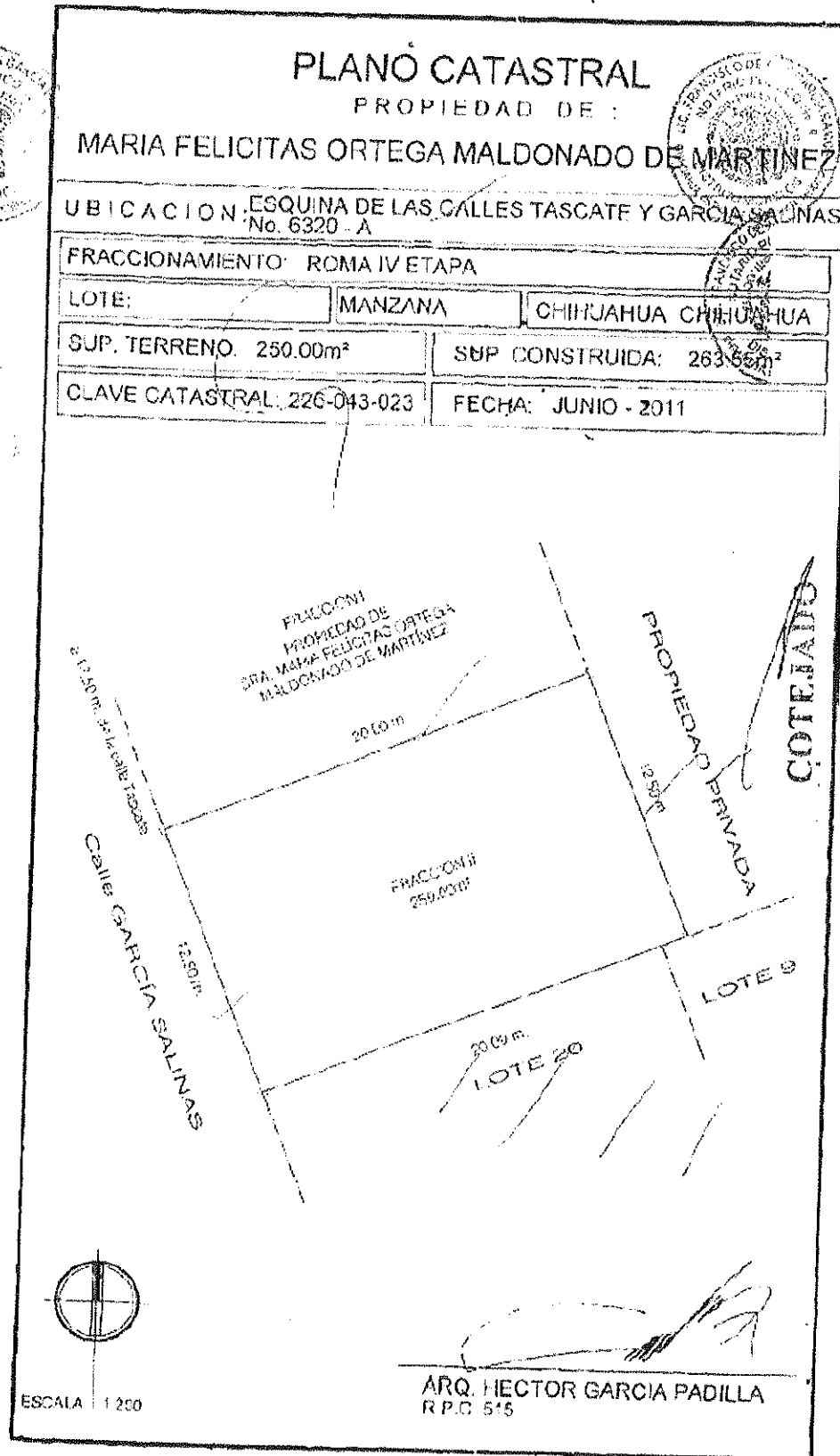


Imagen 4. Plano catastral del lote ubicado en Calle García Salinas # 6320-A, colonia Roma IV.



## Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización en el predio

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su sexta actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

### Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, sexta actualización, establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial, el área que nos ocupa se encuentra en el **Área Urbana**.

Ver anexo 5 (D-04 Usos Propuestos PDU 2040)

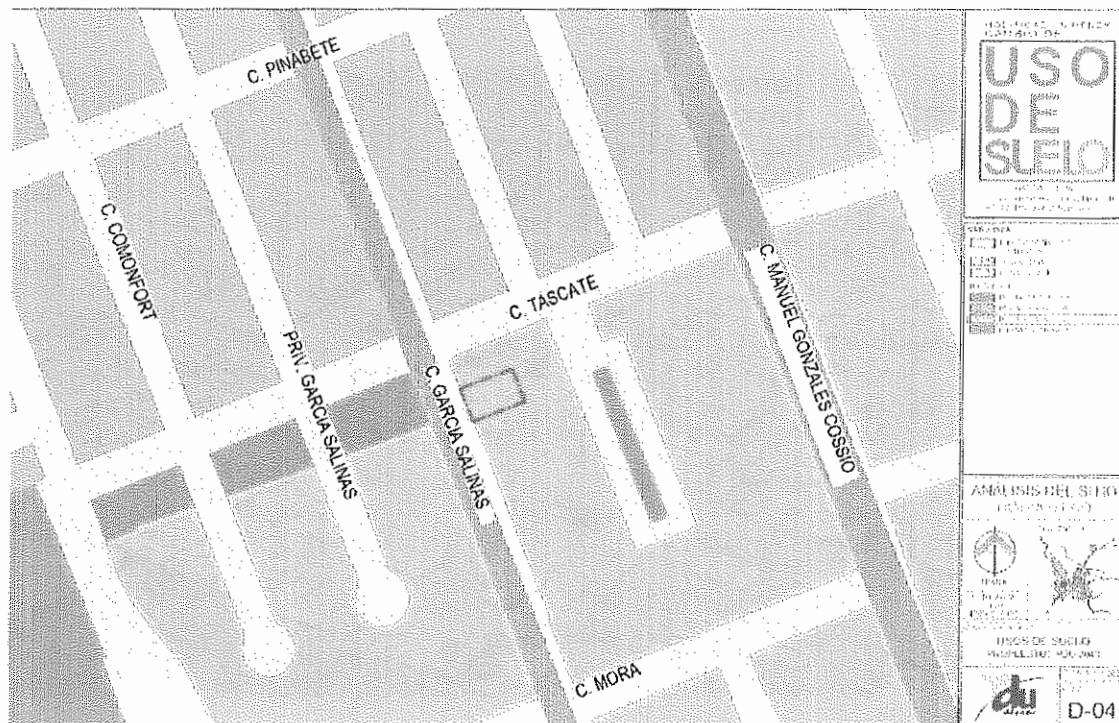


Imagen 5. Zonificación secundaria. Fuente: PDU Sexta Actualización.



## Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU, sexta actualización, indica que el lote que se estudia se localiza en una zona de uso habitacional H35 y H45 predominantemente. En las cercanías se identifican usos mixtos en corredores en calles principales.

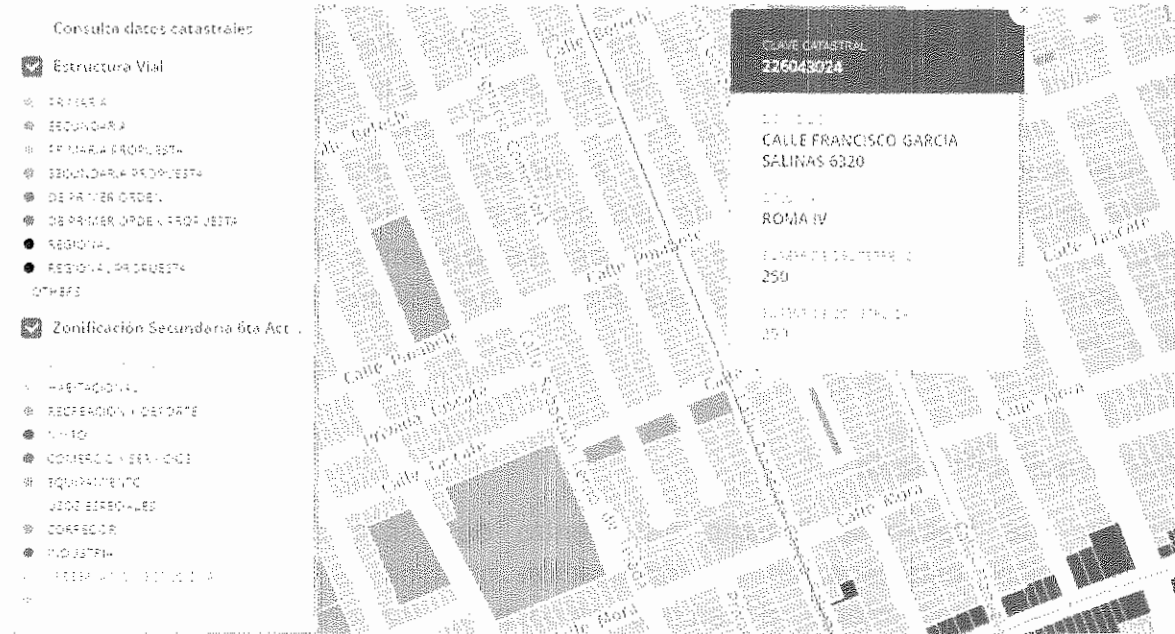


Imagen 6. Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente IMPLAN

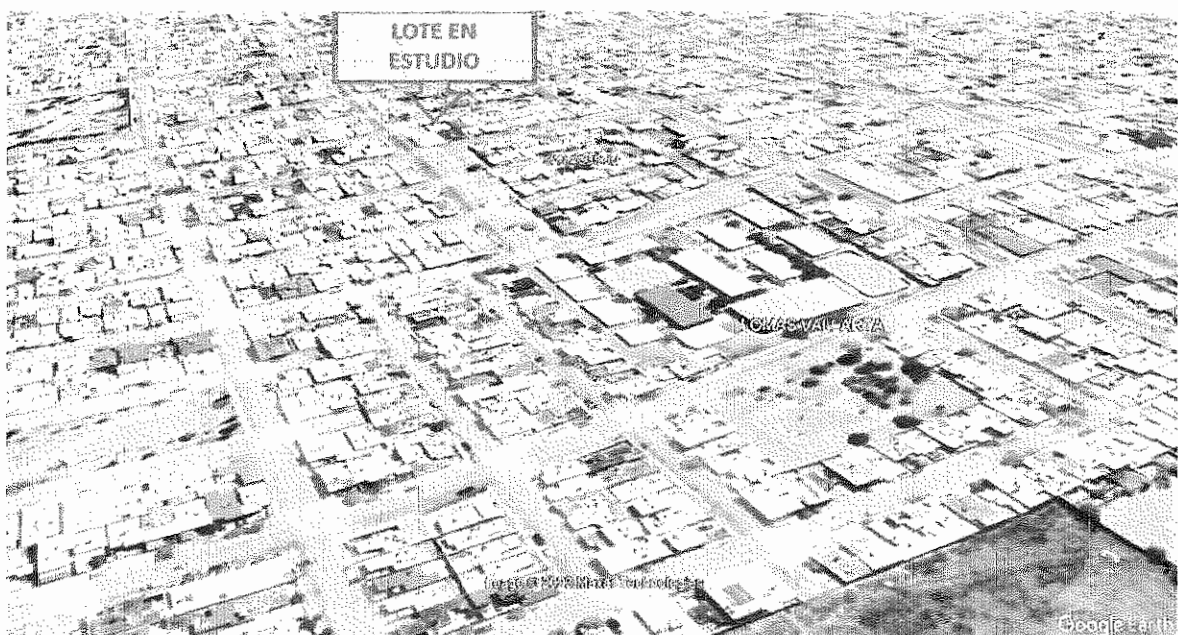


Imagen 7. Vista aérea de la zona de estudio. Fuente Google Earth



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.  
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.  
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.  
OFICIO NO. AUA 16925/2022  
CLAVE CATASTRAL: 226-043-024  
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo  
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 29 de Diciembre de 2022

**A QUIEN CORRESPONDA**  
**Presente.-**

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO \*\*\* HABITACIONAL H-35 \*\*\* PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE FRANCISCO GARCÍA SALINAS (ANTES GARCÍA SALINAS) No. 6320-A, EN EL FRACCIONAMIENTO ROMA IV ETAPA (ANTES COLONIA ROMA ETAPA IV) DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 250.00 M2.(DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIH., HACE CONSTAR: QUE CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 11, FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, ARTÍCULOS 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, ARTÍCULOS 59, 60, 69, 77 Y 94 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, ARTÍCULO 13 FRACCIÓN IX INCISO A) 83, 210 FRACCIÓN II, 213, 214 Y 374 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y, ARTÍCULO 72, FRACCIONES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 69, 72 Y 73 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 9, FRACCIÓN III, V, ARTÍCULO 11, FRACCIÓN I, VI Y VII, ARTÍCULO 66, FRACCIÓN I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 5, FRACCIÓN I, XII, XIII Y XVI, 18 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO:

ES PROCEDENTE YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECTOR CON USO DE SUELO H35 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR, CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA POR PREDIO DE 120.00 M2 Y 7.00 MTS. DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA. ASIMISMO; DEBERÁ RESPETAR UN C.O.S. DE 0.75 Y UN C.U.S. 1.60

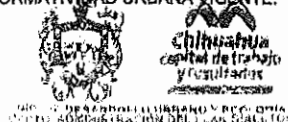
**NOTAS:**

- LA PRESENTE SE OTORGA YA QUE EL PARTICULAR MANIFIESTA LA NECESIDAD DE REALIZAR TRAMITE ANTE NOTARIA, EN CASO DE TRATARSE DE UN PROCEDIMIENTO DISTINTO AL MANIFESTADO DEBERÁ REALIZAR LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES.
- DEBERA ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL SERVICIO DE AGUA PRESTADO POR LA JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO (JMAS) EN CUMPLIMIENTO CON LA LEY DEL AGUA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

SIEMPRE Y CUANDO ESTÉ CONDICIONADO DE TAL FORMA QUE NO GENERE CONTAMINACIÓN, NI ENTORPEZCA LA CIRCULACIÓN VIAL, NI PEATONAL, DEBERÁ CONTAR CON EL ESTACIONAMIENTO ADECUADO A SUS NECESIDADES.

A. LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE 5 AÑOS.

B. ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA, TODA VEZ QUE PUEDE SER SOLICITADA POR CUALQUIER PERSONA POR SER INFORMACIÓN PÚBLICA DE OFICIO CON ALCANCES ÚNICAMENTE DECLARATIVOS DE LA NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE.



**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

C. Camino a la Presa Chuiscar No. 1108 Col Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua  
614-200-48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.  
 SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.  
 DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.  
 OFICIO NO. AUA 16925/2022  
 CLAVE CATASTRAL: 228-043-024  
 ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo  
 Página 2/2

Chihuahua, Chih., a 29 de Diciembre de 2022

**\*\*\* HABITACIONAL H-35 \*\*\* PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE FRANCISCO GARCIA SALINAS (ANTES GARCIA SALINAS) No. 8320-A, EN EL FRACCIONAMIENTO ROMA IV ETAPA (ANTES COLONIA ROMA ETAPA IV) DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 250.00 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).**

- C. ESTA LICENCIA NO IMPLICA LA AUTORIZACIÓN PARA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, RELOTIFICACIÓN, APEO Y DESLINDE O PARA INICIAR LA OBRA PROYECTADA, HASTA EN TANTO NO ESTÉN REVISADOS Y APROBADOS LOS PLANOS Y PAGADOS LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES..
- D. LA SUPERFICIE DECLARADA QUEDA BAJO RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE, CUALQUIER ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE SERÁN RESPONSABILIDAD DE QUIEN LAS DECLARÓ.

ATENTAMENTE



ARQ. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA  
 SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA  
 EN AUSENCIA DE LA  
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 109 DEL  
 REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

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



Imagen 8. Constancia de uso de suelo vigente emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio. Diciembre del 2022.



## **Estructura Urbana del sector y la ciudad**

La Estructura Urbana en referencia a la organización espacial. Chihuahua es una ciudad que se desarrollado en un valle en forma alargada en el sentido norte sur, tendiendo como límites geográficos de contención la sierra de Nombre de Dios, por el lado oriente, y la cadena de sierras que han definido el borde urbano en la zona poniente.

Los elementos destacados que dan estructura a la ciudad de Chihuahua, han sido, a partir del centro histórico, los grandes ejes viales que en ambos sentidos son las vías de comunicación regional con el resto del estado.

Destacan en el sentido norte sur la, Av. Universidad-Vallarta y la Av. Tecnológico, que es el principal corredor que define la zona en estudio y que aloja los grandes equipamientos, comercios y servicios especializados.

El otro elemento que ha conformado la estructura de la ciudad es la localización de grandes parques industriales, principales fuentes de empleo y soporte de las actividades económicas que han permitido su desarrollo.

## **Usos de Suelo colindantes.**

### **Comercio y servicios colindantes**

Colindan con la bodega en estudio, al norte uso comercial (actualmente existe un Oxxo en la esquina de la calle Tásate y García Salinas); al sur y este, los usos son habitacionales existiendo casas habitación en el resto de la manzana.

### **Usos de suelo en la zona de estudio**

**Equipamiento General (E).** Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, entre otros.

Por su ubicación central, el sector que se estudia tiene, en un rango de distancias entre 2 y 3 kilómetros los más grandes equipamientos de la ciudad, destacando los de educación superior (universidades, tecnológicos), salud (clínicas IMSS y hospitales privados), parques recreativo-deportivos (Deportivas) y oficinas públicas (oficinas de Gobierno estatal y federal).

En las manzanas más inmediatas al lote en estudio se ubican escuelas de educación básica y media, así como algunos parques de barrio.

**Recreación y Deporte (RD).** Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes.

Por su alto grado de consolidación urbana la zona en estudio contiene parques y áreas verdes, tanto para el paseo, canchas y espacios con juegos infantiles.

**Habitacional H35 y H45.** Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar con densidad de 36 a 45 viv/ha.

La zona de estudio se conforma por un conglomerado de colonias de viviendas de tipo medio y de interés social, con densidades entre medias y altas, que se desarrollaron como fraccionamientos con manzanas con lotes individuales rectangulares. Aunque es altamente predominante el uso habitacional, conforme ha pasado el tiempo, se han introducido una diversidad de usos a partir de comercio y servicios de cobertura local, lo que le confiere a la zona un mayor dinamismo social y económico.

## Valores del suelo

Los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad están determinados por diversos factores, en este caso por ser un predio lejano a la ciudad no cuenta con un valor a un determinado, pero la zona que cuenta con todos los servicios, infraestructura, buena topografía, tipo de suelo apto para del desarrollo, etc.

## Análisis Socioeconómico

### Población

De acuerdo al Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 indican que la población en el Municipio de Chihuahua asciende a 937,674 habitantes, destacando que las mujeres corresponden al 51.2 % del total de la población, mientras que el 48.8 % corresponde a los hombres, por lo que existen 95 hombres por cada 100 mujeres. La mitad de la población tiene 31 años a menos y existen 44 personas en edad de dependencia por cada 100 en edad productiva.



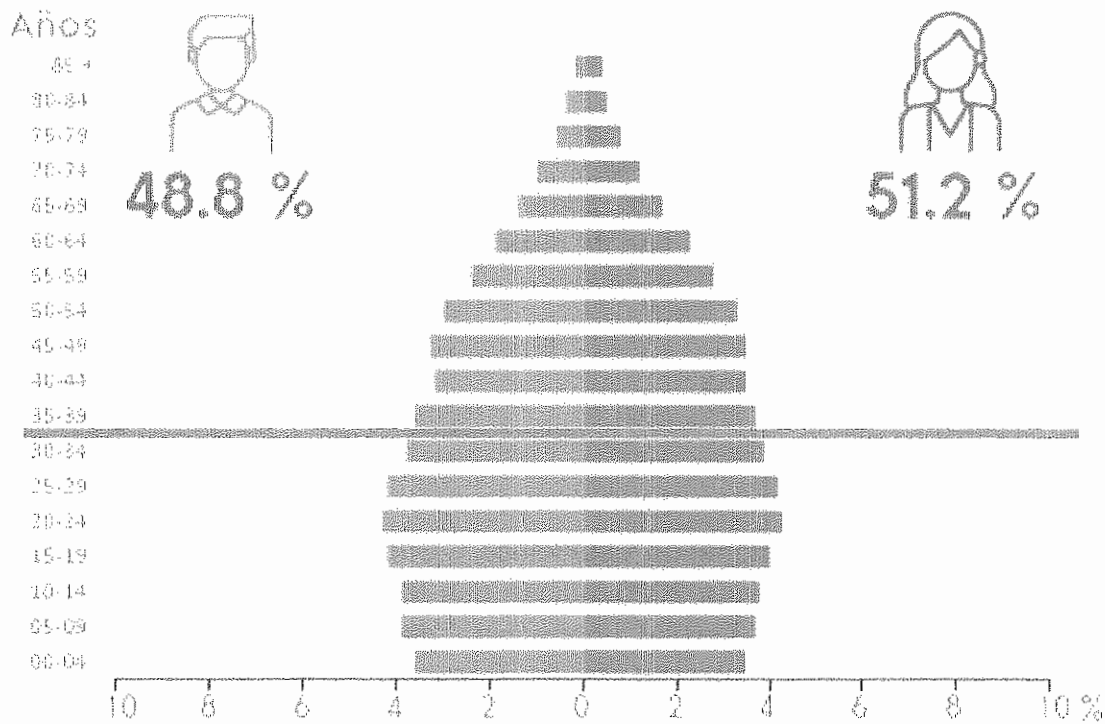


Imagen 9. Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

### Sector Económico

En la ciudad de Chihuahua la Población económicamente activa (PEA) corresponde al 63.7 % respecto al total de la población de 12 años y más, dando como resultado que a partir de ese rango que el 98.2 % resulte como Población ocupada.

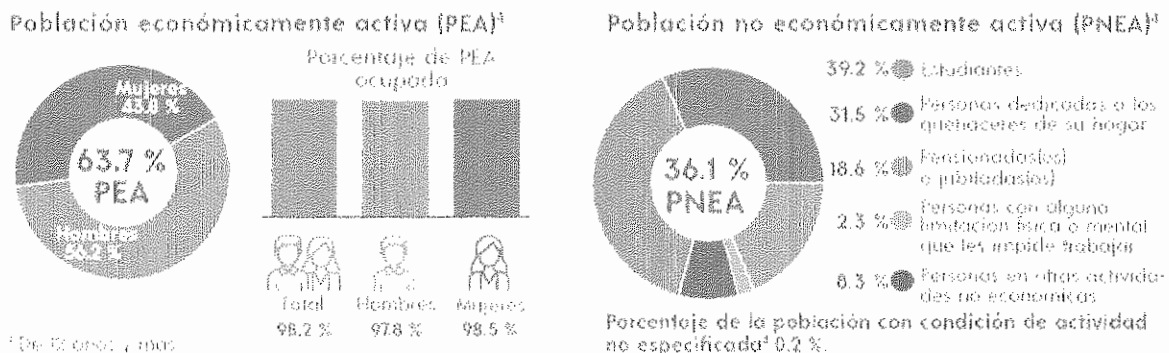


Imagen 10. Características Económicas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.



## DIAGNOSTICO

### El contexto, ámbito regional, urbano y de influencia

En el **ámbito regional**, la ciudad de Chihuahua, tiene un papel preponderante como centro de actividad económica, política, social y cultural en la región. En ella se asientan los poderes del estado y por lo tanto se concentran las actividades políticas más relevantes de la entidad.

Destaca que en los últimos años en la ciudad de Chihuahua se han creado abundantes fuentes de empleo, entre las que destacan los complejos industriales, además de equipamientos destinados a la educación superior, tanto pública como privada, que sumado a equipamientos de salud y a la realización de eventos culturales y de convenciones relacionadas con los negocios, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

La **población** total del Estado de Chihuahua representa el 3.0 % de la población nacional, donde la mitad de la población tiene 29 años o menos. La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3, 741,896 habitantes.

Chihuahua es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 25.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad.

La posición estratégica de Chihuahua, de manera centralizada, permite que sea un centro de tránsito e intercambio de mercancías, debido a que se interconecta con poblaciones del estado a través de líneas de ferrocarril y autopistas (Juárez, Ojinaga, Delicias-Camargo-Jiménez, Cuauhtémoc, etc.); y a través de líneas aéreas con algunas ciudades del sur de los Estados Unidos y las principales capitales del país.

En cuanto al **ámbito urbano**, la ciudad de Chihuahua, ha consolidado parcialmente su estructura y calidad desde el punto de vista físico, debido a la creación de abundantes fraccionamientos y complementándose con comercios y servicios, que sumado con los equipamientos educativos, deportivos y de salud, confieren a la capital un interés cada vez mayor en la región norte del país.

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo, debido a que ha tenido un crecimiento importante durante la última década ya que ha estado protagonizando una modernización constante, en cuanto a la cantidad y la calidad de sus espacios urbanos (vialidades, espacio público,

equipamientos, etc.); por otro, es una ciudad que constantemente incorpora nuevas zonas habitacionales como consecuencia de la demanda de vivienda que tiene, por lo tanto, demandando espacios de comercio y servicios. Hace algunos años la tendencia de crecimiento urbano se creó hacia el norte, actualmente se ha ido generado hacia el oriente y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días.

Actualmente, es una ciudad que continúa creciendo por efectos de la inmigración y el aumento natural de la población, donde actualmente se ha presentado el crecimiento urbano hacia el norte y poniente de la Ciudad, situación que ha conformado una tendencia constante hasta nuestros días. El 3.8 % de la población tiene un lugar de residencia diferente a comparación del 2015, siendo el empleo y la familia las causas principales de migración.

A pesar de eso, la ciudad de Chihuahua continúa manifestando déficits en algunos aspectos relacionados con los asentamientos existentes y en la cobertura de servicios para la población en general, como lo es la deficiente operación del sistema de transporte público, las carencias de pavimento y equipamiento en colonias populares y la cobertura de algunos servicios básicos adicionales.

El **ámbito de influencia** del lote en estudio, se localiza en la zona centro- norte de la ciudad de Chihuahua, zona con alto grado de consolidación urbana, conformada por colonias de vivienda media y de interés social que se construyeron en las décadas de los 70's y ochentas.

Predomina en este entorno una traza urbana regular con calles continuas, manzanas rectangulares con lotes y casas unifamiliares, interrumpida por grandes lotes donde se ubican equipamientos y parques de barrio, así como por los corredores urbanos que dan estructura a la zona y permiten la integración con el resto de la ciudad.

Destaca en este amplio sector la diversificación de usos de suelo, a partir del acondicionamiento y construcción de comercios, tiendas y servicios de barrio en convivencia con las colonias, principalmente a lo largo de las calles con más continuidad, vialidades secundarias y colectoras.

Los corredores y vialidades primarias que integran al sector con la ciudad son las Av. Juan Escutia, Av. Tecnológico, José María Iglesias y Av. Zaragoza.

## Vivienda

En el municipio de Chihuahua de acuerdo al Censo 2020, hay un total de 300,786 viviendas particulares habitadas con un promedio de 3.1 ocupantes por vivienda.

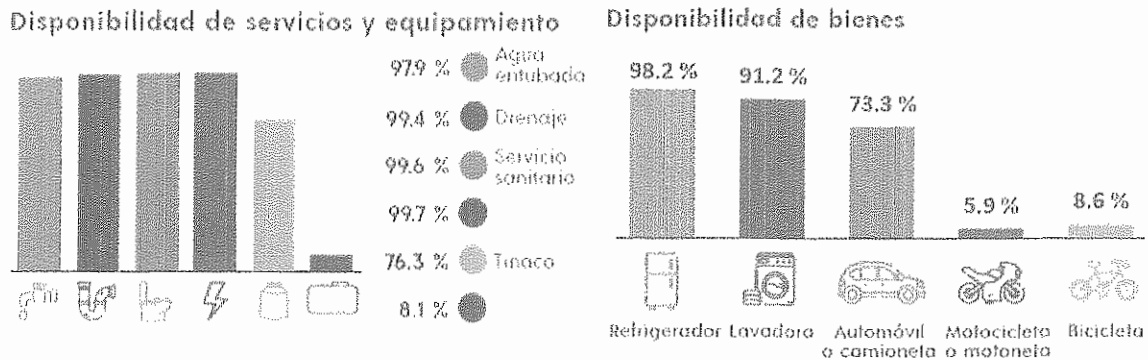


Imagen 11. Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

En la zona de estudio existe una tipología de vivienda de sector económico medio, medio bajo, siendo familias que adquirieron su lote o casa-habitación mediante un crédito institucional o bancario.

Al ser colonias conformadas mediante un proceso de fraccionamiento con inversión pública y privada, se trata de asentamientos que cuentan con la urbanización completa, es decir cuentan con la infraestructura completa y los servicios públicos necesarios, energía eléctrica, red de agua potable y drenaje sanitario, pavimento y servicios de aseo urbano, vigilancia y mantenimiento de áreas verdes por parte del Municipio.

## Educación

De la población total de 15 años y más, el 39.7 % cuenta solo con educación básica, el 25.0 % con educación media superior, el 33.6 % con educación superior, el 0.3 % no especifico y solo el 1.3% no tiene escolaridad alguna.

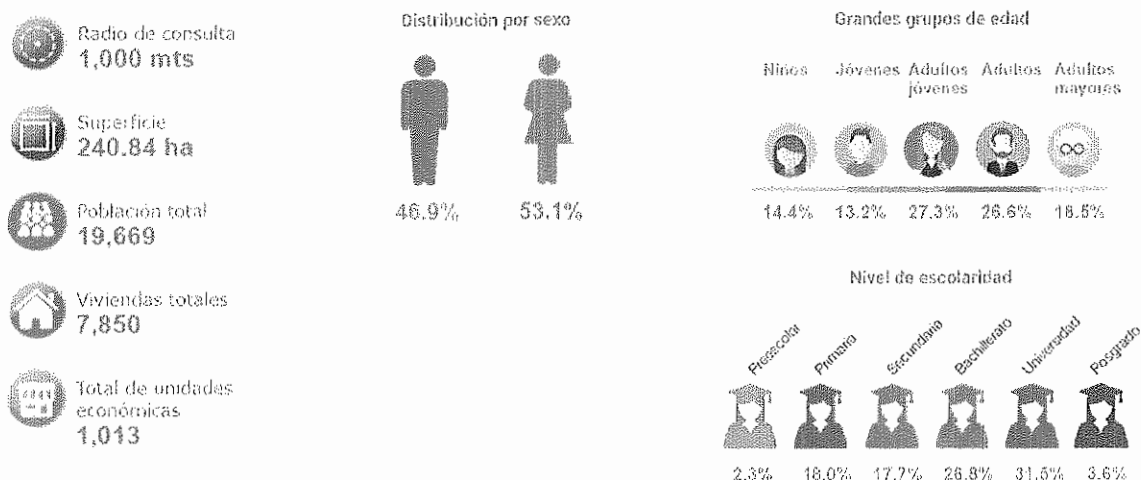
## Sector Salud

En cuanto a la posición que ocupa la población derecho habiente a servicios de salud, corresponde a un 88.8 % de la población total, de los cuales el 66.3 % cuenta con IMSS y 14.1 % con INSABI, 8.9 % a ISSSTE o servicios estatales de salud, 5.5 % a una Institución privada y el 8.2 % a otras instituciones.









- El nivel de escolaridad es medio y alto, ya que se identifica población con educación media terminada (bachillerato) el 26.8 %, y con educación superior y posgrado el 35 %







En el área definida como de estudio para efecto de este documento, se identifican los siguientes datos de la economía del sector.

- Se trata de una zona con un nivel muy bajo de actividad económica, ya que por ser colonias fundamentalmente habitacionales las unidades económicas son pequeños negocios de comercio y servicios locales a nivel barrial.
- La mayor parte son pequeñas empresas ya que el 84 % ocupa de 1 a 5 personas.
- Se identifican 598 unidades económicas donde se ocupan 2,549 personas con un ingreso promedio de \$6,530 pesos.
- Más de la mitad de las unidades económicas son del sector servicios, el 55% (talleres de reparación de vehículos, servicios de belleza y peluquerías). Las dedicadas al comercio son el 36%, destacando las tiendas de abarrotes y las refaccionarias.

García Salinas 6320  
Colonia ROMA

-  Unidad económica consolidada: **59B**
-  Total de personas empleadas: **2,549**
-  Balance total de personas por cada hectárea (ha) (1): **\$8,530**
-  Producto interno bruto por persona (p) (1): **\$349,885**

- Actividad consultada
-  **Relacionaria (19)**
  - Actividad predominante
  -  **Salones y clínicas de belleza y peluquerías (47)**
  -  **Reparación mecánica en general de autos, camiones y camionetas (30)**
  -  **Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas (27)**

Composición de unidades económicas por sector






El 84% de las unidades económicas tienen de:

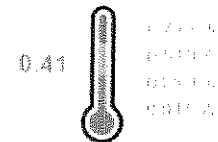


1 a 5 personas

Especialización de fondo

- Industria:  55%
- Comercio al por menor:  48%
- Industria y comercio al por menor:  44%

Índice de desarrollo económico



## **Medio Natural**

### **Clima**

El Municipio de Chihuahua está localizado en una región semiárida identificada como (BS1KW), con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.

### **Hidrología**

Chihuahua se localiza dentro de la zona desértica donde las lluvias son escasas y se caracterizan por ser torrenciales, de tal forma, que en un solo evento de lluvia puede precipitar el equivalente a más de la tercera parte de la precipitación anual, provocando graves problemas de inundación, permaneciendo el agua almacenada superficialmente por largo tiempo en la zona, provocando retrasos a las obras que se realizan, así como grandes molestias y riesgos a los habitantes.

El predio se encuentra dentro de la Región Hidrológica RH24 denominada como Bravo-Conchos, en la cuenca RH24K Rio Conchos-Presa El Granero, dentro de la subcuenca RH24Kd denominada como Sacramento.

En el área específica de estudio, se identifican dos microcuencas, una que tributa al arroyo el Saucito, y otra al arroyo Galera Norte, ambos arroyos atraviesan la mancha urbana en el sentido poniente-orientado conduciendo los escurrimientos de agua hasta terminar en el río Sacramento.

Estos arroyos, el proceso histórico de urbanización ha modificado su trayectoria original, por lo que en algunos tramos los escurrimientos transcurren entre calles colindantes.

Respecto al lote y el inmueble que se estudia, éste no se encuentra en las cercanías de dichos arroyos ni en zona inundable, como lo indica el Atlas de Riesgos. La distancia del lote a los arroyos es de aproximadamente 500 metros.

Ver anexo 6 (D-05 Hidrológico)



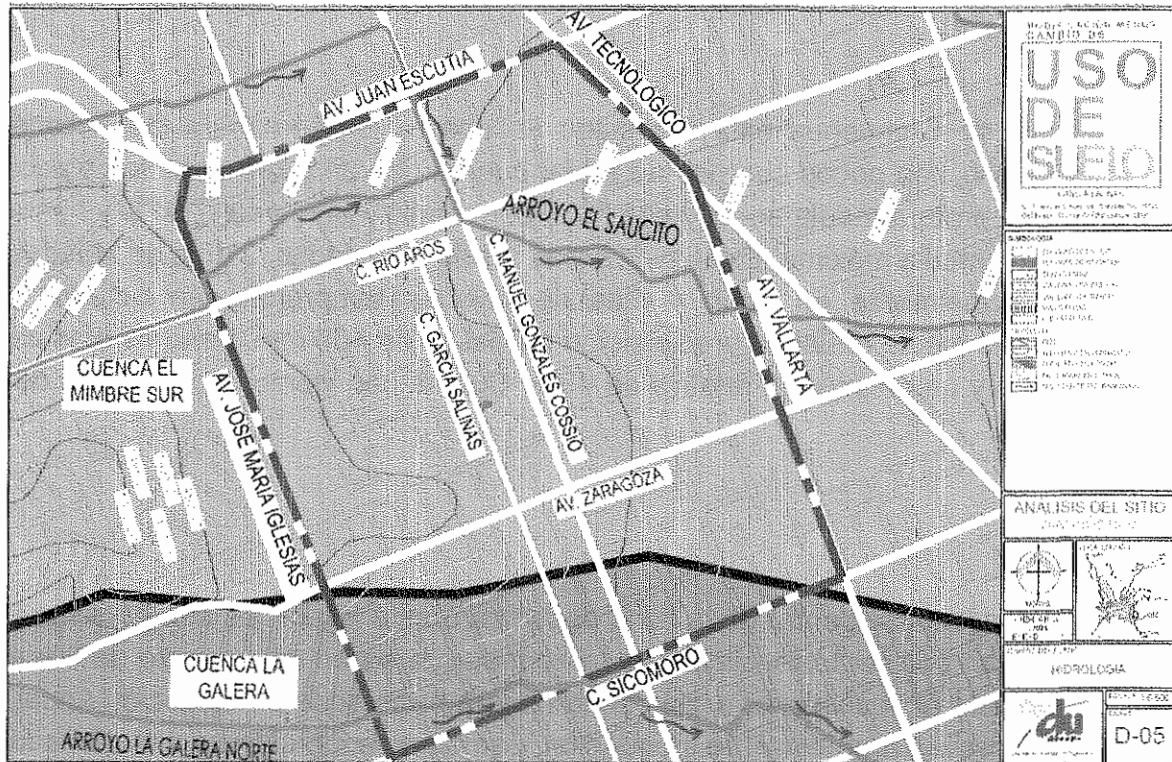


Imagen 13. Cuencas Hidrológicas. Fuente: Plan Sectorial de manejo de Agua Pluvial.

### Topografía

El predio se considera un terreno horizontal (plano), con una inclinación hacia el este; en la zona se puede encontrar basura, escombros y material colocado a volteo, así como materia vegetal.

El subsuelo de la zona se encuentra constituido por un estrato de arena limosa inerte (SM) medianamente compactas y de color rojizo, y por un estrato compuesto por arenas limosas con boleas (SM) medianamente compacto, de color rojizo.

Ver anexo 7 (D-06 Topográfico)



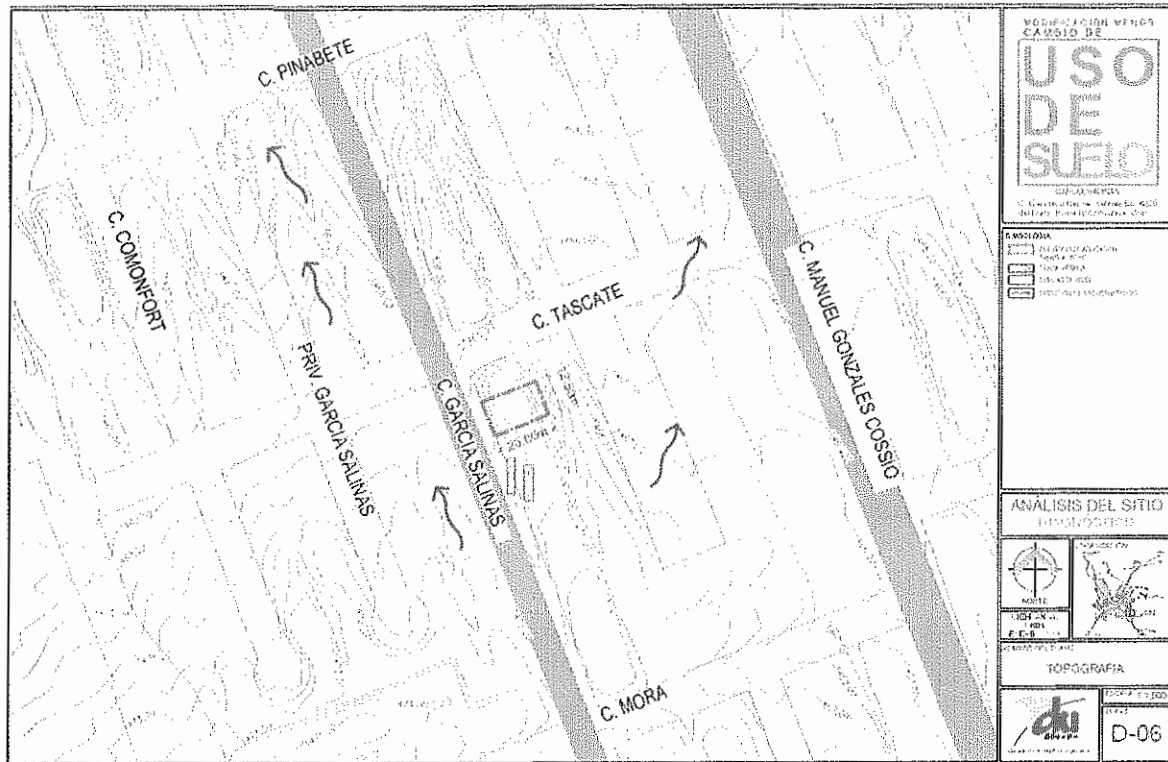


Imagen 12. Plano topográfico. Fuente: Elaboración propia.

## Medio Físico (Construido)

### Uso habitacional

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio son en su mayoría de tipo habitacional, conformando colonias con viviendas construidas en la décadas de los 70s y ochentas, la mayoría con ampliaciones realizadas por las mismas familias y algunas con pequeño negocios de cobertura barrial, tiendas, refaccionarias, estéticas, etc.

Las densidades por tratarse de vivienda en lote unifamiliar son del rango de las 35 a las 45 viviendas por hectárea. Son casas de uno y dos pisos, como se dice antes la mayoría de las cuales fueron ampliadas o modificadas por sus ocupantes.

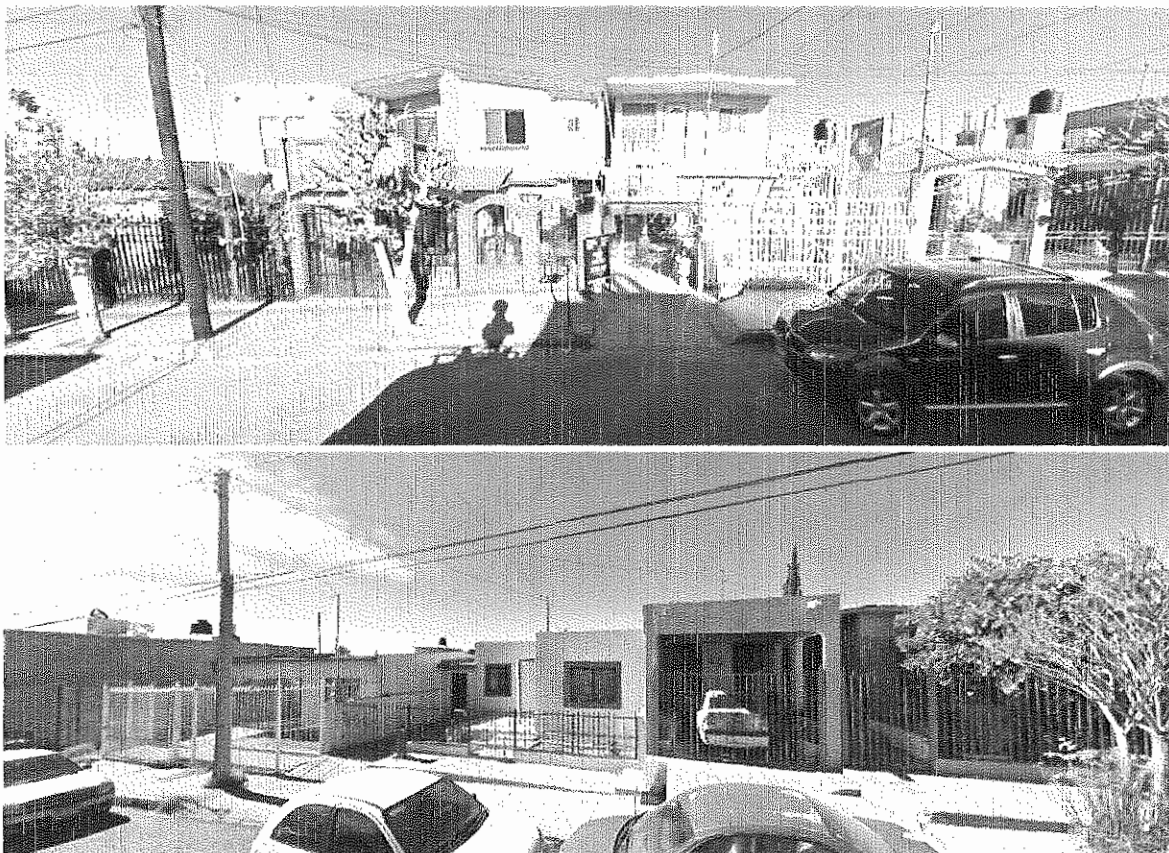


Imagen 15. Viviendas de la zona. Fuente: propia TDU, febrero 2023.



### Uso comercial y de servicios

Los usos que existen en la zona de estudio de comercio y servicios, se han concentrado en mayor parte a lo largo de las vialidades continuas más importantes que se localizan en el perímetro, como lo son la Av. Juan Escutia, Av. Vallarta, La Av. Zaragoza, José María Iglesias y Río Aros.

Se trata de locales de diferentes dimensiones para alojar tiendas y negocios de servicios, de cobertura zonal, que se han edificado de manera desordenada desde el punto de vista arquitectónico y de imagen urbana. Los principales giros comerciales se localizan en la Av. Vallarta.

Al interior de las colonias en las cercanías al lote en estudio, se han alojado pequeños comercios de barrio, ya sea adaptando casas, ampliándolas o en bodegas que ocupan algunos lotes. Se trata de pequeños negocios como tiendas, estéticas, refaccionarias, comida rápida, etc.

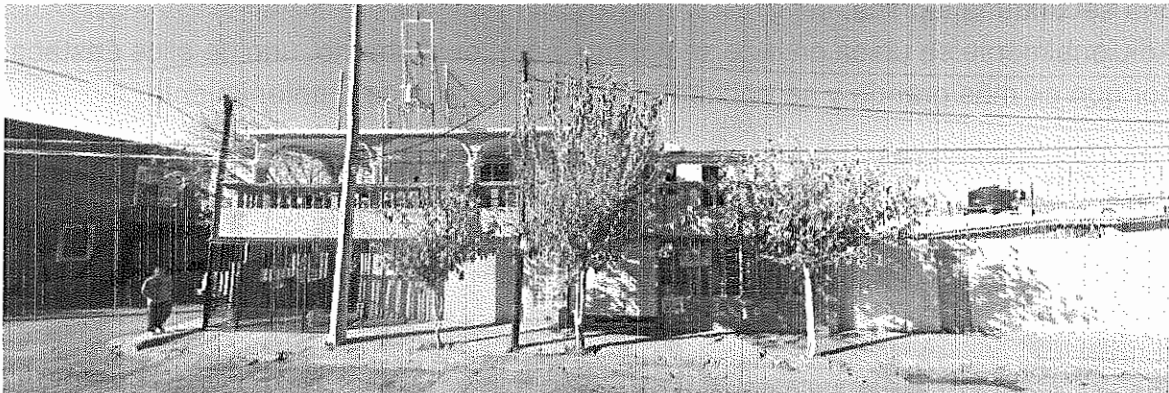


Imagen 16. Comercio sobre la Tásate y C. Privada García Salinas. Fuente: propia TDU, febrero 2023

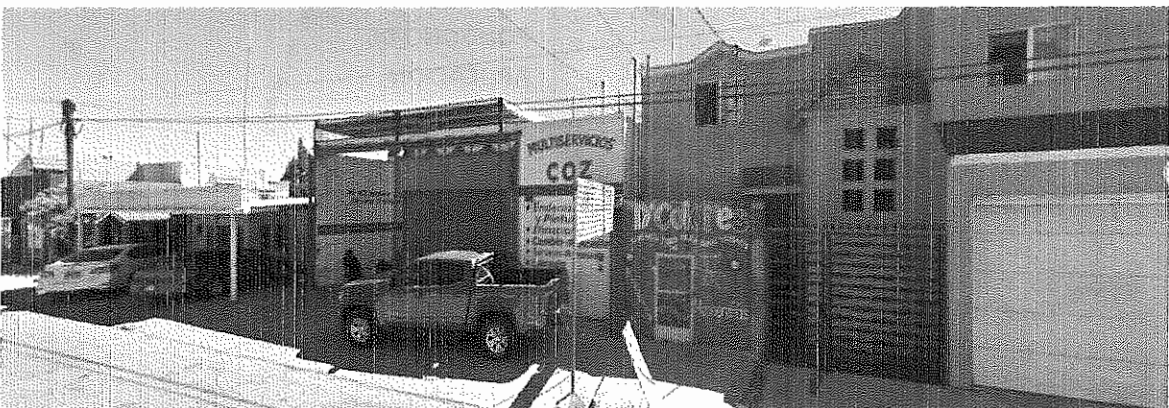


Imagen 17. Comercio sobre la José Martí. Fuente: Propia TDU, Febrero 2023





Imagen 18. Comercio sobre la Av. Vallarta y Av. Zaragoza. Fuente: propia TDU, febrero 2019.

### Equipamiento

La zona en que se ubica el predio contiene pocos elementos para equipamiento público, destacando que se identifican tres escuelas, dos de educación primaria y una secundaria técnica.

Adicionalmente se ubica en este sector tres parques de barrio, uno de ellos destaca por que es más grande y se encuentra en buen estado de mantenimiento.

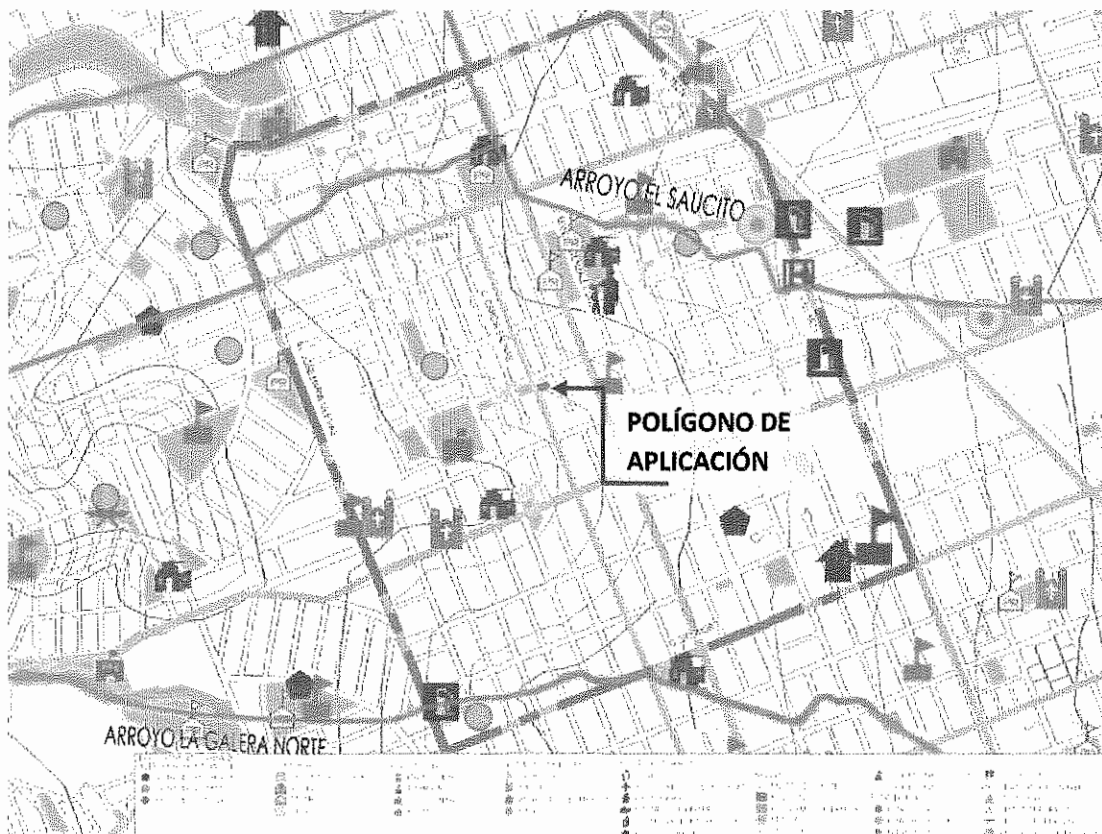


Imagen 19. Equipamiento Urbano. Fuente: Elaboración propia.

## Estructura vial

La estructura vial de la ciudad de Chihuahua en su parte centro-norte, se organiza en forma de una malla regular conformando manzanas rectangulares, siendo las vialidades más continuas y amplias las que funcionan como calles colectoras de un sistema de vialidades primarias que atraviesan la ciudad, principalmente en el sentido norte-sur.

Por tratarse de una malla regular con calles continuas se facilita que existan múltiples opciones de recorridos y alternativas de comunicación al interior de la zona en estudio y de esta con el resto de la ciudad.

En el sentido norte-sur las vías primarias más cercanas al lote en estudio son la Av. Vallarta, Tecnológico y José María Iglesias. Y en el sentido oriente poniente la Av. Juan Escutia, límite norte del área de estudio.

Al interior de polígono establecido como área de estudio, las vialidades secundarias o colectoras son las Río Aros, Av. Zaragoza, Sicomoro y Manuel González Cossío.

Las vialidades en la zona no se encuentran saturadas de tráfico lo que permite fluidez en la circulación vehicular y permite el desplazamiento peatonal de los vecinos.

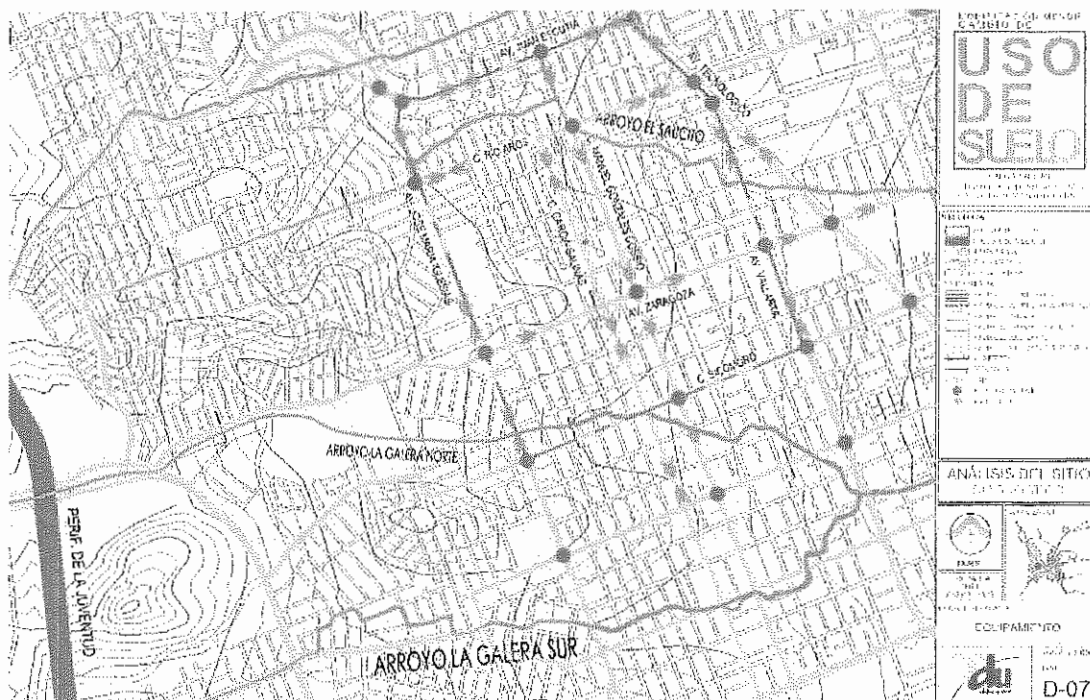
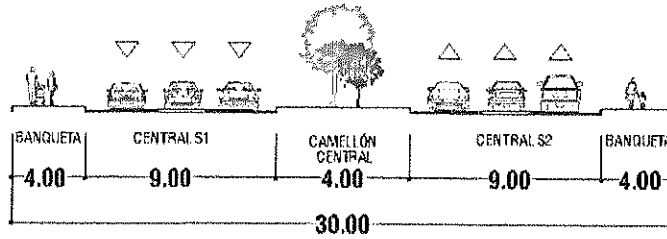


Imagen 20.. Estructura Vial y Conectividad. Fuente: Elaboración propia.



# 148A - 148A'



AV. VALLARTA

AV. TECNOLÓGICO A AV. DE LAS AMÉRICAS

Imagen 21. Sección Vial Av. Vallarta Estado actual Fuente: PDU2040-2021.

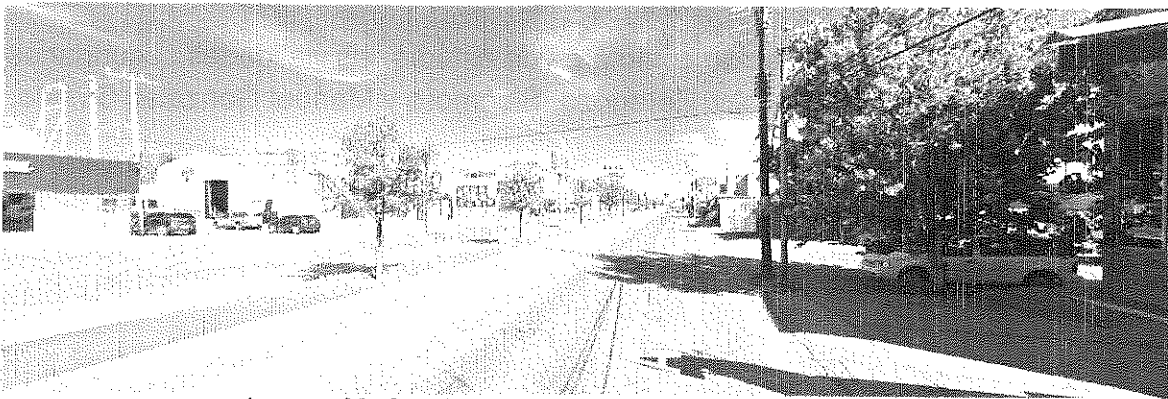
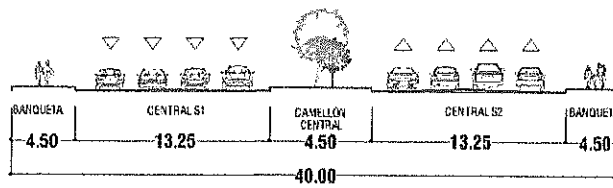


Imagen 22. Sección Vial actual Av. Vallarta. Fuente: Propia TDU, febrero 2023.

# 72A - 72A'



AV. TECNOLÓGICO

AV. VALLARTA A AV. AGUSTÍN MELGAR

Imagen 22. Sección Vial Av. Tecnológico. Fuente: PDU2040-2021





Imagen 23. Sección Vial actual Av. Tecnológico. Fuente: propia TDU, febrero 2023

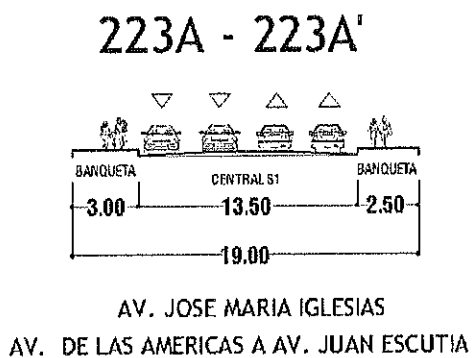


Imagen 24. Sección Vial Av. José María Iglesias. Fuente: PDU2040-2021

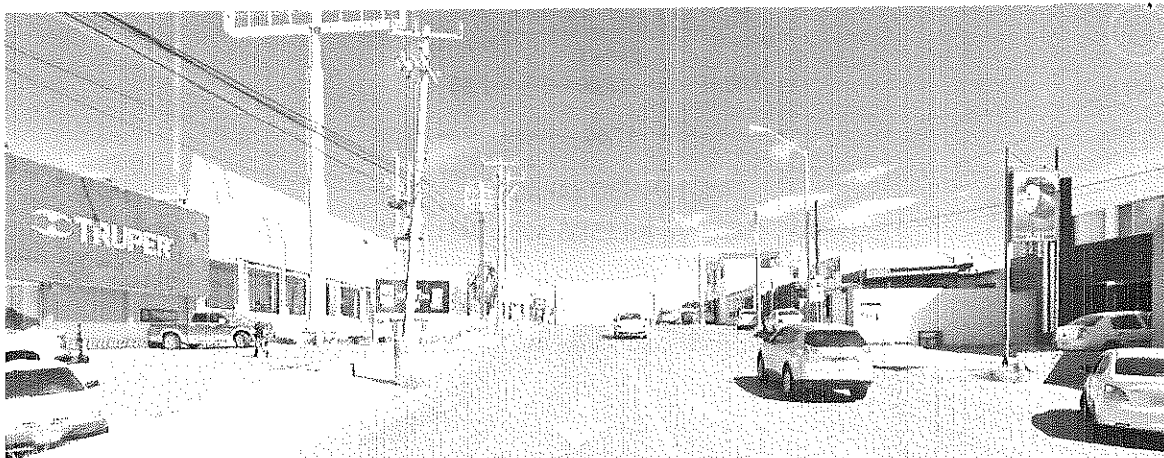
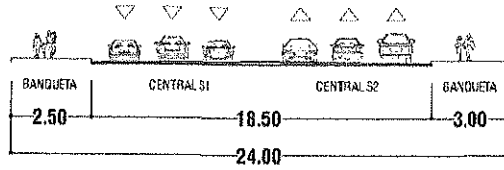


Imagen 25. Sección Vial actual Av. José María Iglesias. Fuente: Propia TDU, febrero 2023

### 116A - 116A'



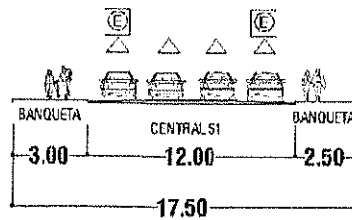
AV. JUAN ESCUTIA  
 AV. JOSE MARIA IGLESIAS A AV. TECNOLOGICO

Imagen 26. Sección Vial Av. Juan Escutia. Fuente: PDU2040-2021



Imagen 26. Sección Vial actual Av. Juan Escutia. Fuente: Propia TDU 2023, febrero 2023

### 203A - 203A'



AV. IGNACIO ZARAGOZA  
 AV. JOSE MA. IGLESIAS A AV. VALLARTA

Imagen 27. Sección Vial Av. Ignacio Zaragoza. Fuente: PDU2040-2021

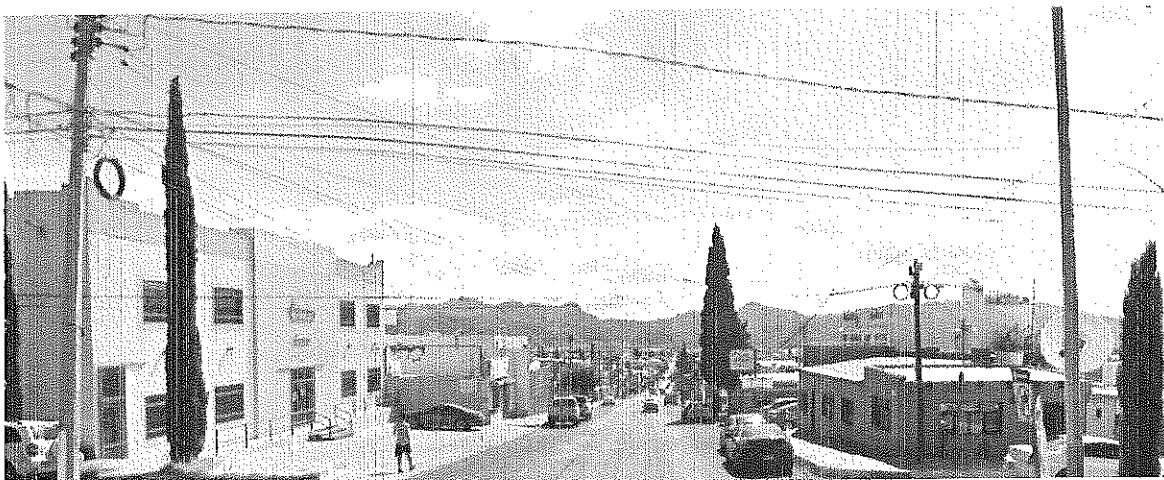
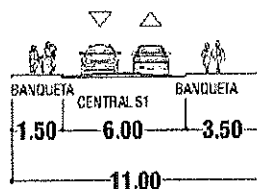


Imagen 28. Sección Vial actual Av. Ignacio Zaragoza. Fuente: Propia TDU, febrero 2023

195A - 195A'



C. RIO AROS

C. CUBA LIBRE A C. JOSE MARIA IGLESIAS

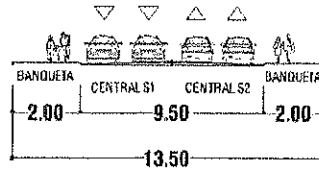
Imagen 29. Sección Vial C. Rio Aros. Fuente: PDU2040-2021



Imagen 30. Sección Vial C. Rio Aros. Fuente: Propia TDU, febrero 2023



### 211A - 211A'



C. SICOMORO  
 AV. JOSE MARIA IGLESIAS A C. FRANCISCO GARCIA SALINAS

Imagen 31. Sección Vial C. Sicomoro. Fuente: PDU2040-2021

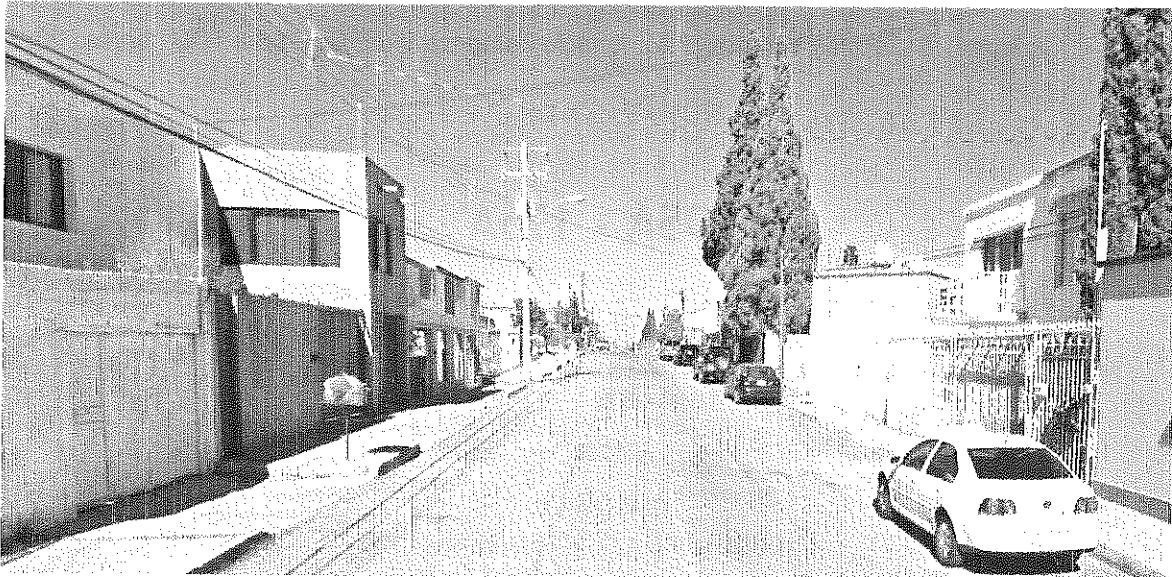
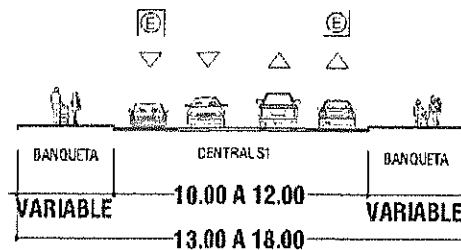


Imagen 32. Sección Vial C. Sicomoro. Fuente: Propia TDU, febrero 2023

### 83A - 83A'



C. MANUEL GONZALEZ COSSIO  
 C. ARROYO EL MIMBRE A C. RIO AROS

Imagen 33. Sección Vial C. Manuel Gonzales Cossio. Fuente: PDU2040-2021



*Imagen 34. Sección Vial C. Manuel Gonzales Cossio. Fuente: Propia TDU, febrero 2023*

### **Transporte Publico**

En los límites de la zona de estudio, a 600 m de distancia por la Av. Tecnológico, circula la línea troncal de transporte público masivo (BRT Bowie) que permite la comunicación rápida de norte a sur de la ciudad pasando por el centro.

Este eje troncal tiene un sistema de rutas alimentadoras que circulan al interior de las colonias para acercar los usuarios a las estaciones del troncal.

Adicionalmente existen rutas convencionales que circulan en calles secundarias y que permiten el traslado de personas de las zonas habitacionales, como es el caso, con otros destinos, centros de trabajo y núcleos de actividad económica o bien a los equipamientos públicos.

Las rutas que circulan en el entorno de un kilómetro del sitio en estudio, son las siguientes:

- Circunvalacion 1
- Circunvalacion 2
- Infonavit
- Infonavit Inverso
- Nombre de Dios
- Pistolas Meneses
- Riberas del Sacramento
- Ruta 3 Granjas
- Ruta 100
- Ruta Tec II
- Ruta Tr





Imagen 35. Red de Rutas de transporte público que inciden en el Área de Estudio. Fuente: Elaboración Propia.

### Infraestructura Existente

El proyecto se encuentra en una zona urbanizada por los fraccionamientos colindantes, se cuenta con servicios básicos como agua potable, drenaje, telefonía, gas y electricidad.

### Riesgos y Vulnerabilidad

El predio no se encuentra en ninguna zona de riesgo por contaminación severa o en área natural protegida de acuerdo a lo que establece el Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua y de acuerdo al PDU vigente.

La zona tiene una condición topográfica regular horizontal con pendientes topográficas moderadas por lo que en las inmediaciones no se encuentra cercano ningún riesgo geológico existente ya sea por falla, riesgo por deslizamiento, fractura o erosión.



## Síntesis del Diagnóstico

Este estudio promueve la modificación menor de cambio de uso del suelo para un inmueble en un lote de 250 m<sup>2</sup> localizado en la colonia Roma IV. La modificación del Uso de suelo es de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**, lo anterior con base a la legislación en materia de desarrollo urbano del estado y del Municipio.

El lote cuenta con una edificación consistente en una bodega que actualmente se encuentra desocupada.

El predio cuenta con acceso a todos los servicios de infraestructura básica ya que se encuentra en una zona consolidada que cuenta con redes de agua, drenaje y servicio eléctrico; y equipamiento cercano, por lo que es importante favorecer el desarrollo de este tipo de predios sin uso, ya que favorecerá y beneficiará de manera directa este sector de la ciudad.

En la zona predomina el uso de suelo habitacional H45 y H35, los cuales cuentan con diversos equipamientos compuestos por áreas verdes, de educación básica y de comercio y servicios de tipo barrial.

La traza vial en forma regular con calles continuas facilita el tránsito de vehículos y personas en ambos sentidos en el interior de la zona y hacia el resto de la ciudad.

Se considera la propuesta de modificación menor de Uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios, lo que permitirá que la bodega que hoy se encuentra vacía, pueda alojar este último uso, generando actividad económica adicional en la zona, sin afectar el entorno y contribuyendo a mejorar la imagen urbana

## LINEAMIENTOS NORMATIVOS

### **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.**

El proceso para lograr esta modificación al PDU se encuentra contenido en el: Título cuarto. Del Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano, Capítulo duodécimo. De la Modificación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Artículo 77. Actualización o modificación de los Planes Municipales de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, publicada en el periódico oficial el día 02 de octubre 2021.

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

Los municipios de Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el imite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, no 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 registrá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

Para 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 considerara modificación menor, de forma enunciativa más no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria.

## **Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización.**

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su sexta actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad. Consciente de que los cambios sociales, económicos y políticos tiene repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos, las políticas públicas deben encauzarse a la consolidación de una ciudad competitiva, sostenible y en desarrollo.

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- a. El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c. La recuperación del Centro Histórico
- d. La regeneración urbana
- e. La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f. La conservación del patrimonio natural y construido
- g. La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h. La mitigación de riesgos
- i. La sostenibilidad ambiental
- j. El desarrollo social
- k. El desarrollo económico y la competitividad

### **Normatividad**

Actualmente en el PDU vigente cuenta con un uso de suelo Habitacional H35 proponiéndose en este documento que se **modifique al uso de Comercio y Servicios.**



## ESTRATEGIA

### Estrategia General

#### Objetivo

El objetivo central de este estudio de planeación es solicitar el cambio de uso de suelo del predio descrito de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**, con el propósito de promover el uso del inmueble descrito en este documento para alojar actividades económicas, con base a un procedimiento de Modificación Menor como lo establece la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua** en su artículo 77.

#### Modelo de Desarrollo

El modelo de desarrollo es la visión de ciudad que se espera en el futuro, que en nuestro caso está expuesto en el Plan de Desarrollo Urbano, visión 2040.

En este sentido el PDU 2040, considera los siguientes elementos que aplican a ésta propuesta son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.

#### Políticas de Desarrollo

La propuesta de cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios** hace factible que el inmueble que hoy se encuentra en desuso, pueda rehabilitarse y mejorarse para promover alguna actividad económica y de servicios, lo que promueve también una política de generación de empleo y la rehabilitación urbana de esta colonia central de la ciudad de Chihuahua.

#### Estrategia Urbana

La propuesta de cambio de uso de suelo de **Habitacional H-35 a Comercio y Servicios**, es compatible con los usos de suelo de la zona, por el cual se aprovecha la estratégica ubicación y fomenta la consolidación de la mancha urbana.

El predio cuenta con los servicios e infraestructura urbana necesaria, ya que se ubica al interior de una zona con un alto grado de consolidación urbana.

La estrategia propuesta es facilitar el proceso de mejoramiento urbano y de la calidad del inmueble que existe en el lote en estudio, para poder alojar algún giro comercial y de servicios, compatible con el entorno.

**Usos de suelo y giros permitidos**

El uso de suelo propuesto es el de comercio y servicios, con el propósito de alojar giros de cobertura vecinal y/o distrital, conforme lo establece para esta cobertura la normatividad del PDU Chihuahua 2040 vigente.

Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos hasta 50 m2	P
Oficinas hasta 50 m2	P
Comercio de artículos no perecederos y especialidades hasta 300 m2	P
Farmacias	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar hasta 50 m2	P
Comercio de artículos no perecederos y especialidades de más de 300 m2	P
Tiendas de autoservicio hasta 300m2	P
Peluquerías, lavanderías, tintorerías, reparadoras de artículos del hogar más de 50 m2	P
Venta de abarrotes, elaboración y expendios de alimentos desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Refaccionarias y ferreterías sin venta de materiales pétreos hasta 300 m2	P
Cafés, fondas y restaurantes	P
Oficinas desde 51 m2 hasta 300 m2	P
Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m2	P
Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P
Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13
Estacionamiento de vehículos	P
Sitios de taxi	P
Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13
Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13
Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	13
Lavado de vehículos	P
Expendios de licor o cerveza	P
Baños públicos, sauna, salones de masaje	P
Club social y salones de fiestas infantiles	P

P. Giros Permitidos 13. Condicionado a Evaluación y Mitigación de los Impactos Ambientales.

**Parámetros de lote y construcción.**

Con el propósito de regularizar uso de suelo y parámetros de lote y edificación, se tienen los siguientes:

Parámetro	Normatividad	Físicamente
Lote Mínimo	300 m2	250 m2
COS	0.5	1.0
CUS	2	1.0
Restricción frontal	5 metros	Sin restricción
Frente mínimo	12 metros	12.50 metros

Estacionamiento: el inmueble edificado (bodega) no cuenta con estacionamiento



Vista del inmueble en estudio (bodega). Fuente propia TDU2023

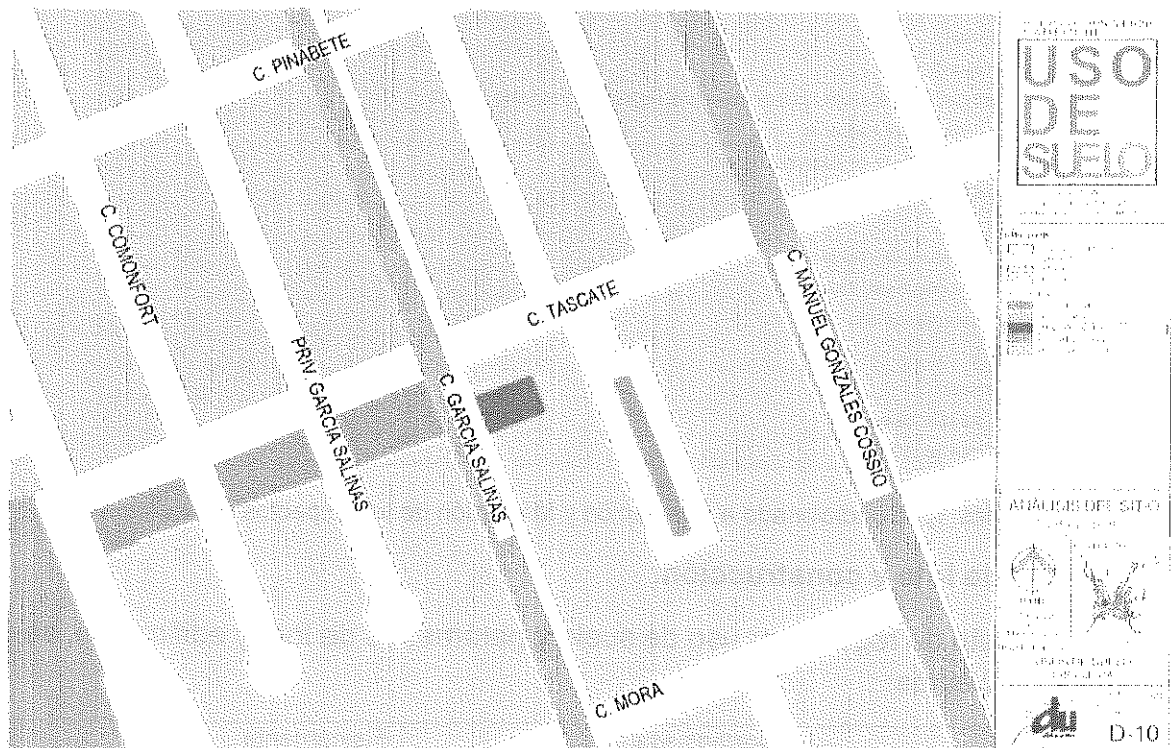


Imagen 36. Propuesta de regularización de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.



### **Conclusiones y beneficios de la propuesta**

Con lo anteriormente expuesto, la solicitud de modificación menor para que el predio cambie de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**, se justifica plenamente, además de los beneficios sociales y urbanos que conlleva la ocupación del inmueble con alguna actividad de tipo económico. Se pueden mencionar los siguientes beneficios:

- Se restaura y se pone en funcionamiento un inmueble que hoy permanece en estado de abandono.
- Se facilita el funcionamiento de un negocio comercial o de servicios que genera fuentes de empleo.
- Se mejora la imagen urbana y se revitaliza el barrio donde se localiza.
- Se aprovecha un inmueble que cuenta con infraestructura urbana y servicios públicos.

## **INSTRUMENTACIÓN**

En este capítulo se informa de los instrumentos para llevar a cabo la ejecución de la Modificación Menor sustentados en los procedimientos establecidos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en los reglamentos Municipales en la materia.

Los agentes para la ejecución de cada una de las acciones antes descritas pertenecen al sector privado, fundamentalmente, aunque por Ley se requiere de la coparticipación del sector público y del sector social.

Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

- La corresponsabilidad en la ejecución de la propuesta por parte del sector privado.
- La corresponsabilidad de acciones por parte del sector público.
- La participación del sector social.
- La programación de las acciones en el corto, mediano plazo.

### **Programación de acciones**

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de esta Modificación Menor, así como las responsabilidades de su ejecución en un corto y mediano plazo para el proyecto, lo cual tiene repercusiones en el área de aplicación de esta Modificación.

El proyecto a desarrollar es de inversión privada del propietario y promotor del fraccionamiento para generar una oferta de vivienda de interés social para familias de trabajadores sujetos de crédito de organismos financiero privados y públicos.

Para ello, con base en la normatividad en materia de desarrollo urbano y fraccionamientos se plantea instrumentar el desarrollo realizando las siguientes acciones y corresponsabilidades.

<b>Acciones, obras y/o servicios</b>	<b>Propietario</b>	<b>Municipio</b>	<b>Organismos de servicios</b>
Regularización de uso de suelo			
Elaboración de estudios, proyectos y pago de derechos y permisos			
Autorización de permisos y licencias			
Obras de rehabilitación del inmueble			
Funcionamiento de negocio de comercio y servicios			
Operación de servicios públicos			



## ANEXO GRAFICO

### ANEXO 1



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.  
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.  
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR,  
OFICIO NO. AUA 16925/2022  
CLAVE CATASTRAL: 226-043-024  
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo  
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 29 de Diciembre de 2022

A QUIEN CORRESPONDA  
Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO \*\*\* HABITACIONAL H-35 \*\*\* PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE FRANCISCO GARCIA SALINAS (ANTES GARCIA SALINAS) No. 6320-A, EN EL FRACCIONAMIENTO ROMA IV ETAPA (ANTES COLONIA ROMA ETAPA IV) DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 250.00 M2.(DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIH., HACE CONSTAR QUE CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN Y INCIOS A Y D DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 11, FRACCIÓN I, II, III, VI, XI ARTÍCULOS 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, ARTÍCULOS 59, 60, 69, 77 Y 94 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, ARTÍCULO 13 FRACCIÓN IX INCISO A) 83, 210 FRACCIÓN II, 213, 214 Y 374 DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y, ARTÍCULO 72, FRACCIONES II Y III DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 69, 72 Y 73 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 9, FRACCIÓN III, V, ARTÍCULO 11, FRACCIÓN I, VI Y VII, ARTÍCULO 66, FRACCIÓN I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 5, FRACCIÓN I, XII, XIII Y XVI, 18 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO:

ES PROCEDENTE YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECTOR CON USO DE SUELO H35 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR, CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA POR PREDIO DE 120.00 M2 Y 7.00 MTS. DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA, ASIMISMO, DEBERÁ RESPETAR UN C.O.S. DE 0.75 Y UN C.U.S. 1.60

#### NOTAS:

- LA PRESENTE SE OTORGA YA QUE EL PARTICULAR MANIFIESTA LA NECESIDAD DE REALIZAR TRAMITE ANTE NOTARIA, EN CASO DE TRATARSE DE UN PROCEDIMIENTO DISTINTO AL MANIFESTADO DEBERÁ REALIZAR LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES.
- DEBERÁ ESTAR AL CORRIENTE EN EL PAGO DEL SERVICIO DE AGUA PRESTADO POR LA JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO (JMAS) EN CUMPLIMIENTO CON LA LEY DEL AGUA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

SIEMPRE Y CUANDO ESTÉ CONDICIONADO DE TAL FORMA QUE NO GENERE CONTAMINACIÓN, NI ENTORPEZCA LA CIRCULACIÓN VIAL, NI PEATONAL, DEBERÁ CONTAR CON EL ESTACIONAMIENTO ADECUADO A SUS NECESIDADES.

A. LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE 5 AÑOS,

B. ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA, TODA VEZ QUE PUEDE SER SOLICITADA POR CUALQUIER PERSONA POR SER INFORMACIÓN PÚBLICA DE OFICIO CON ALCANCES ÚNICAMENTE DECLARATIVOS DE LA NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE.



**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

C. Camino a la Presa Chuviescar No. 1108 Col Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua  
634 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.  
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.  
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.  
OFICIO NO. AUA 18926/2022  
CLAVE CATASTRAL: 228-043-024  
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo  
Página 2/2

Chihuahua, Chih., a 29 de Diciembre de 2022

**\*\*\* HABITACIONAL H-35 \*\*\* PARA UN PREDIO UBICADO EN LA CALLE FRANCISCO GARCÍA SALINAS (ANTES GARCÍA SALINAS) No. 8320-A, EN EL FRACCIONAMIENTO ROMA IV ETAPA (ANTES COLONIA ROMA ETAPA IV) DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 250.00 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).**

C. ESTA LICENCIA NO IMPLICA LA AUTORIZACIÓN PARA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, RELOTIFICACIÓN, APEO Y DESLINDE O PARA INICIAR LA OBRA PROYECTADA, HASTA EN TANTO NO ESTÉN REVISADOS Y APROBADOS LOS PLANOS Y PAGADOS LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES..

D. LA SUPERFICIE DECLARADA QUEDA BAJO RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE, CUALQUIER ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE SERÁN RESPONSABILIDAD DE QUIEN LAS DECLARÓ.

1

ATENTAMENTE

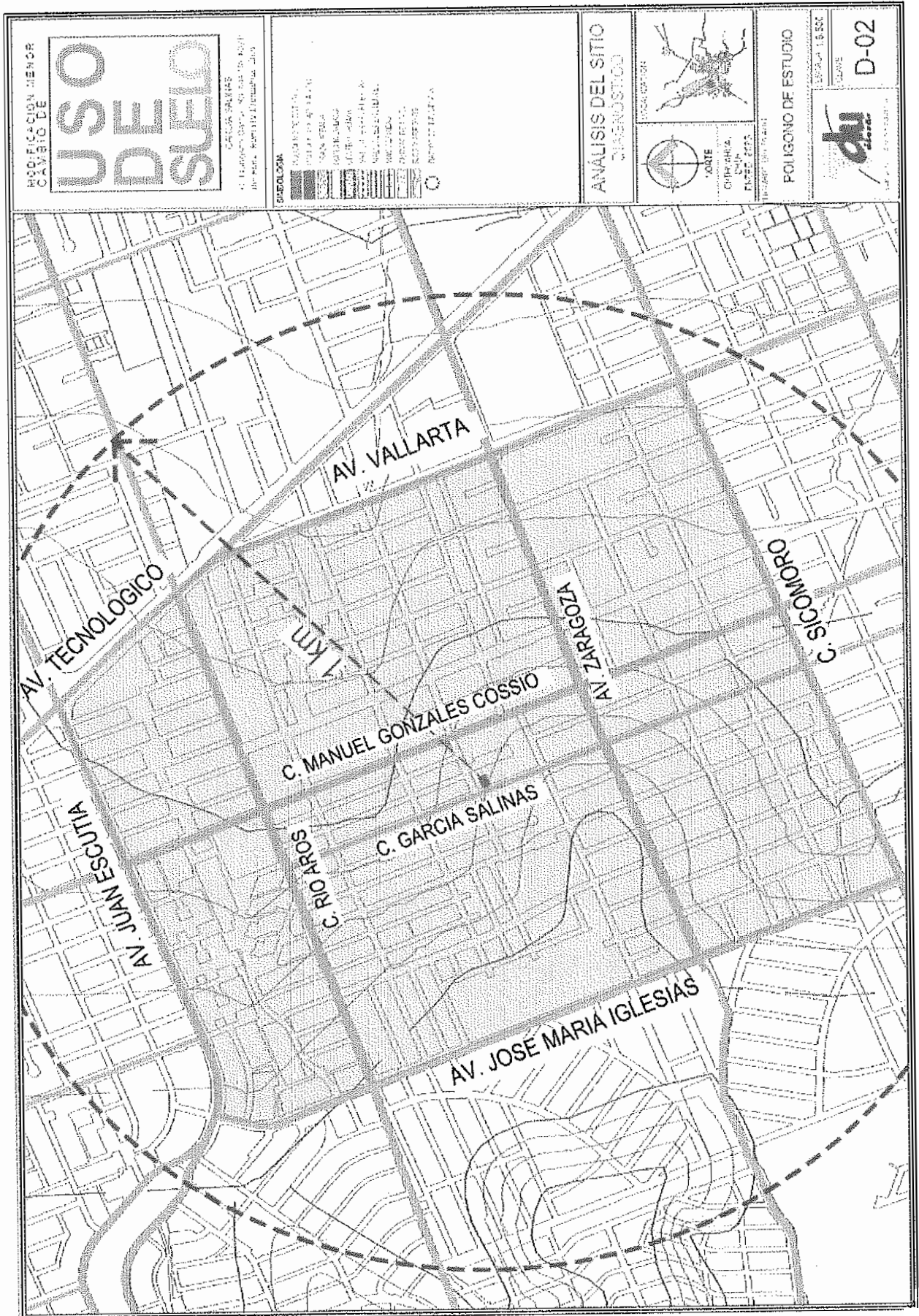
ARQ. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA  
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA  
EN AUSENCIA DE LA  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 109 DEL  
REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

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









ANEXO 3





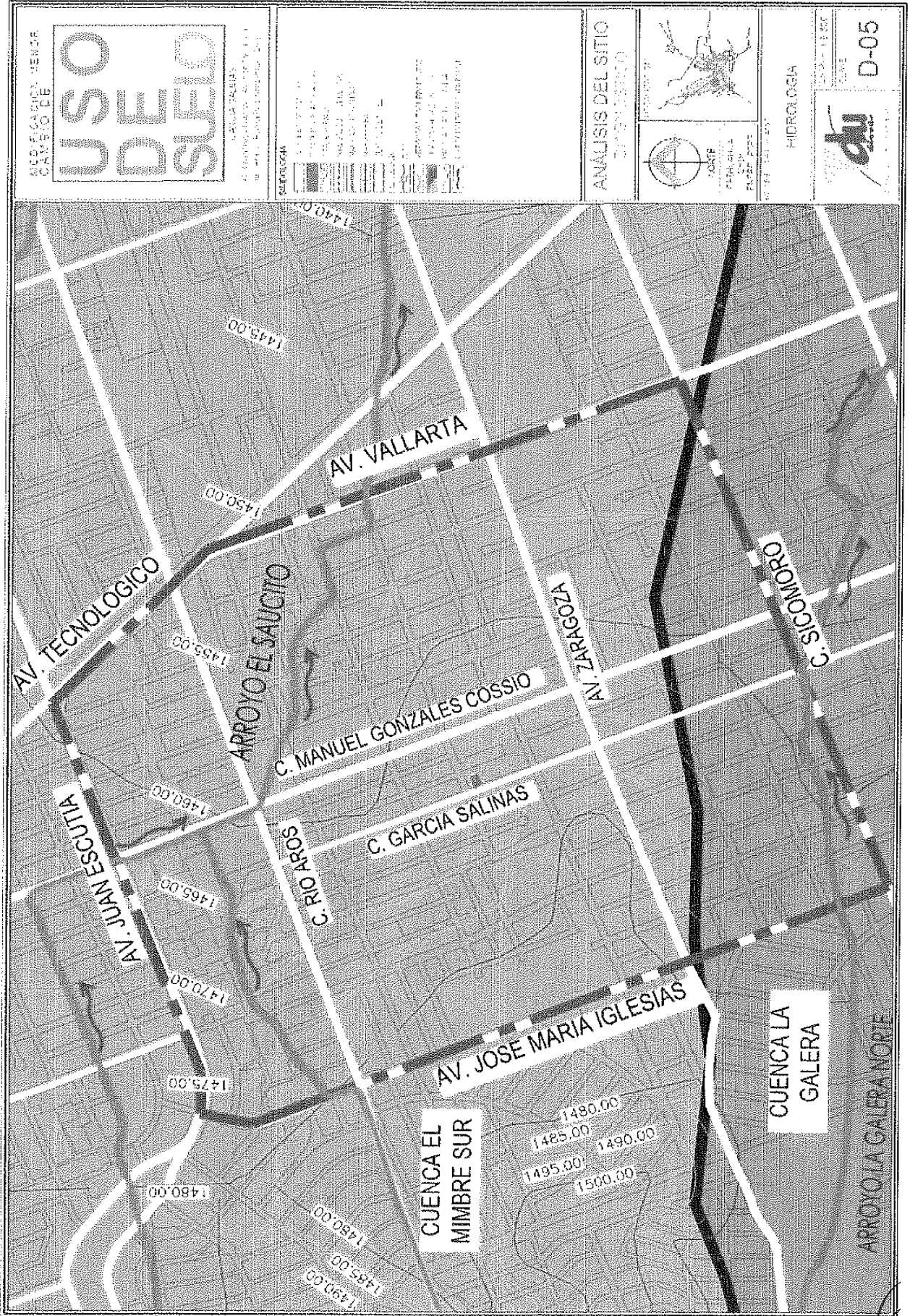
ANEXO 4



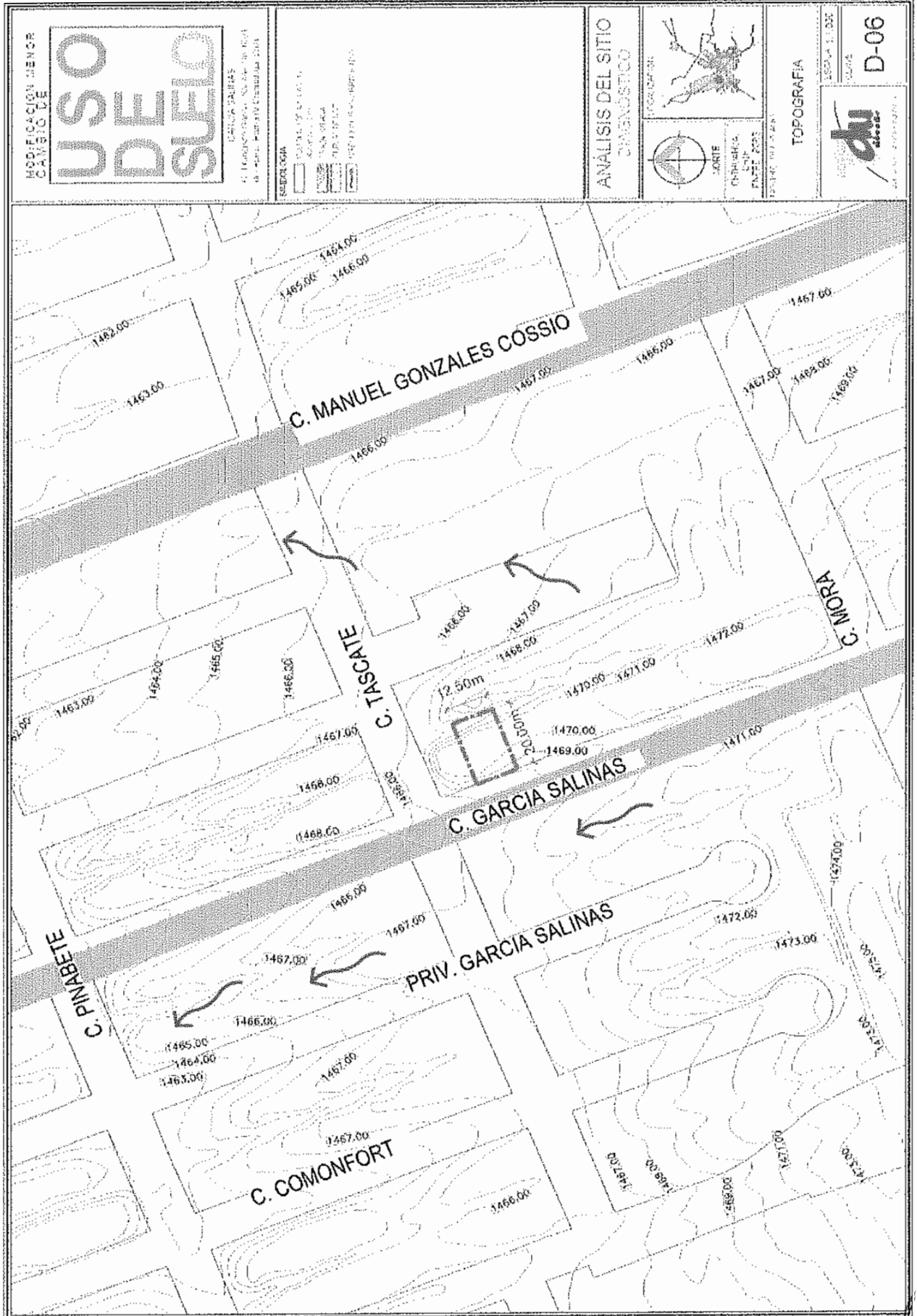




ANEXO 6







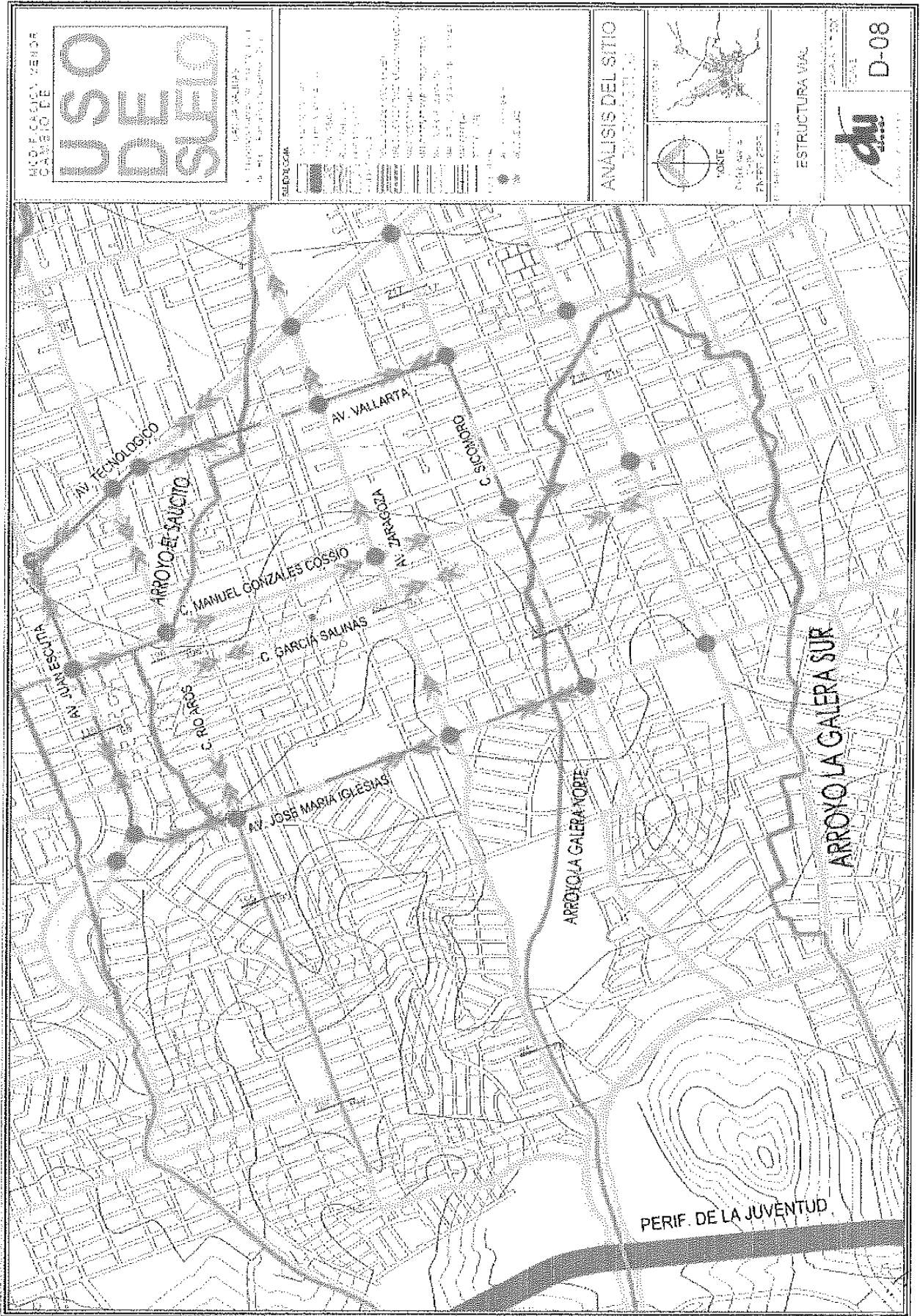
ANEXO 7







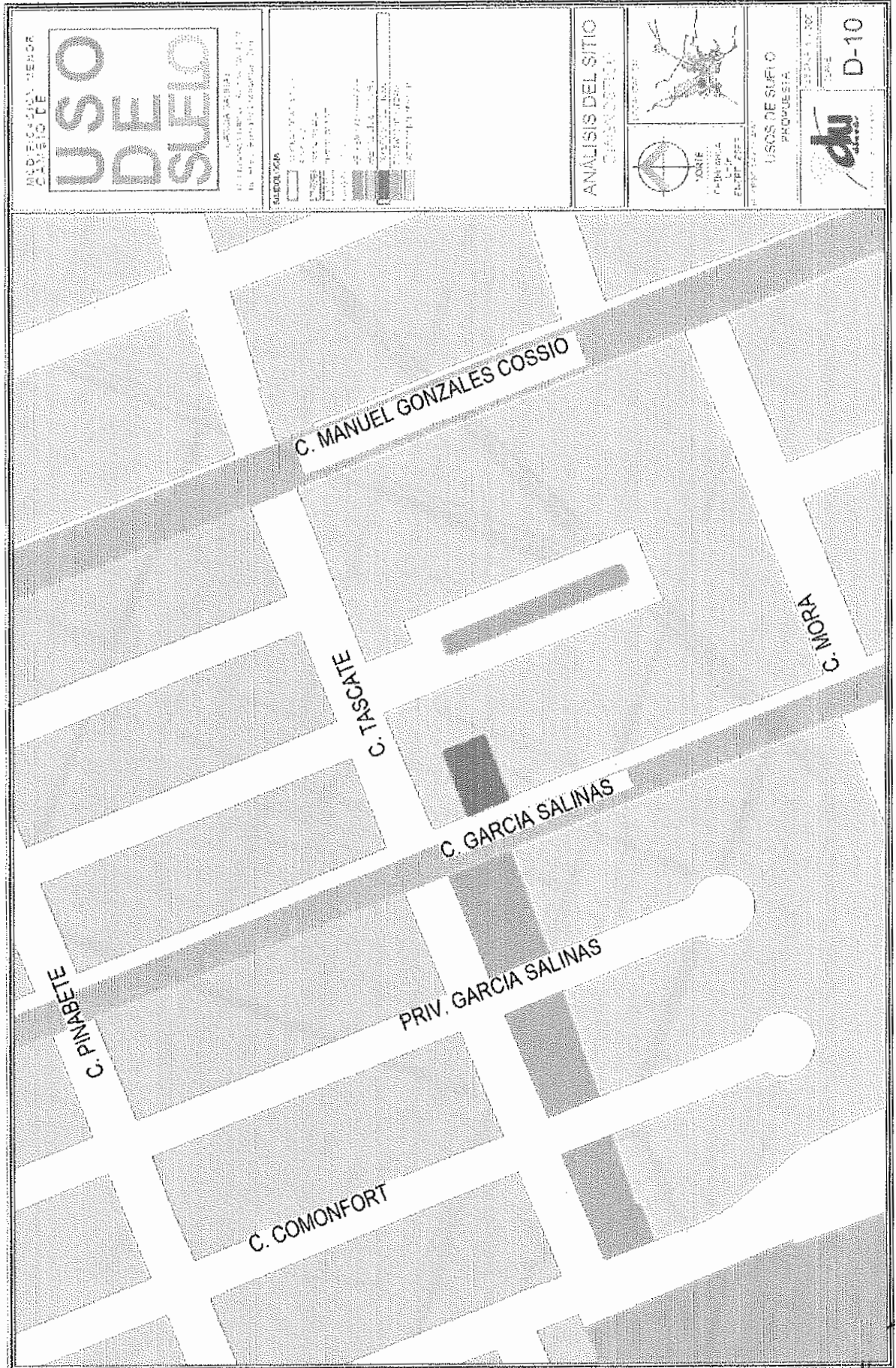








ANEXO 12



## **BIBLIOGRAFÍA**

### **Federación**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Ley de Aguas Nacionales.

### **INEGI**

Censo de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México.

### **Estatal**

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

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

Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Sexta actualización.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

### **Municipal**

Reglamento para la Protección al Medio Ambiente en el Municipio de Chihuahua.

Instituto de Planeación Municipal (IMPLAN)

## **CRÉDITOS**

### **GOBIERNO FEDERAL**

#### **SECRETARÍA DEL BIENESTAR**

ING. JUAN CARLOS LOERA DE LA ROSA

Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

### **GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVÁN

Gobernadora del Estado

### **SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ

Director

### **H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal

### **DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

Directora

### **INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN**

DR. CARLOS R. HERNANDEZ VELASCO

Director

### **CONSULTOR**

TDU Diseño S.C.