

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 01 de noviembre de 2025.

No. 88

Folleto Anexo

ACUERDO N° 169/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE SÉPTIMA COLONIA AEROPUERTO

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

ACUERDO 169/2025

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 trece de agosto del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Séptima, Colonia Aeropuerto**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como fracción única del predio marcado con las fracciones I y II del Lote 2 de la Manzana 175, ubicado en la calle 7ª de la Colonia Aeropuerto de esta ciudad, con superficie de **2,451.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Suburbano**.

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

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

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. 15/2025**

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 13 de agosto del año 2025, dentro del punto número once 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, le concede el uso de la palabra a la Regidora Rosy Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Alfonso Gómez Silva, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Séptima, Colonia Aeropuerto", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción única del predio marcado con las fracciones I y II del Lote 2 de la Manzana 175, ubicado en la calle 7ª de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,451.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Suburbano... Al concluir la participación del ciudadano, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón somete el dictamen 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 H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Alfonso Gómez Silva, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana "Calle Séptima, Colonia Aeropuerto", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como fracción única del predio marcado con las fracciones I y II del Lote 2 de la Manzana 175, ubicado en la calle 7ª de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,451.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Suburbano.

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

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

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Alfonso Gómez Silva**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Séptima, Colonia Aeropuerto**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción única del predio marcado con las fracciones I y II del Lote 2 de la Manzana 175, ubicado en la calle 7ª de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **2,451.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Suburbano**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por **C. Alfonso Gómez Silva**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Séptima, Colonia Aeropuerto**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción única del predio marcado con las fracciones I y II del Lote 2 de la Manzana 175, ubicado en la calle 7ª de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **2,451.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Suburbano**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Séptima, Colonia Aeropuerto**", 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** signada por el C. Alfonso Gómez Silva, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Alfonso Gómez Silva;

COTEJADO

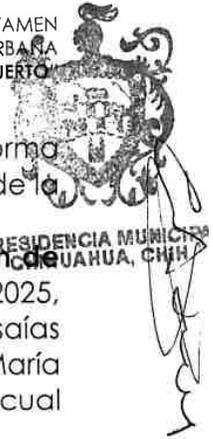
DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 11,691** de fecha 20 de septiembre del 2024, otorgada ante el Lic. Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público número 7 del Distrito Judicial Morelos, en donde hace constar la protocolización del dictamen de fusión de fecha 3 de mayo del 2024, con numero de expediente DJ-9483 de fecha 3 de mayo del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual se autoriza fusionar dos predios propiedad de Alfonso Gómez Silva, ubicados el primero de ellos en calle 7ª No. 6702 con superficie de 1,201.00 metros cuadrados y el segundo ubicado en calle 69ª No. 7402 con superficie de 1,250.00 metros cuadrados, ambos identificados con el Lote No. 2 de la Manzana 175 de la colonia Aeropuerto, los cuales se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **2,451.00** metros cuadrados, inscrito bajo el número **104** del Libro **7370** de la Sección Primera, con folio real **3156309** del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos
4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-421764** expedido por Tesorería Municipal de fecha 3 de julio de 2025;
5. **Oficio DASDDU/281/2024** de fecha 03 de diciembre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 027/2025** de fecha 14 de enero de 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO para el desarrollo dentro del predio únicamente al giro manifestado en el estudio, presentar estudio de impacto urbano y ambiental y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona;
7. **Oficio DASDDU/282/2024** de fecha 3 de diciembre del 2024, 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;
8. **Oficio DDHE/0212/2025** de fecha 4 de marzo de 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que, si se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/139/2025** de fecha 13 de marzo del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a la señora Ramona Margarita Romero Mendoza, presidenta del comité de vecinos de la colonia Aeropuerto sobre la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/051/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;



PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"



11. **Oficio SJ/025/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
12. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 9 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 13 de mayo del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
13. **Oficio DASDDU/496/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 7 de julio de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO para el desarrollo dentro del predio únicamente al giro manifestado en el estudio y presentar estudio de impacto urbano y ambiental, así como establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Suburbano;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/496/2025 de fecha 7 de julio de 2025, 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 dictaminando PROCEDENTE CONDICIONADO para el desarrollo dentro del predio únicamente al giro manifestado en el estudio y presentar estudio de impacto urbano y ambiental, así como establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Suburbano** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 9 celebrada el día 13 de mayo de 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

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

COTEJADO

J

CS

rdh

J

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"

con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción única del predio marcado con las fracciones I y II del Lote 2 de la Manzana 175, ubicado en la calle 7ª de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **2,451.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Suburbano**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Alfonso Gómez Silva, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Séptima, Colonia Aeropuerto**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como fracción única del predio marcado con las fracciones I y II del Lote 2 de la Manzana 175, ubicado en la calle 7ª de la Colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con superficie de **2,451.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Suburbano**.

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 del Palacio Municipal, a los 13 días del mes de agosto del año 2025.



PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

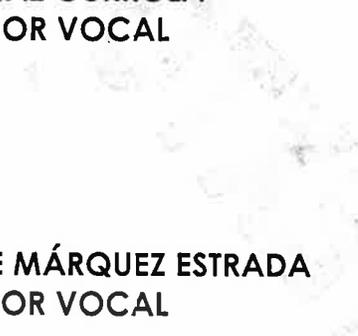
**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**

**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO**

**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL**

**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL**



**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL**

**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. ALFONSO GÓMEZ SILVA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN ÚNICA DEL PREDIO MARCADO CON LAS FRACCIONES I Y II DEL LOTE 2 DE LA MANZANA 175, UBICADO EN LA CALLE 7ª DE LA COLONIA AEROPUERTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 2,451.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

COTEJADO



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/496/2025

Chihuahua, Chih. 07 de julio de 2025

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 **Alfonso Gómez Silva** en su carácter de propietario del predio identificado como Fracción única del predio marcado con las Fracciones I y II del Lote 2, de la Manzana 175 ubicado en la calle 7ª de la Colonia Aeropuerto, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de 2,451.00m², quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Calle Séptima, Colonia Aeropuerto**" 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 **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Mixto Suburbano**.

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/281/2024 de fecha 03 de diciembre del 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Calle Séptima, Colonia Aeropuerto**" 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. 027/2025 de fecha 14 de enero del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Calle Séptima, Colonia Aeropuerto**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/282/2024 de fecha 03 de diciembre de 2024** 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/0212/2025 de fecha 04 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio del **Oficio DASDDU/139/2025 de fecha del 13 de marzo de 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos de Colonia Aeropuerto.

COTEJADO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/496/2025

Chihuahua, Chih. 07 de julio de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/051/2025 de fecha 27 de enero de 2025**, 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 Chuvíscar 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/025/2025 de fecha 31 de enero 2025** 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 **"Calle Séptima, Colonia Aeropuerto"** fue presentado en la **Novena Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **13 de mayo de 2025** 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 para el desarrollo dentro del predio únicamente al giro manifestado en el estudio, presentar estudio de Impacto Urbano y Ambiental y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, el cambio de uso de suelo Habitacional H35 y Mixto Suburbano**.

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.



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/496/2025

Chihuahua, Chih. 07 de julio de 2025

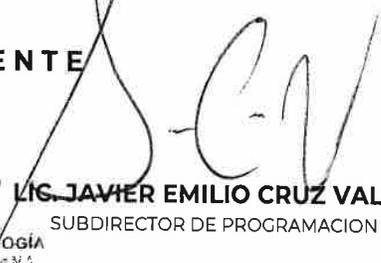
4. Oficio No. DASDDU/281/2024 de fecha 03 de diciembre del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 027/2025 de fecha del 14 de enero del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/282/2024 de fecha 03 de diciembre 2024 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/0212/2025 de fecha 04 de marzo del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficios DASDDU/139/2025 todos con fecha del 13 de marzo 2025 la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa al comité de vecinos de la Colonia Aeropuerto.
9. Oficio No. DASDDU/051/2025 de fecha 27 de enero de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/025/2025 de fecha 31 de enero del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Novena Sesión Extraordinaria de fecha 13 de mayo del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana denominado "Calle Séptima, Colonia Aeropuerto"

COTEJADO

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA




LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
 SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. HACE CONSTAR Y CERTIFICA _____

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 19 DÍAS DEL MES DE Agosto DEL AÑO DOS MIL Veintiuno.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

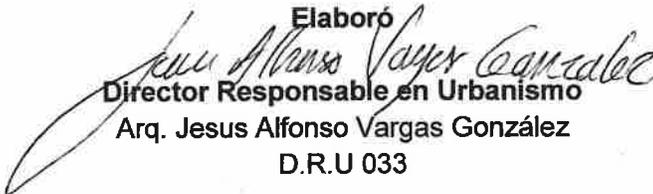
Estudio de Modificación Menor al
Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040,
séptima actualización
denominado

“Calle Séptima, Colonia Aeropuerto”

para el cambio de uso de suelo de
Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS),
en el predio Fracciones I y II del Lote 2, Manzana 175, ubicado en la calle Séptima
esquina con calle 69ª, colonia Aeropuerto, Chihuahua.

Promotor

C. Alfonso Gómez Silva

Elaboro

Director Responsable en Urbanismo
Arq. Jesus Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Noviembre de 2024

Estudio de planeación denominado “Calle Séptima, colonia Aeropuerto”

Índice

Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

VI. Programación e Instrumentación

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico

Introducción

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización (PDU visión 2040 séptima actualización), mediante el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS), en el predio identificado como Fracciones I y II del Lote 2, Manzana 175, ubicado en la calle Séptima esquina con calle 69ª, en la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,451.00 m².

El predio se enfoca al aprovechamiento de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas” mediante el uso de suelo Mixto suburbano (MS) compatible con otros usos existentes en la zona, y se apega a la normatividad establecida en el propio PDU visión 2040 séptima actualización.

Con ello, se pretende contribuir al aprovechamiento de predios subutilizados y baldíos provistos de infraestructuras y servicios, en zonas urbanas en proceso de consolidación, además de promover fuentes de empleo directos en la zona en que se localiza.

I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el predio identificado como Fracciones I y II del Lote 2, Manzana 175, ubicado en la calle Séptima esquina con calle 69ª, en la colonia Aeropuerto, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,451.00 m2, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización a Mixto suburbano (MS), se fundamenta jurídicamente en lo siguiente:

Ámbito Federal

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos ¹

La fundamentación jurídica de la planeación en México, emana de su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Artículo 73. El Congreso tiene facultad: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

¹ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 10-06-2011.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano²

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;
- 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;

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;

Ámbito Estatal

Constitución Política del Estado de Chihuahua³

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados

² Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 28-11-2016.

³ Constitución Política del Estado de Chihuahua. Última reforma aplicada Decreto 209-02 II P.E. 2002.11.27/No.95

Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua⁴

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

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

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

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

Artículo 7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

⁴ Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 1 del 4 de enero de 1989. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua⁵

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.
- 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.
- 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.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:
 - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
- XXIX. 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.

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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:

- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

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.

⁵ Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

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:

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

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

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

Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes.

La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente.

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

Zonificación Primaria

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Criterios de Zonificación Secundaria

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- 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 o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
 - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
 - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
 - d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residencial, comercial y centros de trabajo, siempre y cuando estos 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. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

Ámbito Municipal

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua⁶

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, re lotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

VII. Revisar, promover, autorizar y, en su caso, realizar los estudios para establecer o modificar las limitaciones respecto a los usos, destinos y reservas de construcción, tierra y agua, determinando las densidades de población permisibles;

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

⁶ Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Proceso de Aprobación

El proceso de aprobación de la modificación al PDU visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS), se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean

necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del 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.
- X. 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.

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

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, 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.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Difusión

Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

Es obligación de los municipios remitir a la Secretaría los planes municipales a que se refiere el párrafo anterior, en los formatos impresos y digitales, debidamente georreferenciados, para su integración en el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano a que se refiere esta Ley.

Código Municipal para el Estado de Chihuahua⁷

Este Código contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua.

Artículo 72. Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, las siguientes:

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial.

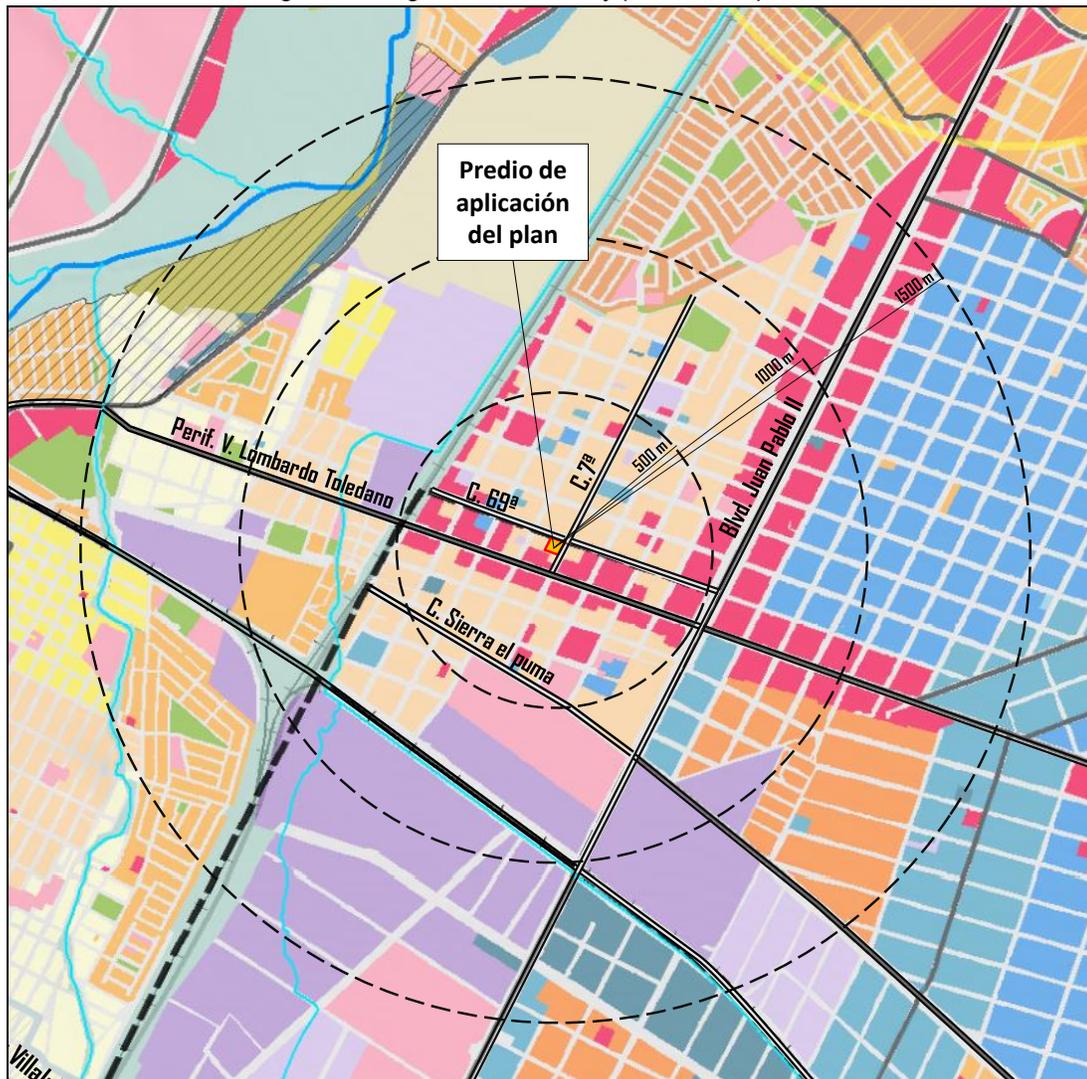
⁷ Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

II - ANTECEDENTES

Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana para el cambio de uso de suelo, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza el predio de aplicación del plan, así como la normatividad que establece el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, relacionada al aprovechamiento urbano y su compatibilidad. Con ello se sustenta la solicitud de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS), en el predio localizado en la Calle Séptima, esquina con Calle 69ª, de la colonia Aeropuerto, al oriente de la ciudad de Chihuahua que cuenta con una superficie de 2,451.00 m²; de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano del centro de población Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, donde se haga constar el uso solicitado. Ver imagen 1

Imagen 1. Polígono de estudio y predio de aplicación.



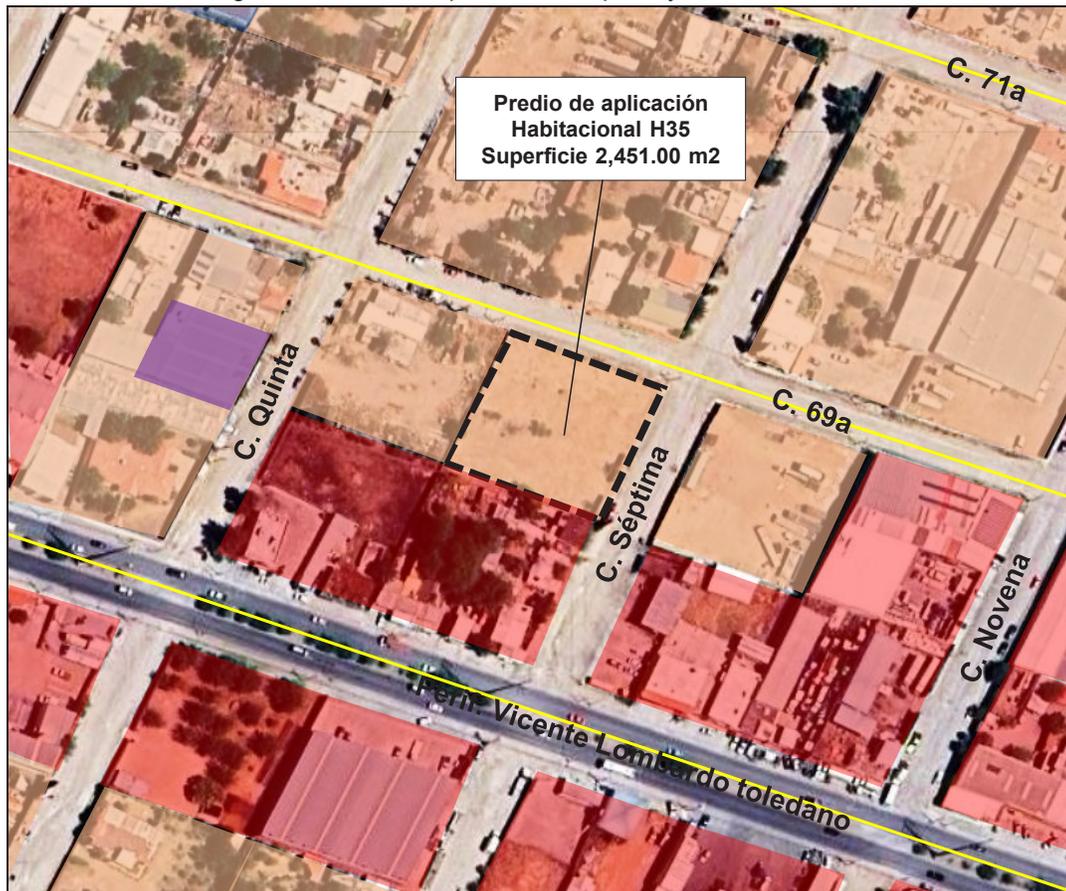
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

El análisis del sitio, considera un radio de análisis de 1.5 kilómetros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS).

El predio colinda con la Calle Séptima esquina con Calle 69ª, consideradas como vialidades locales, que se vinculan con vialidades primarias al oriente con el Blvd. Juan Pablo II; al sur, con el Perif. Vicente Lombardo Toledano, así como otras al interior del polígono de estudio.

Estas vialidades dan acceso, a lo largo de su trayectoria, a diversas colonias dentro del polígono de estudio como son: Hacienda de la flor, Sierra azul, Veredas del sur I, Veredas del sur II, Juan Pablo II, 1º de Mayo y Aeropuerto, entre otras, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo Mixto moderado y Mixto intenso, Comercio y Servicios en vialidades Primarias como el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano y habitacional con densidades H35, H45 y H60. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan, y usos colindantes.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2015, bing maps. Noviembre 2024.

Régimen de tenencia de la tierra

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, cuenta con Escritura Pública 11,691 volumen 525, en proceso de Inscripción ante el Registro Publica de la Propiedad, acreditado mediante la Constancia de Fusión otorgada por el Departamento Jurídico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología según oficio DJ 9483 de fecha 03 de mayo de 2024, que hace constar el Licenciado Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público numero Siete para el Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, a solicitud del señor Alfonso Gómez Silva, respecto del predio marcado con las Fracciones I y II del Lote 2 de la Manzana 175 de la colonia Aeropuerto de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,451.00 m², y que se identifica con las siguientes medidas y colindancias, por su frente mide 50.00 metros y linda con la calle Séptima, por su costado derecho mide 49.80 metros y linda con le Lote 3 y Lote 3-A, por su fondo mide 50.00 metros y linda con Lote 1 y por su costado izquierdo mide 50.00 metros y linda con la calle 69ª Ver imagen 3 a la 5.

Imagen 3. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



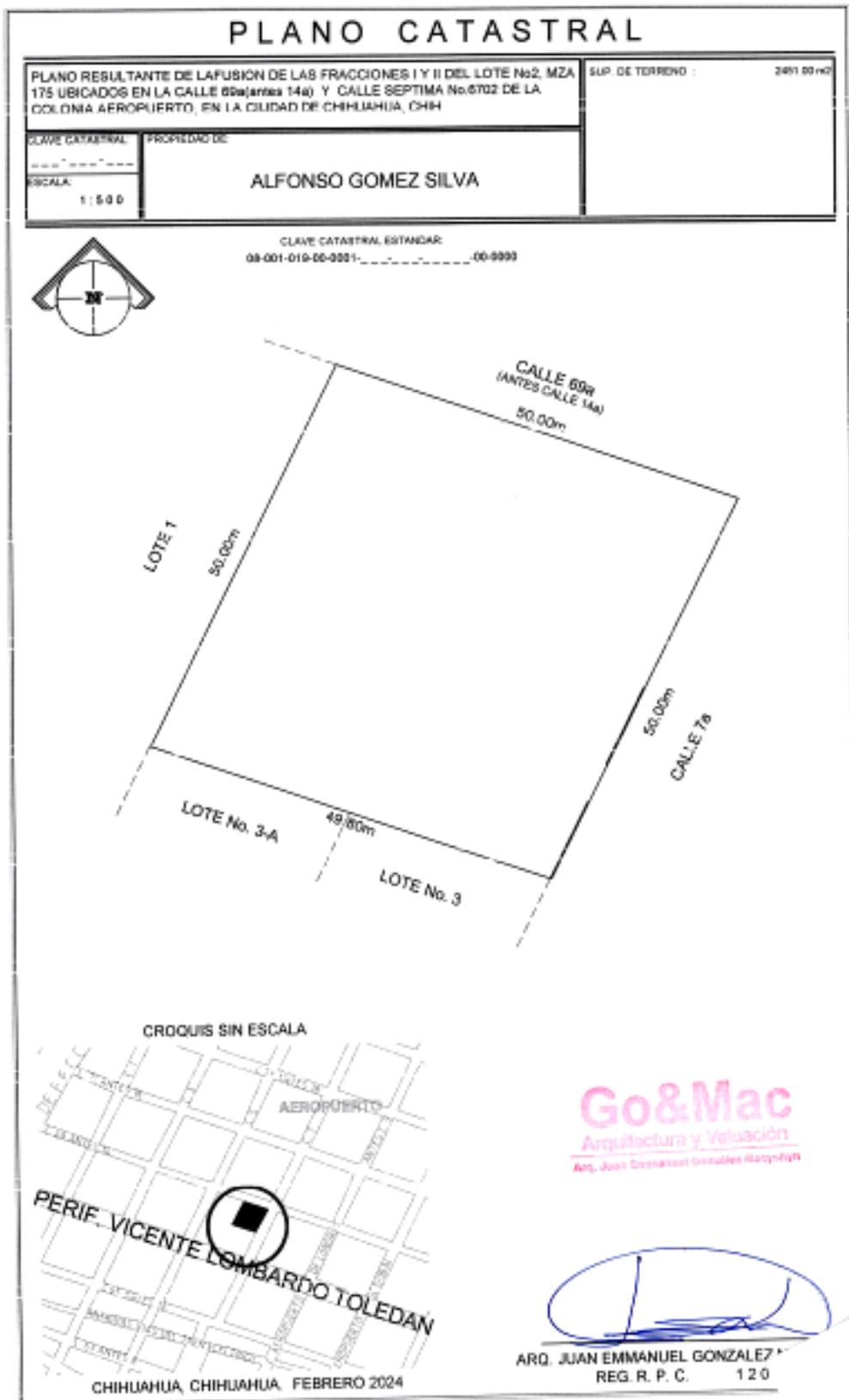
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Imagen 4. Vista de la vialidad de acceso, Calle Séptima.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Imagen 5. Plano catastral del predio de aplicación de plan.

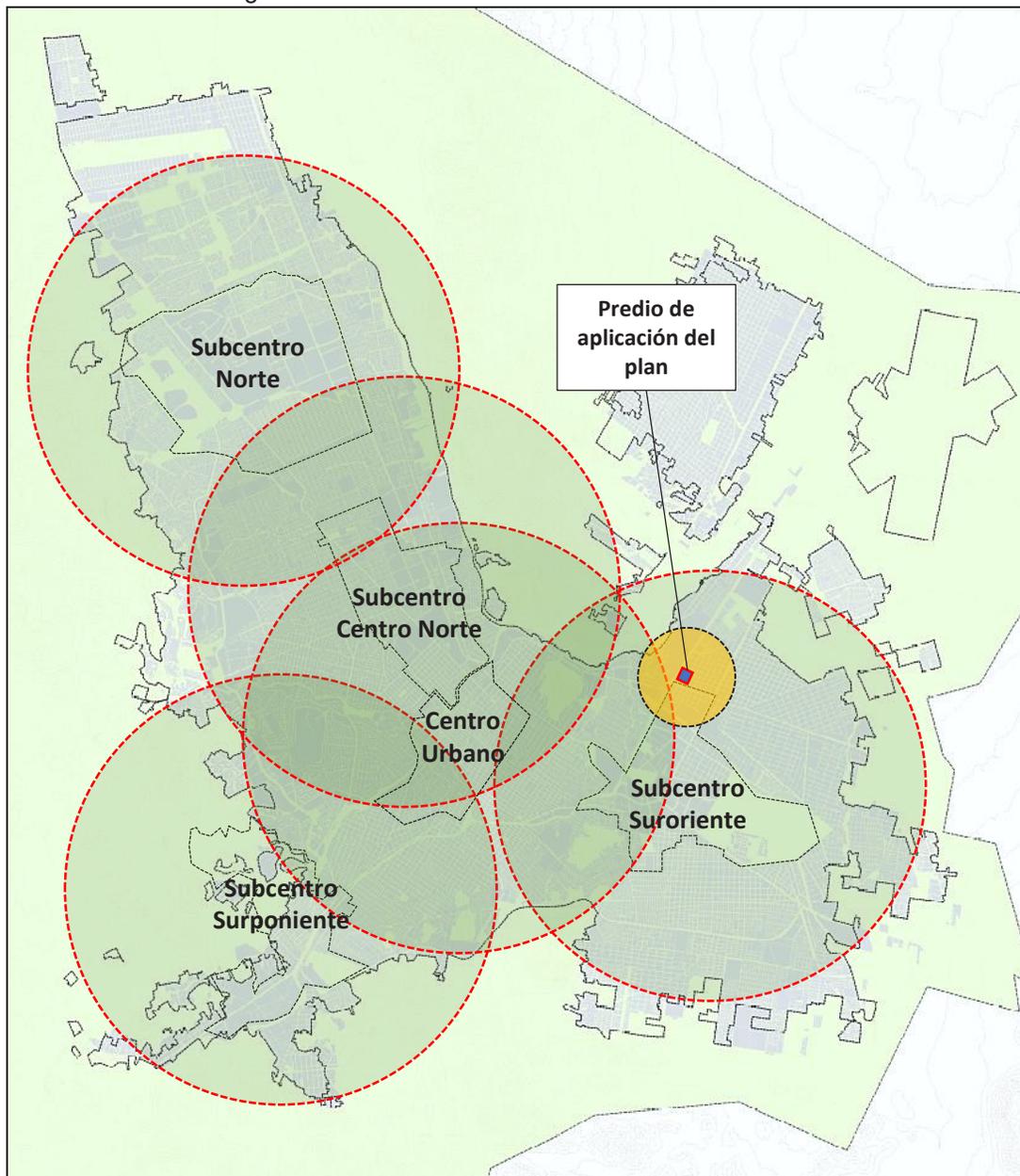


Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Noviembre 2024.

Estructura urbana.

La estructura policéntrica de la ciudad define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el centro urbano y los subcentros. La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del sub centro suroriente, el cual contienen gran parte del comercio existente en el área de estudio. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana en la ciudad de Chihuahua.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

El predio de aplicación del plan se localiza en una zona en proceso de consolidación en cuanto a la ocupación del suelo, y provista con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos predios dispersos en el polígono, con usos y giros diferentes a la vivienda, como lo son bodegas, oficinas, servicios.

En la zona de estudio predomina el uso habitacional en el esquema de vivienda en fraccionamientos y colonias con densidades H35, H45 y H60, alguna desarrollada por autoconstrucción, así como vivienda en esquema de granjitas localizadas de manera dispersa en el polígono de estudio, así como establecimientos de talleres, bodegas.

Existen áreas de comercio y servicios sobre el Perif. Vicente Lombardo Toledano y el Blvd. Juan Pablo II, así como equipamientos de tipo barrial al interior de los fraccionamientos y colonias, el uso mixto moderado y mixto suburbano se localiza colindante a vialidades colectoras y disperso al interior de las colonias.

El acceso al predio de estudio es favorecido debido a la estructura vial existente conformada principalmente por el Perif. Vicente Lombardo Toledano y el Blvd. Juan Pablo II, así como vialidades locales al interior del polígono de estudio.

El aprovechamiento para un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas” mediante el uso Mixto suburbano (MS), que se solicita, contribuye a prestar servicios a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo es compatible con los usos Habitacional H35, Mixto suburbano, Comercio y servicio existente entorno al predio.

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS), en el predio de aplicación del plan, Esta acción urbana promoverá el aprovechamiento urbano del predio, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del PDU visión 2040, séptima actualización, contribuyendo al mejor aprovechamiento del predio, promoviendo la complementariedad de usos de esta zona de la ciudad.

III - DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

La ciudad de Chihuahua es la capital política del estado, y el principal centro de influencia regional, debido a las actividades productivas, económicas y servicios, ocupa el primer lugar en relación al indicador global de competitividad a nivel estatal.

Según el Censo de Población y Vivienda INEGI en el 2010, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes. La población municipal es menor de 18 años, equivalente al 35%, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento histórico variable. Particularmente la zona de estudio registró

Sector económico

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2010, muestra que cerca del 43% cuenta con empleo; de la cual, el 17% corresponde a la población femenina, y el 26% corresponde a la población masculina.

De acuerdo al Censo de Población y Vivienda 2010, del INEGI, el 69.80% de la población ocupada percibe más de dos salarios mínimos; el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe un salario mínimo, y un 9.78% no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio de aplicación del plan, cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

Vivienda

El tipo de vivienda en la zona se conforma por colonias, donde el número de viviendas en el polígono de estudio integran en conjunto 3,073 viviendas, de las cuales 2955 son particulares habitadas. Tiene un promedio de ocupación con un promedio de ocupación de 2.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2010.

Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como la zona, donde se ubica el predio de estudio, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable son, y 223,002 cuentan con servicio de drenaje sanitario.

El desarrollo de la zona en las últimas décadas, ha contribuido a la generación redes de infraestructura, como resultado de las condicionantes a las que han quedado sujetos los fraccionamientos, y que favorecen la consolidación de la zona. De manera particular, el predio de aplicación del plan se ve favorecido por la dotación de infraestructura, condición que permite el aprovechamiento de predios subutilizados que resulta compatible con los usos de la zona.

MEDIO NATURAL

Clima.

De acuerdo a la carta de climas de la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA), el área de estudio se localiza en la región climática identificada “Semiárida”, identificada como (BS1KW), correspondiente a los datos de temperatura y precipitación total mensual y anual. El clima de esta región, se caracteriza por ser de tipo seco templado, con verano cálido, presentando una temperatura media anual entre 12° y 18°C, su mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C. Presenta un régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5% y 10.2 % con respecto al total presentada en el año.

Temperatura

La temperatura media anual identificada para la zona es de 16.8°C, monitoreada por la “Estación Cd. Deportiva”. Durante los meses de mayo, junio, julio y agosto se presentan las temperaturas más altas, con rangos de 22.1°, 25.1°, 24°, y 23°C respectivamente. Por su parte, las temperaturas más bajas se presentan durante los meses de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 1.

Tabla 1. Temperatura media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	8.2	11	13.6	17.5	22.1	25.1	24	23	20.9	17	12.7	8.9	16.8
P. El Rejón	8.7	10.8	13.9	17.6	21.7	25.2	24	22.8	20.9	17	12.4	9.2	17.1

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP. Noviembre 2024.

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad, de acuerdo a los datos consignados en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) es de 418.5 mm, con una tendencia a disminuir su promedio, según los registros de los últimos 10 años. Ver tabla 2.

Tabla 2. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

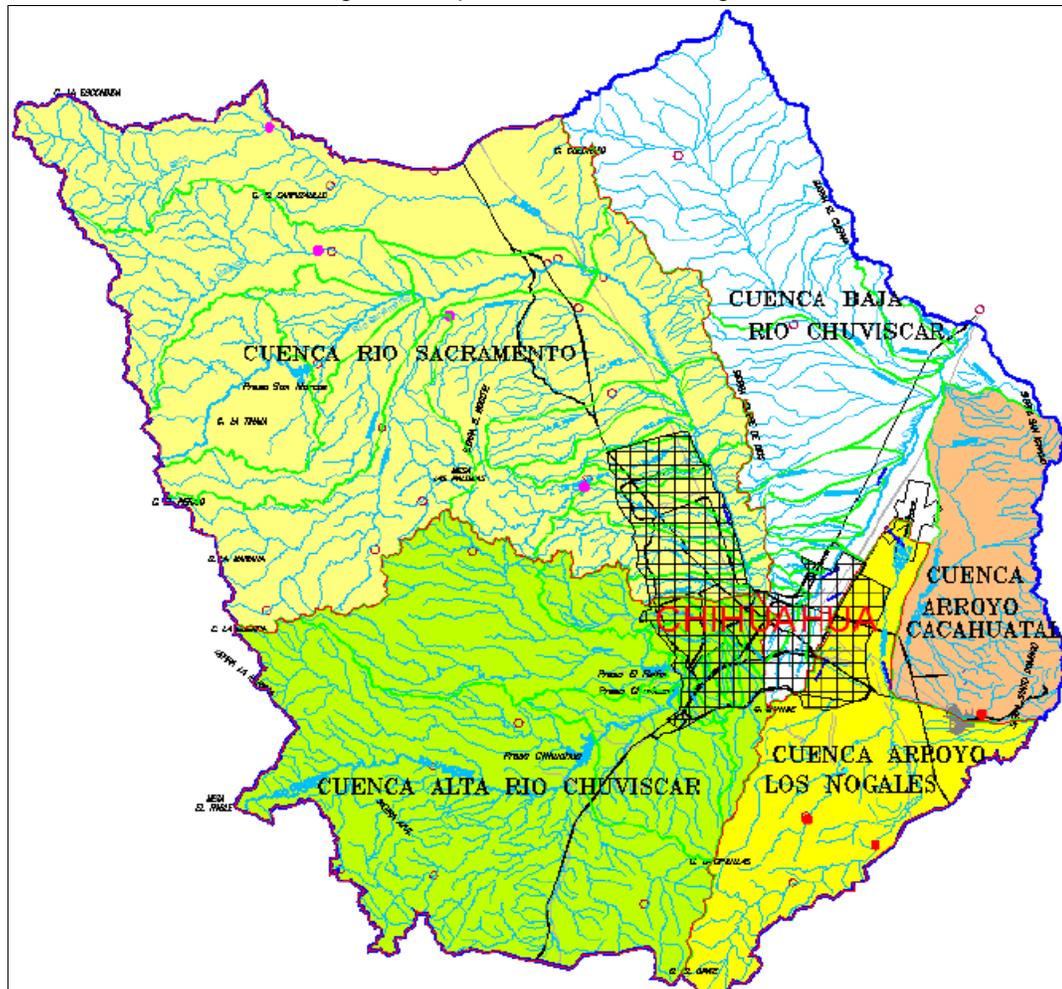
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio total	9.1	5.9	4.5	10.2	18.7	40.1	102.7	108	83.9	26	7.7	11	427.2

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Noviembre 2024.

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubica al interior de la Cuenca Baja del Río Chuvíscar. Esta cuenca hidrológica contiene las sub-cuencas denominadas, sub cuenca Concordia, y sub cuenca San Jorge. El predio de estudio se localiza al interior de la microcuenca Concordia. Ver imagen 7.

Imagen 7. Mapa de cuencas hidrológicas.



Fuente: Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP. Noviembre 2024.

La mayoría de los escurrimientos se generan en la cuenca hidrológica “Cuenca Baja Río Chuvíscar”, abarcan parte de la zona nororiente y la sierra Nombre de Dios, del centro de población, es decir, y que cruza parte de la zona urbana, en áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Chuvíscar.

Aguas Superficiales.

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar, y la presa El Rejón, ubicadas en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importantes son el Río Chuvíscar ubicado al oriente del polígono del estudio, y el río Sacramento al sur-poniente del mismo.

Las corrientes de agua cercanas al predio de aplicación de plan, generan escurrimientos que son afluentes del río Chuviscar, mediante los arroyos “La Concordia” y “San Jorge” originado por escurrimientos en la zona suroriente de la ciudad, y que cruzan al oriente del polígono de estudio, en sentido sur-norte. Ver imagen 8.

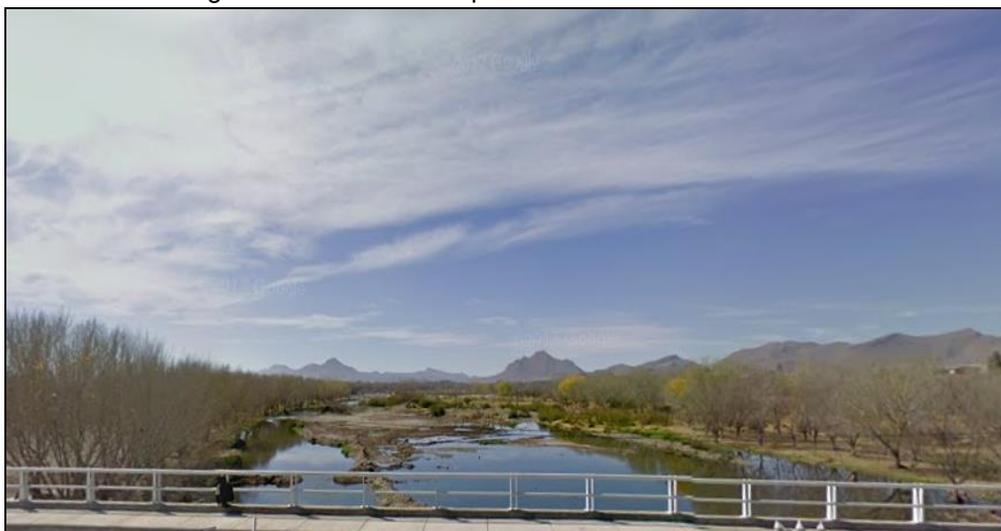
Imagen 8. Escurrimientos pluviales en la zona, Arroyo La Concordia



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

El río Chuviscar, se ubica al suroeste del polígono de estudio, con una trayectoria en sentido sur-poniente-nor-oriental. Ver imagen 9.

Imagen 9. Escurrimientos pluviales hacia el Río Chuviscar.



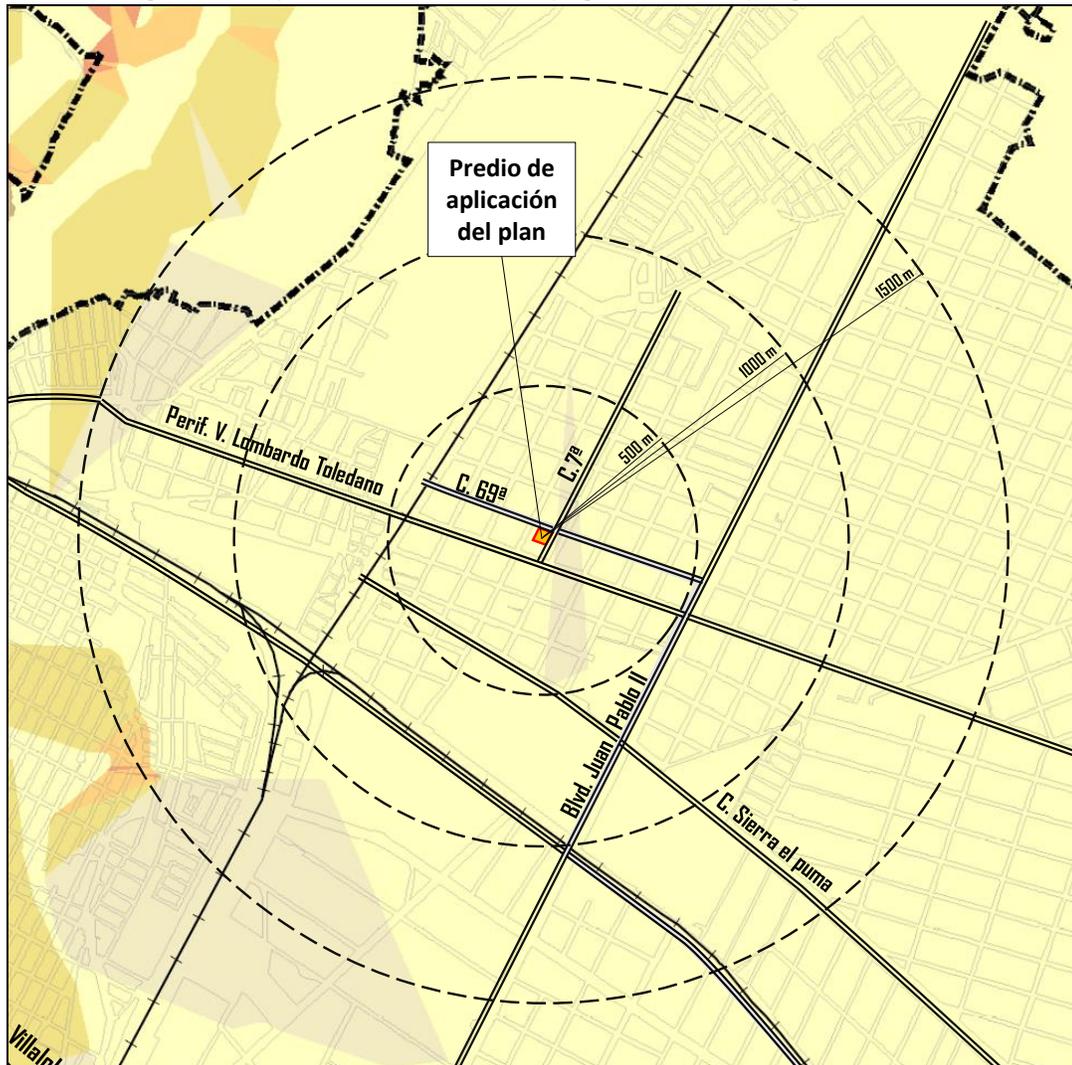
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle 69a, y calle Séptima con dirección al Perif Vicente Lombardo Toledano con trayectoria hacia al arroyo La Concordia, y el río Chuviscar.

Topografía

La topografía al interior de la zona de estudio cuenta con pendientes de ligeras a planas que van del 2% al 5% en sentido sureste – noroeste que rematan con el río Chuviscar, el cual cruza la zona oriente de la ciudad, con trayectoria suroeste – nororiental. Ver imagen 10.

Imagen 10. Mapa de características topográficas en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

El polígono de estudio tiene un relieve casi plano, con pendientes del 2% en sentido sureste - noroeste, esta topografía permite la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano.

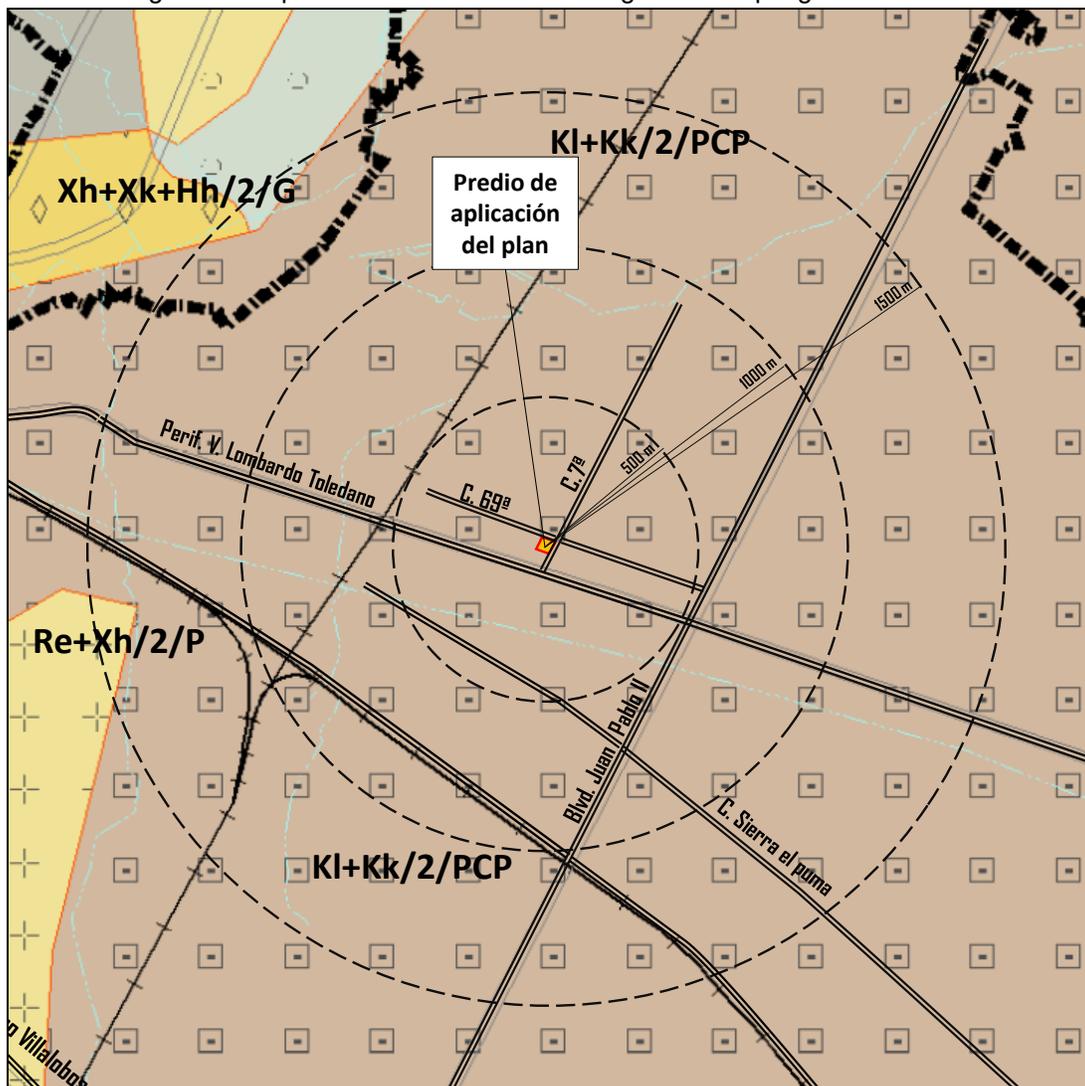
El predio analizado cuenta con pendiente promedio del 2%, apto para el aprovechamiento urbano, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, requeridos para su adecuado desarrollo.

Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio, está compuesto predominantemente por Castañozem lúvico y Castañozem Cálxico, clase textural media y con fase física Petro cálcica profunda (KI+Kk/2/PCP). Por su parte, el predio de ocupación del plan comparte el tipo de suelo predominante en la zona, que lo hace apto para el desarrollo urbano. Ver imagen 11.

Imagen 11. Mapa de características edafológicas en el polígono de análisis.

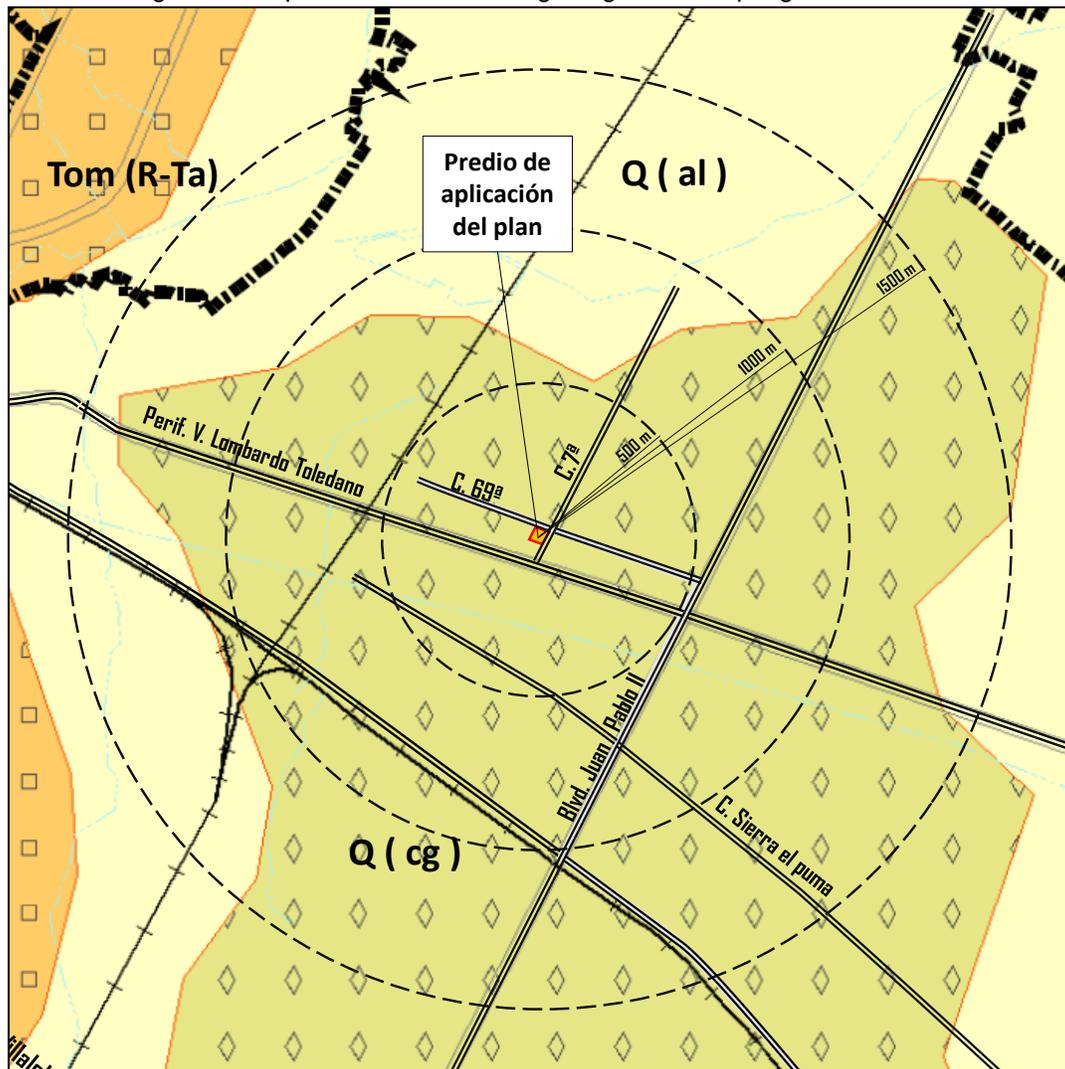


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Geología

El suelo del área de estudio, y del predio de estudio está compuesto predominantemente por roca sedimentaria de tipo Caliza, así como por suelos de tipo Aluvial, localizados al centro, oriente y sur del polígono de estudio. En este tipo de suelo se ubica en el predio en estudio, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. Ver imagen 12 y 13.

Imagen 12. Mapa de características geológicas en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Imagen 13. Tipo de topografía en el polígono de análisis.

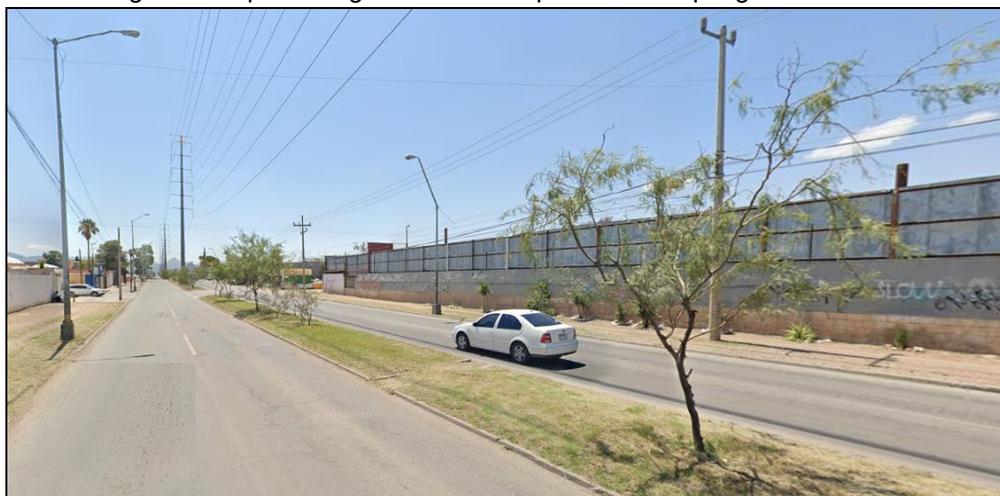


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Vegetación

La vegetación existente en la zona de análisis se compone principalmente por encinos, palo verde, pinos, y arbustos, localizado en las calles y/o baquetas de las calles y avenidas como el Perif. Vicente Lombardo Toledano, y Blvd. Juan Pablo II, que cruzan por el polígono de estudio. Ver imagen 14.

Imagen 14. Tipo de vegetación en vía pública en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

La vegetación observada al interior de los predios está compuesta principalmente por pinos, encinos, palmas, lilas, y arbustos, entre otros, localizados en los patios de las viviendas de las zonas habitacionales. Por su parte el predio de estudio, cuenta con vegetación al interior del mismo. Ver imagen 15.

Imagen 15. Tipo de vegetación cercano al predio de aplicación del plan



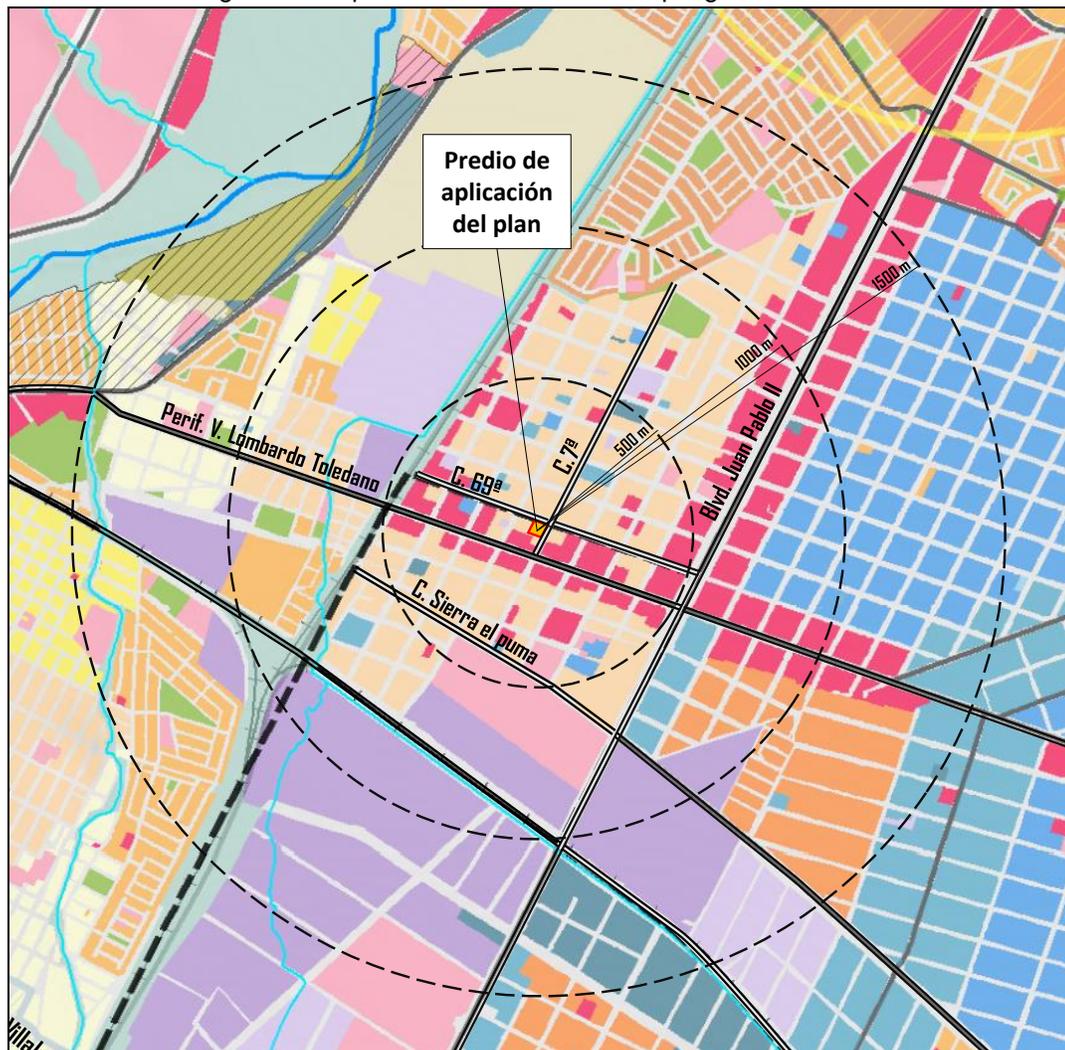
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo identificados en el polígono de análisis son: Habitacional H35, H45 y H60 con vivienda integrada en fraccionamientos y colonias, Industria de bajo impacto, equipamiento, Recreación y deporte, Comercio y servicios, así como Mixto bajo, Mixto moderado, y Mixto intenso localizados en vialidades primarias que cruzan la zona de estudio como el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano. Ver imagen 16.

Imagen 16. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Comercio y servicios.

La zona tiene comercio y servicios sobre el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, reforzando el carácter de estas vías mediante la asignación de uso de suelo comercio y servicios, y mixto moderado, por parte del PDU visión 2040, séptima actualización, que atiende las necesidades de abasto de la población a nivel barrial y vecinal.

El aprovechamiento urbano que se promueve con el presente cambio de uso de suelo es el de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, orientado para un adecuado desarrollo de la zona. Ver imagen 17.

Imagen 17. Usos de suelo comercial en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Uso Habitacional.

En la zona existe el uso habitacional con densidad H35, H45, y H60, establecidos por el PDU visión 2040, séptima actualización, conformados por colonias y fraccionamientos: Hacienda de la flor, Veredas del sur I, Veredas del sur II, 1o de Mayo, y Aeropuerto donde se localiza el predio de estudio. La vivienda de la zona se localiza de manera dispersa, la cual presenta una tipología tradicional y por autoconstrucción. La zona de estudio también cuenta con comercio de venta al menudeo, cercano a la vivienda, emplazado sobre las vialidades principales como el Perif. Vicente Lombardo Toledano. Ver imagen 18.

Imagen 18. Uso de suelo habitacional característico en el polígono de análisis



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Recreación y deporte

El equipamiento de recreación y deporte, se localiza al interior de los fraccionamientos con un rango de servicios a nivel vecinal o barrial. Por su parte, se identifica otro tipo de equipamiento de cobertura de nivel urbano como la Deportiva sur que integra instalaciones de futbol, frontón, además de circuitos para caminata y áreas de estar. Ver imagen 19.

Imagen 19. Usos de suelo recreación y deporte en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Equipamiento.

La zona se ubica en el área de influencia del sub centro sur oriente, la cual contiene equipamientos como: la Deportiva sur, la Central camionera, la Estación sur de la ruta Troncal, el Hospital de especialidades, la Estación de Bomberos, y la Comandancia de policía, y gasolineras. Ver imagen 20.

Imagen 20. Usos de equipamiento de abasto en el polígono de análisis.

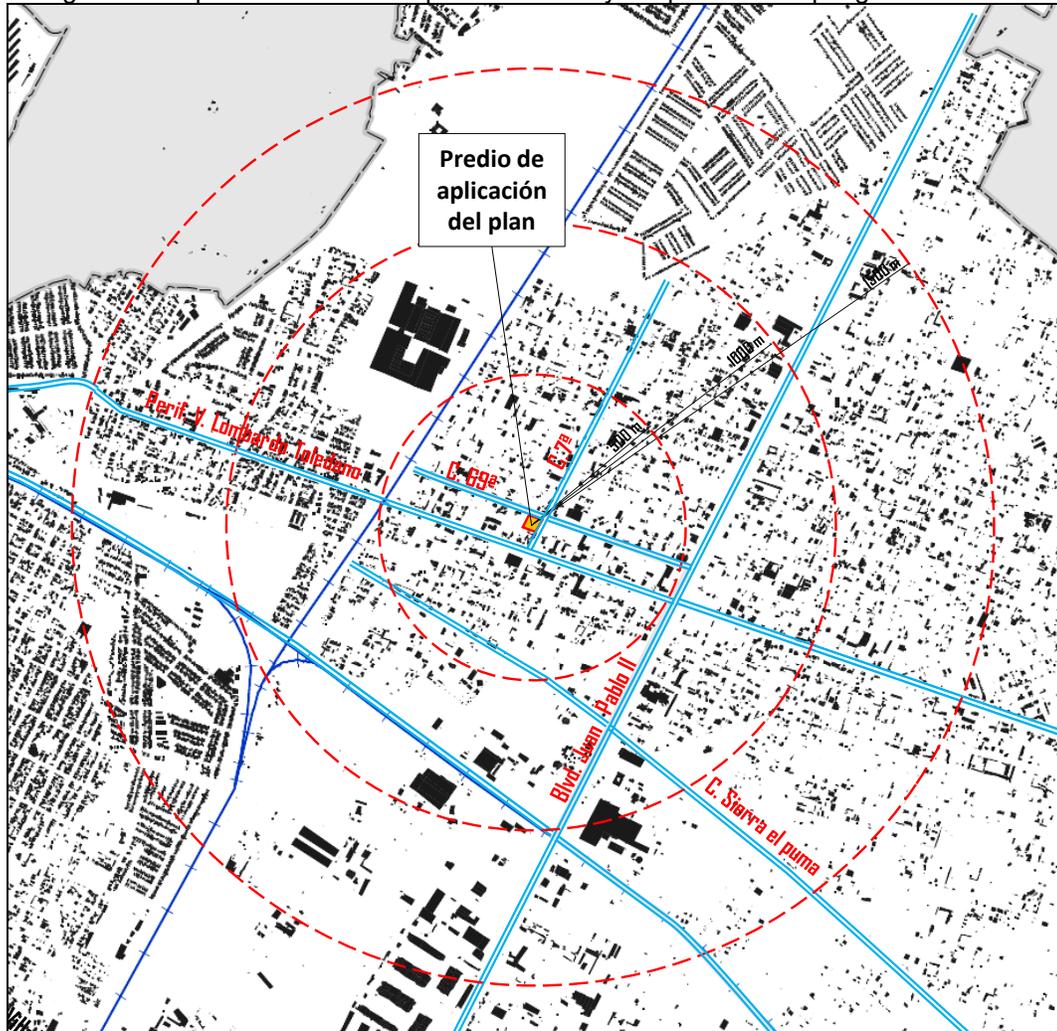


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el PDU visión 2040, séptima actualización. Por su parte, el esquema inmobiliario del suelo, privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotación y localización. Ver imagen 21.

Imagen 21. Mapa de ubicación de predios vacíos y ocupados en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Según datos del Implan, en la ciudad de Chihuahua, diversos predios se presentan baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo. Aproximadamente el 11% del área urbana, son espacios vacíos identificados como propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas a la mancha urbana actual.

El predio motivo del presente cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS), se refiere a un lote que se encuentra actualmente baldío, en una zona que cuenta con infraestructuras y servicios de la Aeropuerto. Ver imagen 22.

Imagen 22. El predio de aplicación del plan se encuentra ocupado.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

IMAGEN URBANA

La imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por vivienda de manera dispersa, la cual se presenta por auto-construcción, y en un proceso de consolidación, dotada con infraestructuras y servicios.

En el polígono de análisis se observan establecimientos comerciales y de servicios sobre, el Blvd. Juan Pablo II y el Perif. Vicente Lombardo Toledano, cercanos al predio de aplicación del plan. Así mismo, existen establecimientos con giros de bodegas, talleres y almacenamiento de vehículos y materiales diversos, que se localizan dispersos en la zona, en colindancia con la vivienda.

La zona cuenta con topografía casi plana que resulta apta para el aprovechamiento urbano; y un patrón de escurrimientos en sentido sureste-noroeste, hacia el río Chuviscar.

En torno al predio de aplicación del plan existen importantes vialidades como el Blvd. Juan Pablo II, y el Perif. Vicente Lombardo Toledano que comunican la zona con la Av. Carlos Pacheco Villalobos y la av. Teófilo Borunda Ortíz.

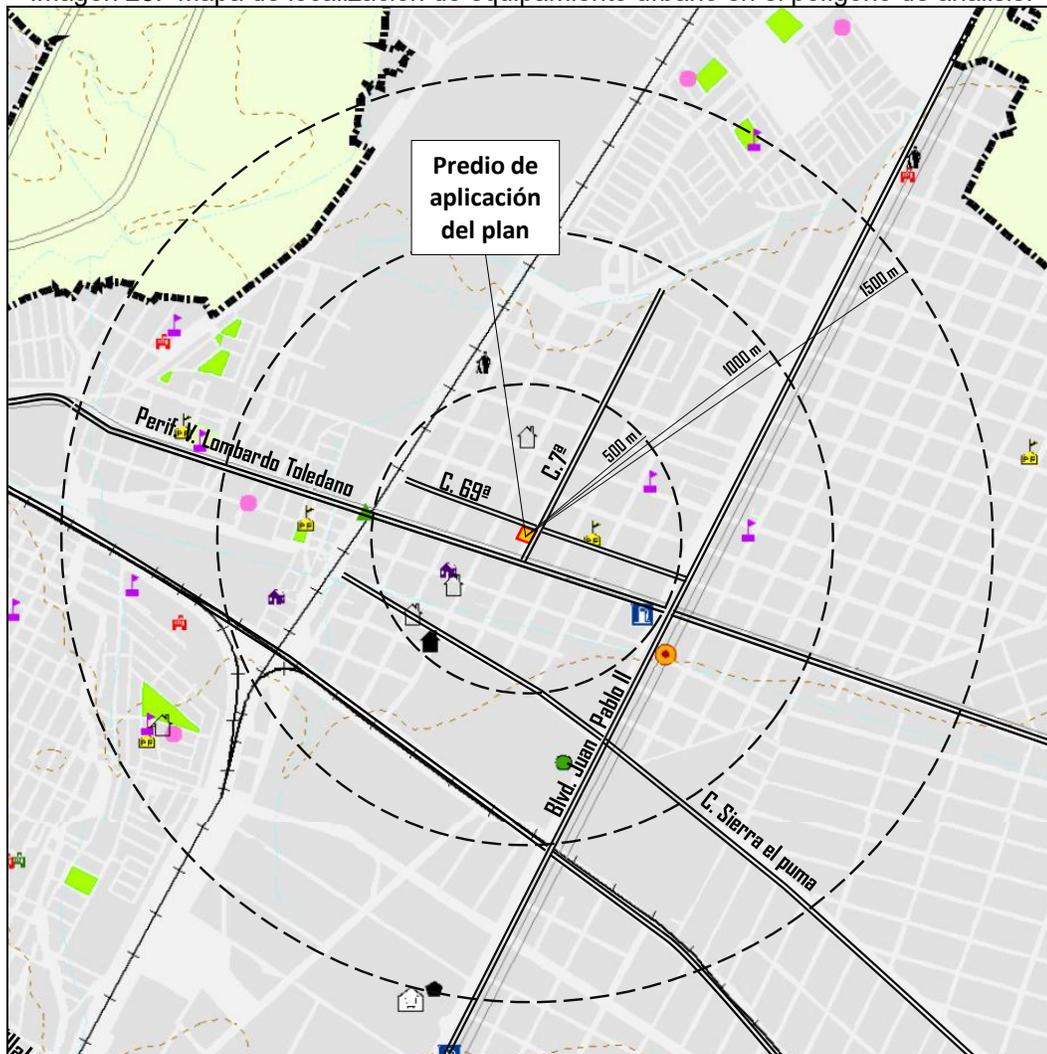
El predio de aplicación de plan colinda con vía pública a través de la Calle Séptima, y la Calle 69ª, que permite el acceso al mismo, así como la comunicación mediante el Perif. Vicente Lombardo Toledano, y el Blvd Juan Pablo II, con la Av. Carlos Pacheco Villalobos, hacia otros puntos de la ciudad.

Se observa que el predio no se localiza dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo de la vivienda que se pretende construir, una vez obtenido el uso de suelo solicitado.

EQUIPAMIENTO

El equipamiento en la zona de estudio se presenta principalmente concentrado al interior del Sub centro Sur oriente, siendo el principal concentrador de actividades de la zona oriente de la ciudad de Chihuahua, además de otros sobre vialidades primarias y secundarias que cruzan la zona de estudio, y al interior de las zonas habitacionales compuestas por áreas recreativas y deportivas que cubren el servicio a la población de la zona de estudio. Ver imagen 23.

Imagen 23. Mapa de localización de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Equipamiento de transporte.

El transporte urbano en la zona de estudio se localiza principalmente sobre la vialidad primaria Blvd. Juan Pablo II, mediante la ruta alimentadora RA-21 Aeropuerto-Punta oriente, así como la Ruta troncal 1, que recorre la ciudad en sentido norte – sur, a partir de la Estación sur, ubicada en la Av. Carlos Pacheco Villalobos. Particularmente, se localizan puntos de parada de las rutas que circulan sobre el Blvd. Juan Pablo II, que ofrece el servicio a la población a través de la estructura vial existente. Ver imagen 24.

Imagen 24. Equipamiento transporte existente en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Equipamiento educativo.

El equipamiento educativo en la zona de estudio, se caracteriza por elementos de nivel básico y primaria como son Primaria Sor Juana Inés de la Cruz sobre la calle Los Ángeles, en el fraccionamiento California II. Fuera del polígono de estudio existe el equipamiento de tipo urbana representado por la Universidad Tecnológica de Chihuahua, sur, y el Colegio de Bachilleres, plantel 21. Ver imagen 25.

Imagen 25. Equipamiento de educación en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Equipamiento de seguridad pública.

Existe equipamiento de emergencia y de seguridad pública, como: la Comandancia Sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, localizadas sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos, al poniente de la zona de estudio. La ubicación, permite tener una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Av. Carlos Pacheco Villalobos, el Blvd. Juan Pablo II, Perif. Vicente Lombardo Toledano y la Calle Séptima, hasta la Calle 69a. Ver imagen 26.

Imagen 26. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Equipamiento de salud

Los servicios de salud, presentan equipamiento de atención médica y rehabilitación, entre ellos se identifica el Centro de Rehabilitación Infantil Teletón (CRIT), y el Hospital Infantil del Estado, además, para la atención especializada con cobertura regional. Estos equipamientos se localizados sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos. y el Blvd. Juan Pablo II. Ver imagen 27.

Imagen 27. Equipamiento de salud; CRIT.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Equipamiento recreación y deporte.

Al interior del complejo denominado “Deportiva Sur”, localizado en la intersección del Blvd. José Fuentes Mares y la Av. Juan Pablo II, se cuenta con el Estadio Monumental de Beis-bol, canchas de Futbol Americano, el Futbol soccer, Canchas de frontón, y otros, además con extensas áreas ajardinadas, los juegos infantiles y áreas de descanso. Ver imagen 28.

Imagen 28. Equipamiento deportivo. Estadio monumental de Beis bol.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Equipamiento de abasto.

La zona se ubica equipamiento de abasto como la Central de Abastos de comercio al por mayor. Ver imagen 29.

Imagen 29. Usos de equipamiento de abasto en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

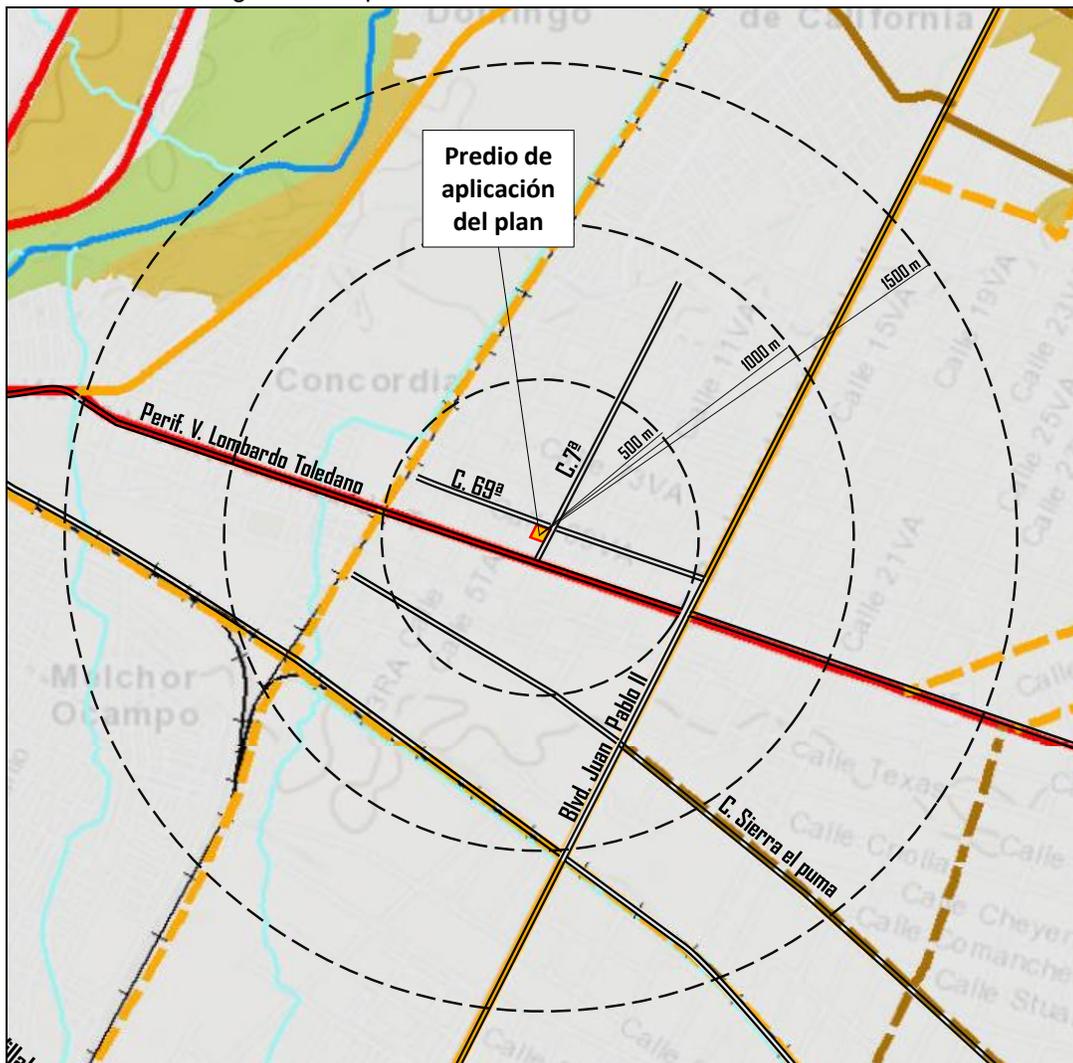
MOVILIDAD

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales, comerciales, de servicios, y mixtos, y que además permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad como la Av. Carlos Pacheco Villalobos mediante su conexión con el Blvd. Juan Pablo II, y otras vialidades a través del Perif. Vicente Lombardo Toledano que tienen relación con el predio de aplicación del plan, y que se describen a continuación.

Estructura vial

Las vialidades más importantes en la zona de estudio son: el Perif. Vicente Lombardo Toledano, y el Blvd. Juan Pablo II, establecidas como de primer orden y primaria respectivamente. Según la estrategia de estructura vial del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 vigente. De manera particular, el predio de aplicación del plan localizado en la Calle Séptima y la Calle 69ª, y que se comunica con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 30.

Imagen 30. Mapa de la estructura vial en la zona de estudio.

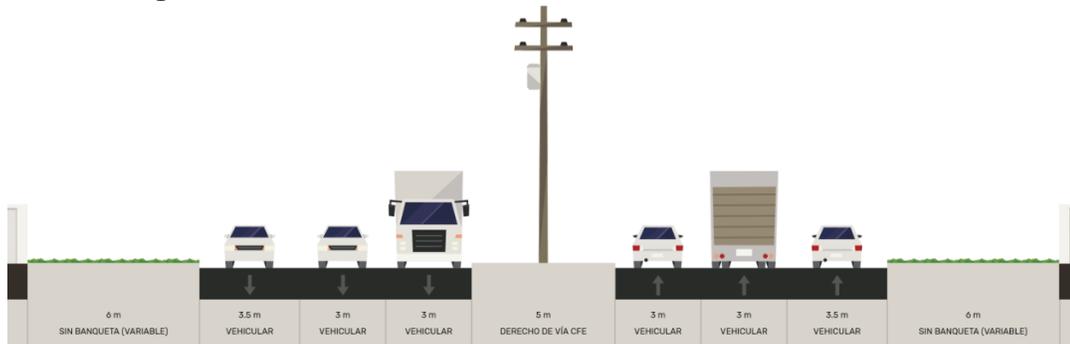


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

El cambio de uso de suelo a Mixto suburbano (MS) propuesto, no modifica la sección, ni la estructura vial existente en la zona, además que respeta el alineamiento de la calle Séptima y de la calle 69ª, constituidas como vía pública reconocida. A continuación, se describen las vialidades importantes en relación a los predios de estudio:

AA-020A/ Perif. Vicente Lombardo Toledano, vialidad de tipo Arterial con una sección de 22.00 m, con dos carriles centrales de circulación por sentido, camellón central de 3.50 ancho, y banquetas peatonales laterales de 2.00 m a 2.50 m. Ver Imagen 31 y 32.

Imagen 31. Vialidad De Primer Orden, Perif. Vicente Lombardo Toledano.



*Av. Juárez a Blvd. Juan Pablo II.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.*

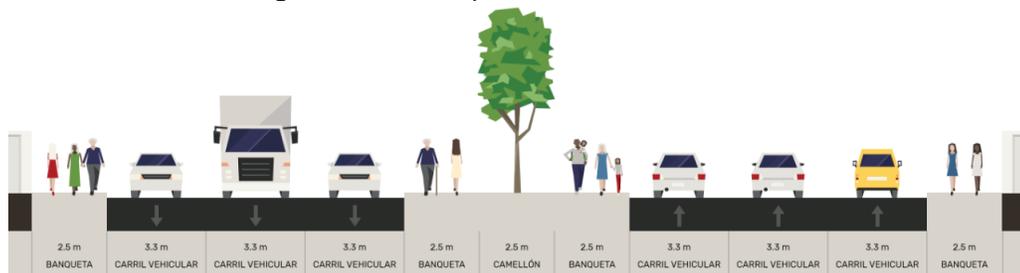
Imagen 32. Estructura vial en la zona, Perif. Vicente Lombardo Toledano.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

PA-110 / Blvd. Juan Pablo II, es una vialidad de tipo Primaria, con una sección de 40.00 m, con tres carriles de 10.50 m por sentido, y camellón central de 9.00m de ancho para separación de sentidos de circulación, y banquetas peatonales laterales de 5.00 m. Ver Imagen 33 y 34.

Imagen 33. Vialidad primaria, Blvd. Juan Pablo II.



*Blvd. José Fuentes Mares a Av Fuerza Aérea Mexicana.
Fuente: PDU 2040, séptima actualización 2024.*

Imagen 34. Vialidad Primaria, Blvd. Juan Pablo II.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Vialidades locales

La Calle Séptima es una vialidad de tipo local, con una sección de 20.00 m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 35 y 36.

Imagen 35. Vialidad local, Calle Primera.



Perif. Vicente Lombardo Toledano a C. 79a.

Fuente: Verificación en campo. Noviembre 2024.

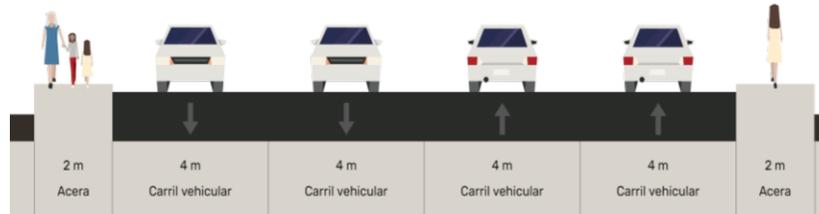
Imagen 36. Vialidad local, Calle Séptima.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

La Calle 69ª es una vialidad de tipo local, con una sección de 20.00 m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 37 y 38.

Imagen 37. Vialidad local, Calle 69ª.



Derecho de vía a Blvd. Juan Pablo II.

Fuente: Verificación en campo. Noviembre 2024.

Imagen 38. Vialidad local, Calle 69ª.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

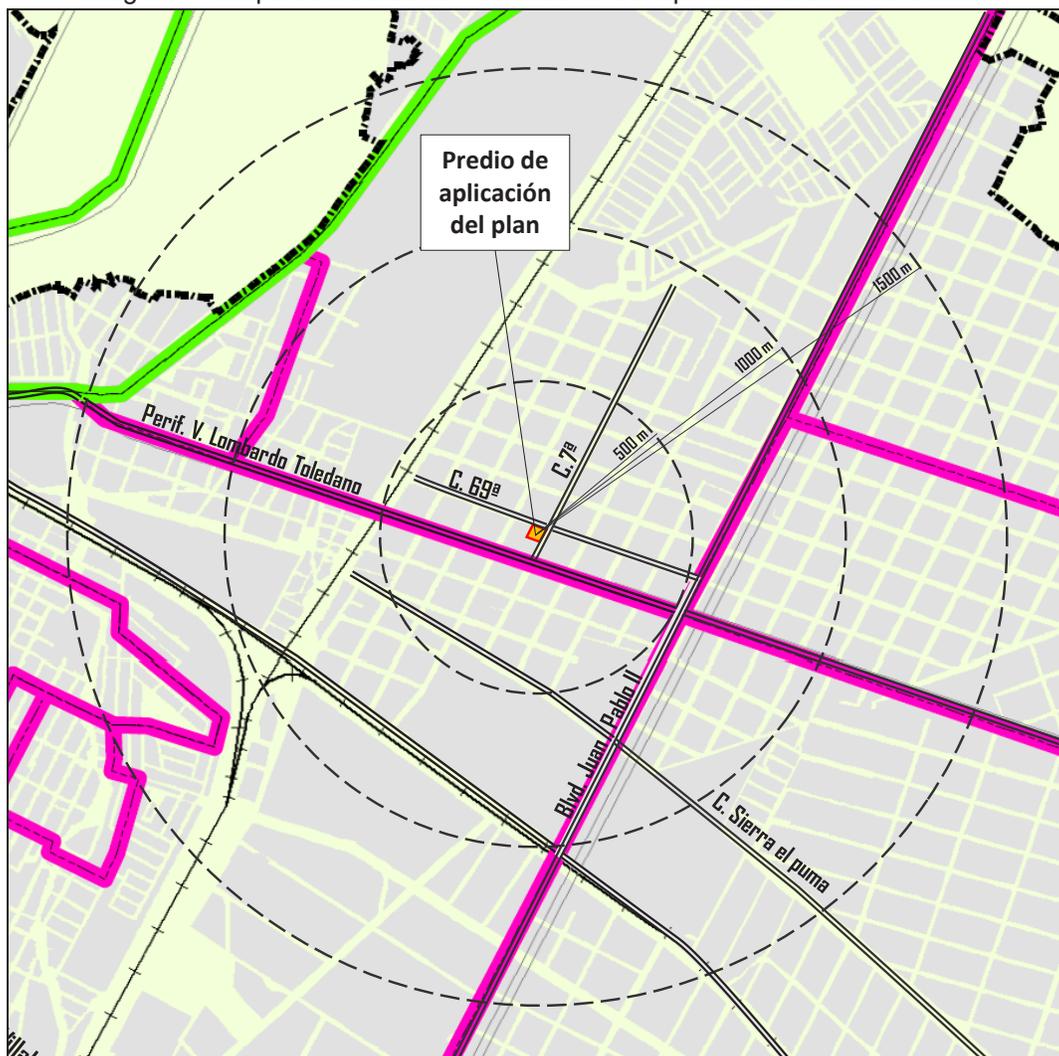
Transporte Público

La zona de estudio está considerada dentro de la estrategia de movilidad urbana de la ciudad, mediante una estructura de rutas orientada al transporte público, organizada en rutas de tipo convencionales, y rutas alimentadoras.

Las rutas de transporte público identificadas dentro del área de estudio, son; rutas convencionales RC-19 Colinas del León-C4-Centro, y R-20 Concordia–Centro. La ruta alimentadora RA-21 Aeropuerto-Punta oriente.

La Ruta Troncal 1, se localiza sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos y Blvd. Juan Pablo II. a aproximadamente 3,100 m. al sur poniente del predio de aplicación del plan. Esta ruta tiene su terminal sur en el Sub centro sur-oriente, cuyo recorrido cruza de sur a norte la ciudad de Chihuahua, posibilitando a los usuarios del predio de estudio, tener acceso a distantes destinos urbanos. Ver imagen 39 y 40.

Imagen 39. Mapa de localización de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Imagen 40. Ruta de transporte RA-21, en la zona de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

INFRAESTRUCTURA

Agua potable.

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable para cubrir las necesidades del servicio a la población, con diámetros de 8", 10", 12" y 14" pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias donde se localiza el predio de estudio

En el polígono de análisis se identifican varias fuentes de abastecimiento de agua potable, como los: pozos "Robinson", "Robinson 1", "Robinson 2" al poniente, y "Concordia", "Aeropuerto 1", al oriente, y "California" al norte, y que es conducida por los re-bombos, localizados al oriente y norte del polígono de estudio, y los tanques "Concordia", y "Sierra pelona", y que permiten distribuir el agua a la red existente en la zona. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de aplicación del plan. Ver imagen 41.

Imagen 41. Mapa de localización de infraestructura de agua potable en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

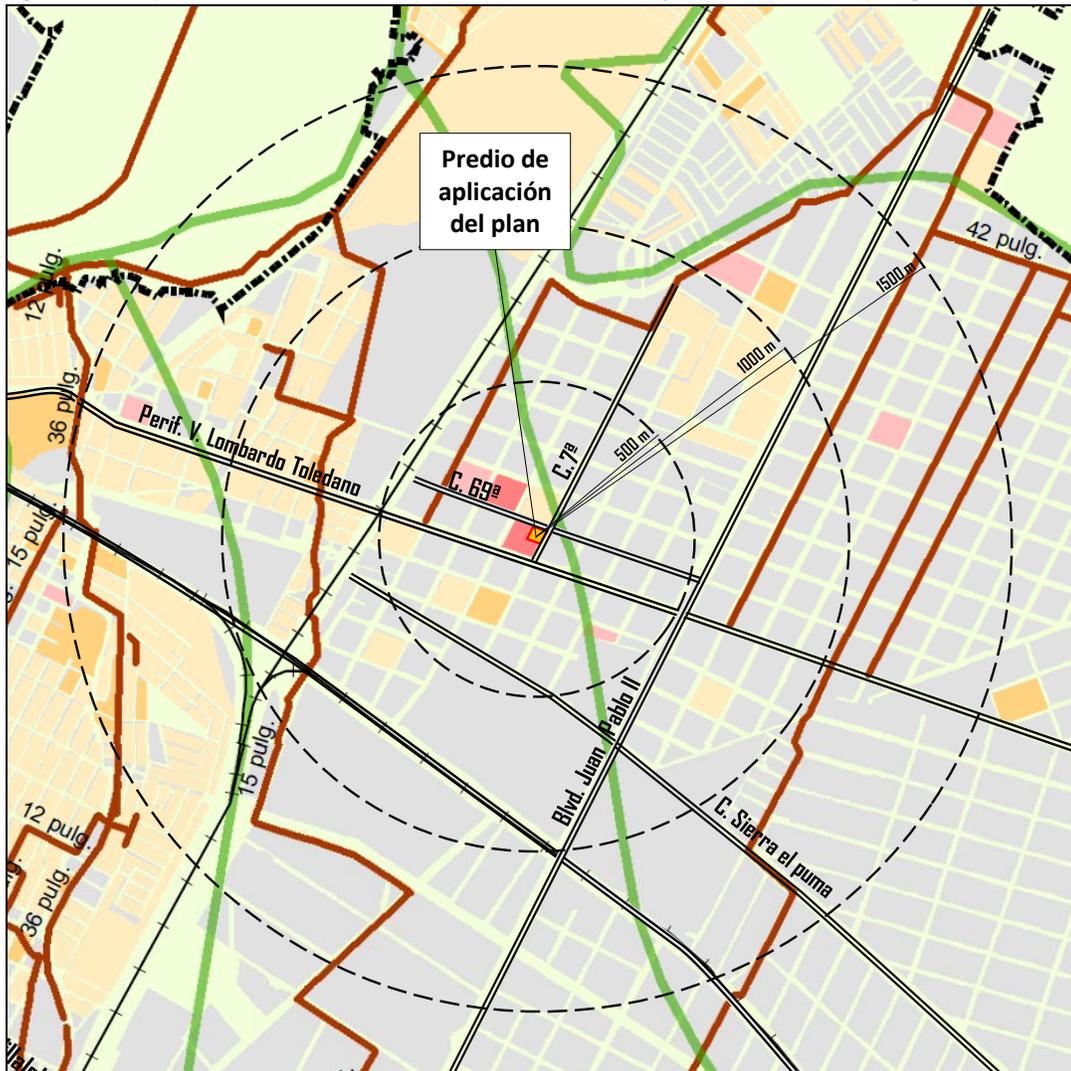
Alcantarillado Sanitario

En el polígono de análisis existen colectores con diámetros de 10", 12", 15", 24 y 42" pulgadas de diámetro, que colecta las descargas procedentes de viviendas y fraccionamientos, así como de usos comerciales, e industriales.

Las descargas generadas en el polígono de estudio son conducidas a través de la red de colectores sobre la trayectoria del arroyo La Concordia, hacia la planta de tratamiento sur, localizada al noroeste del polígono de estudio.

De manera particular, el predio de aplicación del plan, se conecta a la red por medio de la Calle Séptima, y que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del arroyo La Concordia, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur. Ver Imagen 42.

Imagen 42. Mapa de ubicación de infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Drenaje Pluvial

Las micro cuencas existentes en la zona de estudio, generan escurrimientos que son afluentes del río Chuviscar, mediante los arroyos “La Concordia” y “San Jorge” originado por escurrimientos en la zona suroriente de la ciudad, y que cruzan al oriente y al poniente respectivamente en el polígono de estudio, en sentido sur-norte. Ver imagen 43.

Imagen 43. Escurrimientos pluviales en la zona, Arroyo La concordia



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

El río Chuviscar, se ubica al oeste del polígono de estudio, con una trayectoria en sentido sur-oriente-nor-poniente. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la Calle 69a, con trayectoria hacia al arroyo La Concordia, y el río Chuviscar. Ver imagen 44.

Imagen 44. Escurrimientos pluviales hacia el Río Chuviscar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Energía Eléctrica

La zona de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica, proporcionado mediante la red de alta tensión de 115 kva, sobre la trayectoria de la Calle 73ª, a aproximadamente 300 m al norte del predio de aplicación del plan. Ver imagen 45.

La localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de aplicación del plan, el cual cuenta actualmente, con el servicio otorgado por la Comisión Federal de Electricidad. Ver imágenes de 46 a 48.

Imagen 45. Mapa de ubicación de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Imagen 46. Infraestructura de energía eléctrica en Perf. Vicente Lombardo Toledano.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Imagen 47. Infraestructura de energía eléctrica en la Calle Séptima.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

Imagen 48. Infraestructura de energía eléctrica en Calle 69a.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

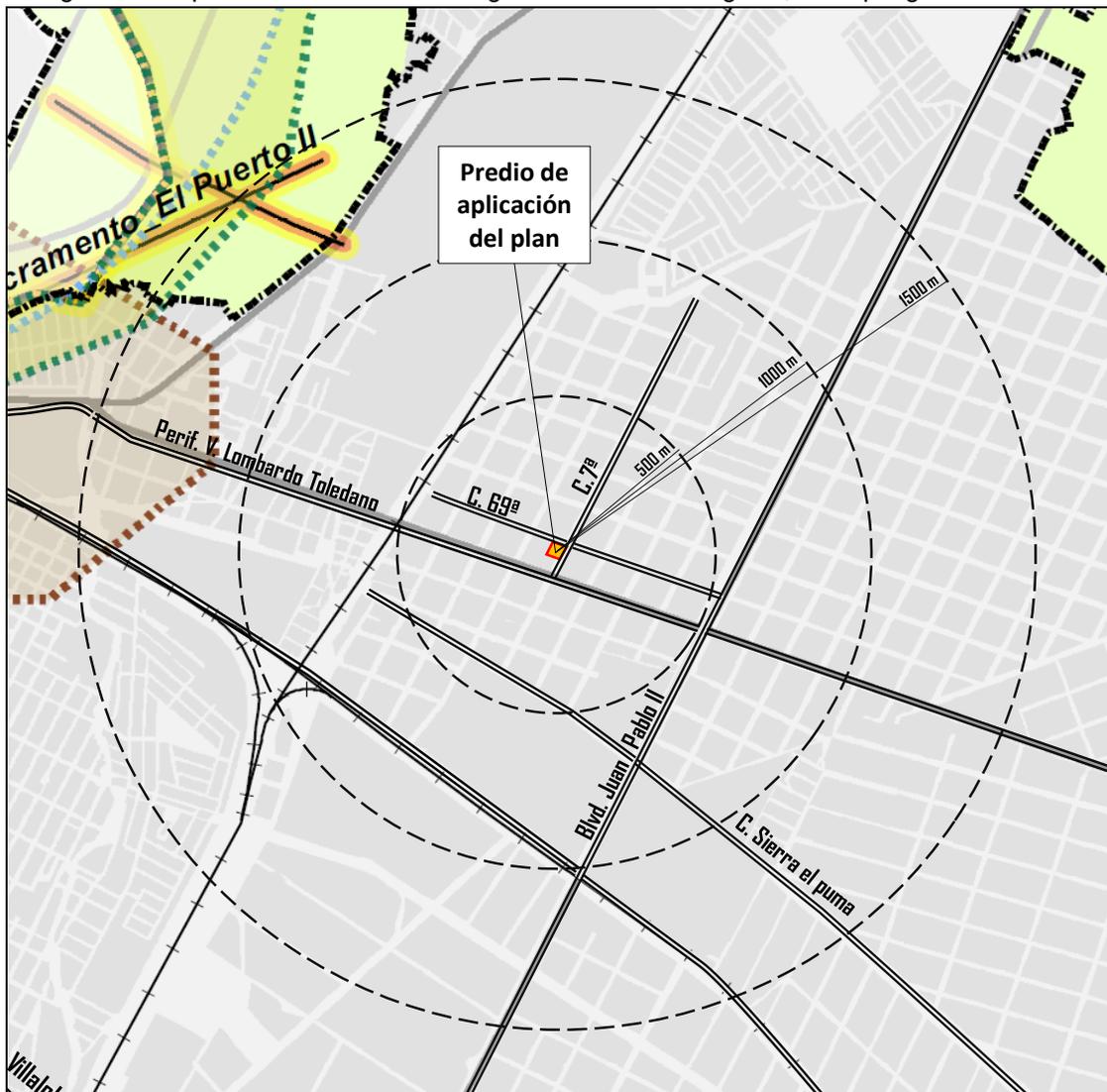
RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Geológicos.

El riesgo geológico más importante en la zona de estudio, de acuerdo al Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, se localiza a una distancia aproximada de 1,400 metros al noroeste del predio de aplicación del plan, representado por la “Falla El Sacramento El Puerto II” con una trayectoria en sentido sur.poniente – nor-orientado. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con pendientes entre el 10% y 2%.

Los elementos identificados como riesgo geológico en la zona no representan ninguna vulnerabilidad para las actividades, y el uso propuesto al interior del predio de aplicación del plan, descrito en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 49.

Imagen 49. Mapa de localización de riesgos naturales Geológicos, en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

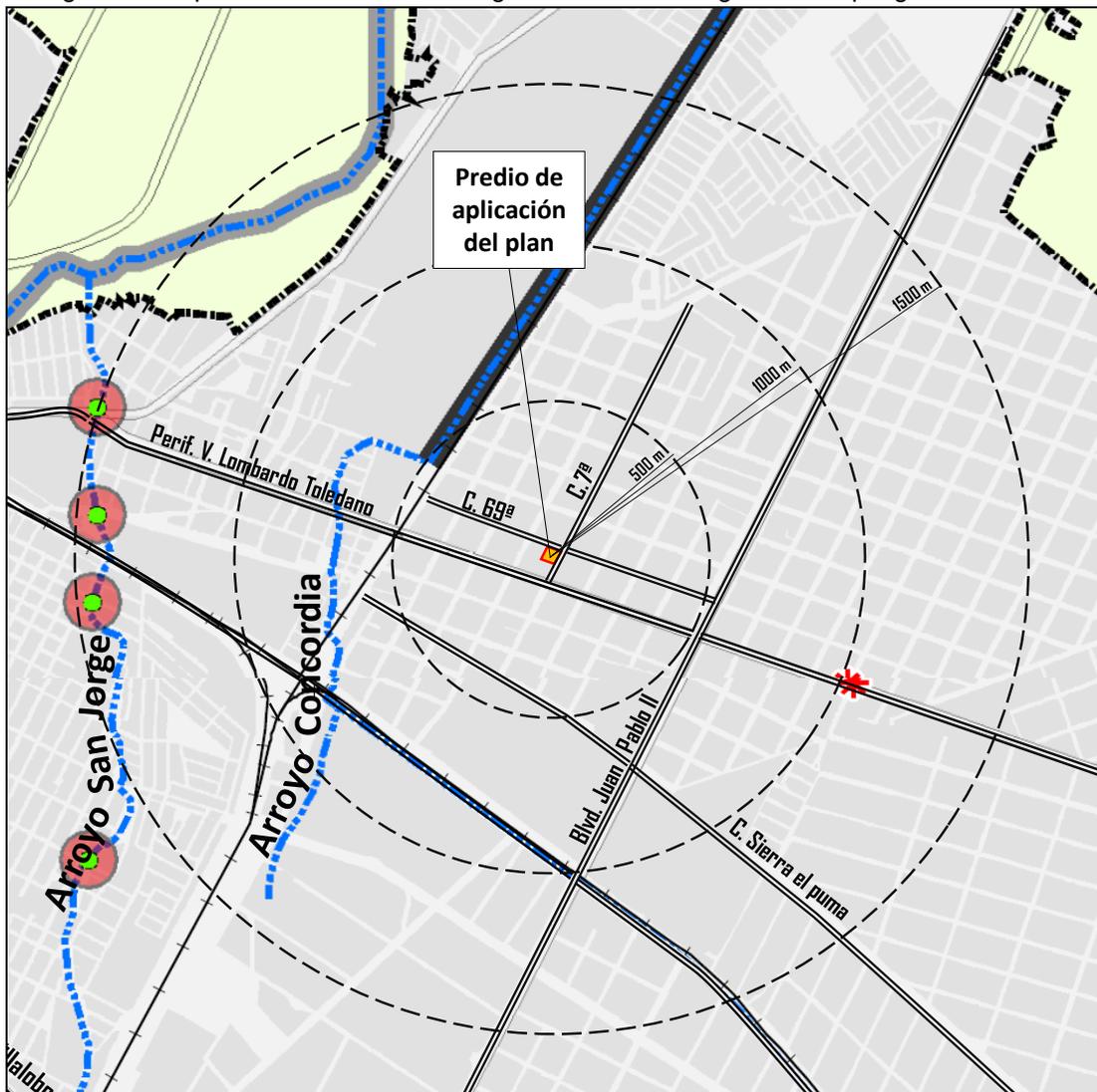
Riesgos Hidro meteorológicos

Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan, son desalojados mediante la rasante de la Calle 69a, con rumbo al arroyo La Concordia, localizado a aproximadamente 500 m al poniente del predio.

El arroyo "Concordia" localizado al nor-poniente de la zona de estudio tiene encauzamiento a cielo abierto en el tramo de la Calle 71ª al sur y al norte, en la Calle 24ª del fraccionamiento Los girasoles IV etapa.

En el predio de aplicación del plan, no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten su potencial urbano, lo anterior según datos del Atlas de Riesgos y PDU visión 2040 séptima actualización, y verificación en campo. Ver imagen 50.

Imagen 50. Mapa de localización de riesgos hidrometeorológicos en el polígono de análisis.

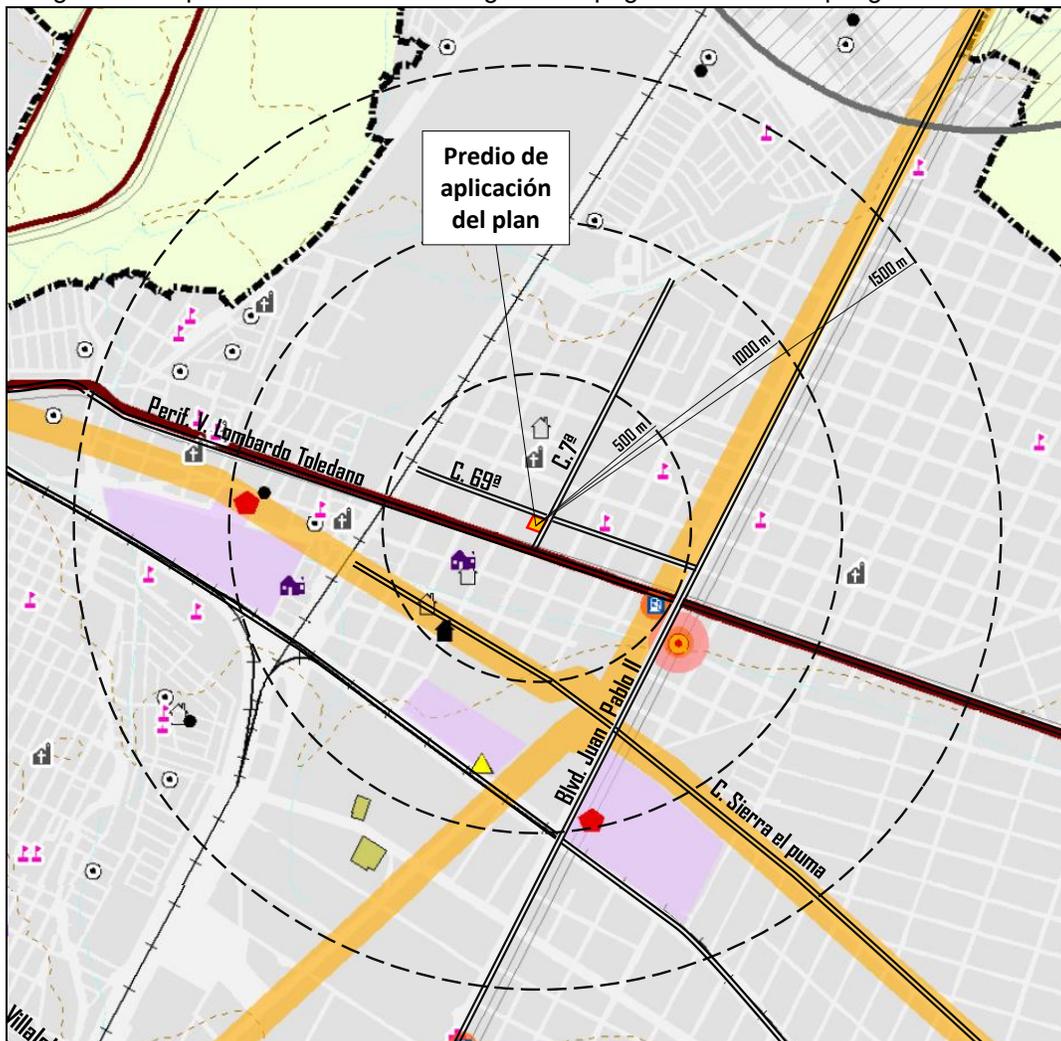


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Riesgos químicos y tecnológicos.

Según datos del Atlas de riesgos para la ciudad de Chihuahua, el elemento de riesgo antropogénico más cercano corresponde a las líneas de conducción de gas localizadas a aproximadamente 450 m sobre la Calle “Sierra del puma”, y 500 m sobre la Calle “Industrial 1” al sur del predio de aplicación del plan, y su continuación por el Blvd Juan Pablo II. Particularmente, existe una gasolinera en la esquina del Blvd. Juan Pablo II y Perif. Vicente Lombardo Toledano, a 900 m. En la colonia Aeropuerto, no se identifican elementos de riesgo por explosión, que generen riesgo para el predio de aplicación del plan. Ver imagen 51.

Imagen 51. Mapa de localización de riesgos antropogénicos en en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Al suroeste del polígono de estudio, se cuenta con instalaciones de la Comandancia Sur de la Policía, y la Estación de Bomberos, localizadas sobre la Av. Carlos Pacheco Villalobos Su ubicación permite una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Av. Carlos Pacheco Villalobos, el Blvd. Juan Pablo II, el Perif. Vicente Lombardo Toledano, y la Calle Séptima, hasta la Calle 69ª.

ESTRUCTURA URBANA EN LA ZONA

El polígono de análisis está compuesto por vivienda agrupada en colonias como: fraccionamiento Veredas del sur I, Veredas del sur II, Hacienda la flor, Los naranjos, Sierra azul, Los nogales, 1º de Mayo y Aeropuerto entre otras, y que se caracterizan por tener uso de suelo predominantemente habitacional, con densidad H35, H45, y H60, Mixto suburbano, mixto moderado, así como comercio y servicios, establecidos por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 52.

Imagen 52. Mapa de densidad habitacional en la zona de estudio, en el polígono de análisis.



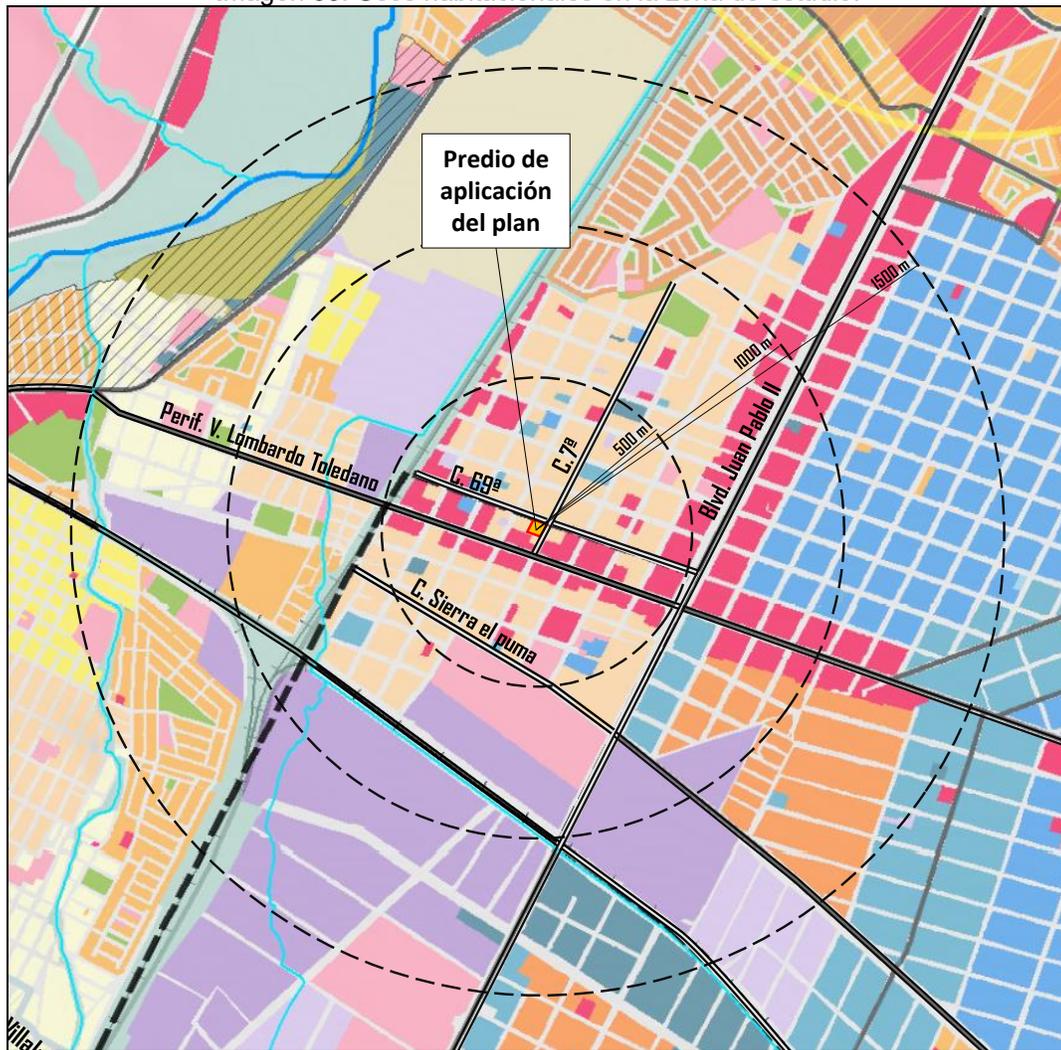
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Existen zonas de comercio conformado por establecimientos dispersos a lo largo de las vialidades principales Perif. Vicente Lombardo Toledano y el Blvd. Juan Pablo II, con venta al menudeo de tipo barrial y vecinal, al interior del polígono de análisis.

Por su parte, el predio de aplicación del plan propuesto para el cambio de uso de suelo de Habitacional de H35 a Mixto suburbano (MS), cumple con el lote mínimo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, y que normativamente es compatible con el uso habitacional existente.

De manera particular, se observa que existen diversos predios que contienen aprovechamientos diferentes al habitacional. Estos predios se encuentran dispersos en las calles colindantes de la colonia Aeropuerto, y cuentan con usos de suelo habitacional H35, diferente al asignado por el PDU visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 53.

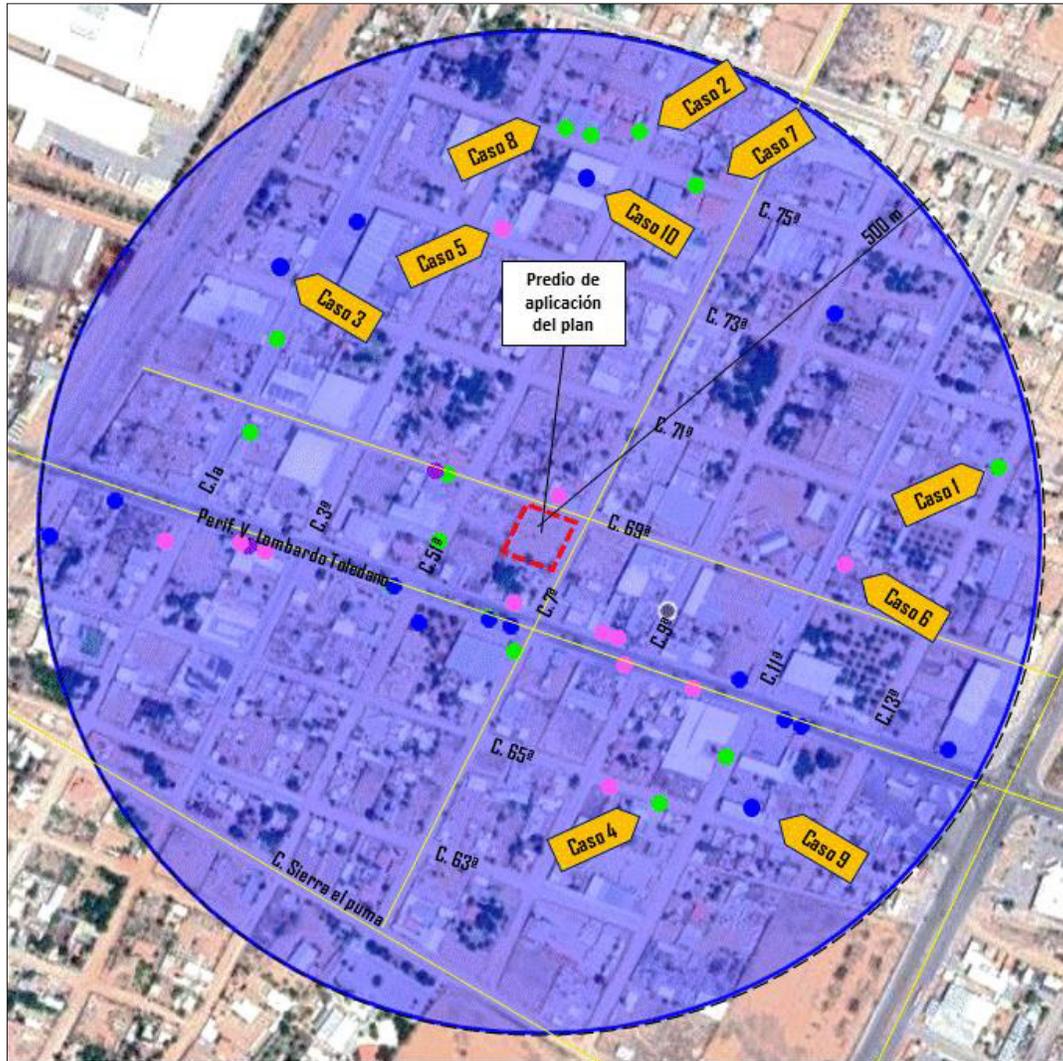
Imagen 53. Usos habitacionales en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y PDU visión 2040, Noviembre 2024.

De manera particular, el polígono de análisis presenta casos de aprovechamiento de bodegas, servicios y comercio en diversos lotes alrededor del predio de aplicación del plan, como el que se pretende mediante el cambio de uso de suelo que permita el desarrollo de un establecimiento tipo "Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas". A continuación, se presenta una descripción general de casos identificados dentro de un rango de 500 metros. Ver imagen 54, y tabla 3

Imagen 54. Predios con giros diferentes a Habitacional a 500 m. en torno al predio de estudio.



Fuente: Elaboración con imagen Digital Globe, bing mapas 2021, y datos de campo. Noviembre 2024.

Tabla 3. Predios con giros diferentes a Habitacional a 500 m. en torno al predio de estudio.

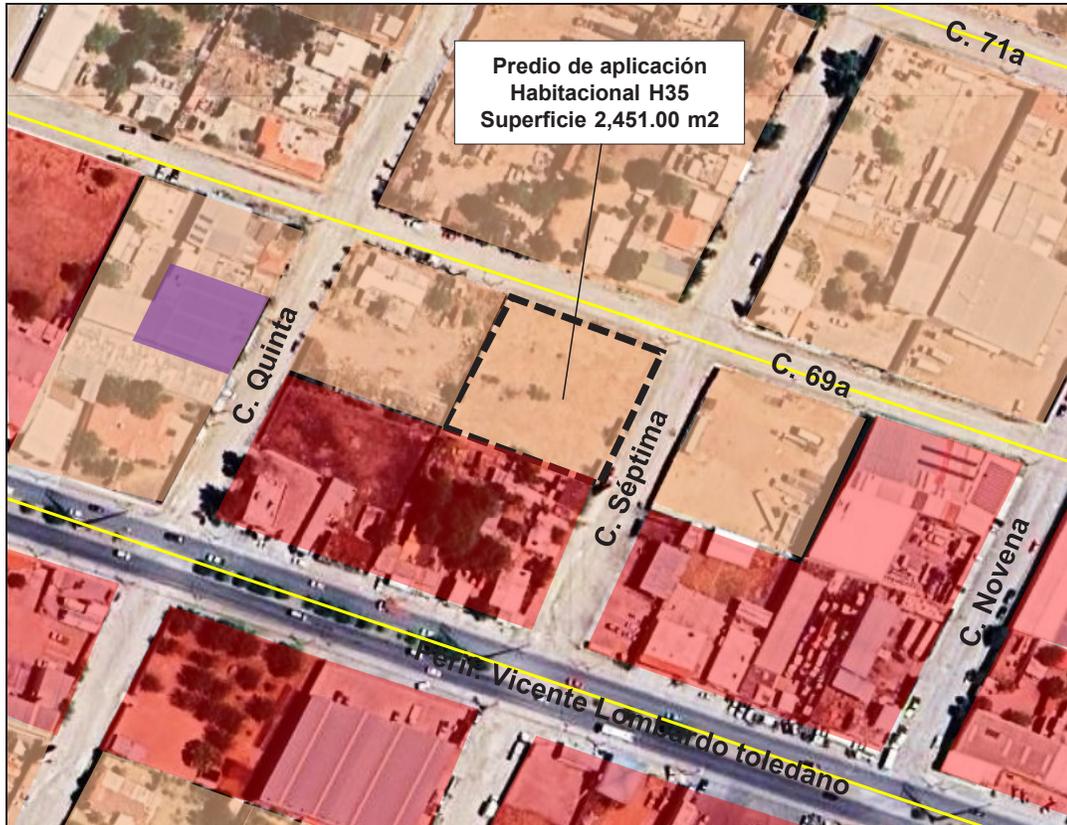
Caso	Uso de suelo		Girpo Actual en el Predio	SUPERFICIE M2
	PDU	Existente		
1	Habitacional H35	Industria	"Molienda de plástico". Fabricación de resinas de plásticos reciclados	2,269.00
2	Habitacional H35	Industria	"Varelas Manufacturas Metálicas Especializadas". abricación de productos de herrería	1,205.00
3	Habitacional H35	Comercio y servicios	"Bodega de Almacén de Dulcería Abastos"	2,419.00
4	Habitacional H35	Comercio y servicios	"IMH La Palma". Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo industrial	1,236.00
5	Habitacional H35	Comercio y servicios	"Sección 90 de Chihuahua". Asociaciones y organizaciones laborales y sindicales	2,488.00
6	Habitacional H35	Comercio y servicios	Taller de camiones	2,483.00
7	Habitacional H35	Comercio y servicios	"Abrasive Solutions Coverthing Center". Fabricación de productos abrasivos	2,181.00
8	Habitacional H35	Industria	Diseños Metálicos de Chihuahua	1,244.00
9	Habitacional H35	Industria	"GSA Suministro y Componentes". Fabricación de equipo de refrigeración industrial y comercial	2,549.00
10	Habitacional H36	Industria	"Cocinas y más". Fabricación de cocinas integrales y muebles modulares de baño	2,543.00

Fuente: Elaboración propia con datos de campo, Noviembre 2024.

Predio de estudio.

El predio de estudio propuesto para cambio de uso de suelo a Mixto suburbano (MS), cuenta con una superficie total de 2,451.00 m2 se localiza en la Calle Séptima, esquina con la Calle 69ª, en la colonia Aeropuerto. El PDU visión 2040, séptima actualización, lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la zona plantea un esquema de accesos y salidas a través de la Calle Séptima y la Calle 69ª. Ver imágenes 55 y 56.

Imagen 55. Ubicación del predio de estudio, en Calle Séptima y Calle 69ª, col. Aeropuerto.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps Noviembre 2024.

Imagen 56. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

El predio se localiza en zona que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. En este predio se pretende el desarrollo de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, ya que, el uso Mixto suburbano (MS), solicitado, es compatible con el uso habitacional colindante al predio de aplicación del plan.

Esta situación permitirá cumplir con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal. Una vez aprobado el cambio de uso de suelo. Ver imágenes 57 y 58.

Imagen 57. Vista de la Vialidad local, calle Séptima.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps 2021. Noviembre 2024.

Imagen 58. Infraestructura de energía eléctrica en calle 71a.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Noviembre 2024.

SÍNTESIS DEL DIAGNOSTICO

- Se promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS), para el desarrollo de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”.
- El predio cuenta con frente a la calle Séptima y la calle 69ª, permitiendo jurídicamente, tener acceso a vía pública reconocida, que conduce el flujo vehicular del predio hacia vías como el Perif. Vicente Lombardo Toledano y el Blvd. Juan Pablo II, entre otras, de conformidad a lo establecido en el PDU visión 2040, séptima actualización.
- La zona cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como con servicios de alumbrado, en la colonia Aeropuerto. Particularmente, el predio de aplicación del plan, cuenta con acceso a la infraestructura y los servicios indispensables para el desarrollo de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”.
- El equipamiento urbano existente en el polígono de estudio cubre las necesidades de la población de la zona. así como del predio, con cobertura de los servicios de educación, salud, recreación, deporte, transporte, abasto, así como de Seguridad Pública con la Estación de Bomberos sur ubicada en la Av. Carlos Pacheco Villalobos.
- Se identifica el riesgo de tipo antropogénico correspondiente a dos líneas de gas sobre la Calle Industrial 1, y la Calle Sierra el Puma localizadas al sur del predio de aplicación del plan. En la colonia Aeropuerto, no se identifican elementos de riesgo por explosión que generen riesgo para el predio de aplicación del plan.
- El arroyo La Concordia, con trayectoria hacia el río Chuviscar, no representa un riesgo para el desarrollo del establecimiento que se pretende desarrollar, una vez aprobado el cambio de uso de suelo propuesto.
- Aún y cuando la estrategia zonificación secundaria del PDU visión 2040, séptima actualización asigna el uso Habitacional H35 al predio, existen diversos predios con aprovechamiento de tipo comercial, servicios, oficinas y bodegas, en usos habitacionales, similares al uso solicitado.

La presente modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS), para el predio identificado como Fracciones I y II del Lote 2, Manzana 175, ubicado en la calle Séptima esquina con calle 69ª, en la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,451.00 m².

IV.NORMATIVIDAD

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio de modificación, y que son congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización, y de manera particular, su compatibilidad con el uso Mixto suburbano (MS), de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo urbano del predio y su integración en la zona.

Plan De Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040

Los lineamientos para el crecimiento ordenado y sustentable de la ciudad, determinan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios, para un mejor aprovechamiento de las infraestructuras, y los servicios, como el caso del uso de suelo Mixto suburbano (MS), propuesto para el en el predio identificado como Fracciones I y II del Lote 2, Manzana 175, ubicado en la calle Séptima esquina con calle 69ª, en la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,451.00 m2.

Visión

Se promueve el cambio de uso de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS) en el predio de aplicación del plan para el desarrollo de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, el cual es compatible con los usos existentes en su entorno, y promueve el aprovechamiento del potencial urbano del predio ubicado en una zona que cuentan con acceso a infraestructura y servicios.

Objetivos

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS), propuesto para el en el predio identificado como Fracciones I y II del Lote 2, Manzana 175, ubicado en la calle Séptima esquina con calle 69ª, en la colonia Aeropuerto de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,451.00 m2, se orienta a:

- Promover la integración de la actividad en el predio con su entorno, mediante el uso de suelo Mixto suburbano (MS), que es compatible con los usos habitacionales existentes en el área en que se localiza el predio.
- Alentar la consolidación urbana, mediante la ocupación ordenada del suelo dotado con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo el desarrollo de la ciudad.
- Proponer el desarrollo en el predio urbano de manera tal que se presente compatibilidad entre los usos del suelo existentes y el propuesto en el territorio.

Políticas de Desarrollo.

Las políticas de desarrollo de la propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad, así como a la mezcla de usos de suelo compatibles, al interior de los barrios y colonias.

- La propuesta de cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso Mixto suburbano (MS), para el predio de aplicación del plan, y su compatibilidad con los usos habitacionales colindantes, dando cumplimiento con la normatividad establecida para los predios con uso Mixto suburbano, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La normatividad de usos de suelo, establece la relación entre los usos de suelo, de conformidad con las políticas y objetivos, donde el establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas” mediante el uso Mixto suburbano (MS) propuesto para el predio de aplicación del plan, es compatible con el uso Habitacional H35 colindante, como se muestra en el extracto de la “*Tabla de compatibilidad de Usos de suelo*”. Ver tabla 4.

Tabla 4. Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

USOS MIXTOS						
CATEGORIA	GIRO	COMPATIBILIDAD				
		MI	MM	MB	MS	MSII
COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	Oficinas de más de 300 m2	P	6	X	6	6
	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	6,10,13	6,10,13	X	6,10,13	6,10,13
	Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas	2,10	2,10	X	2,10	2,10
	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	P	P	X	1	1
	Terminales de sistema de transporte colectivo	2	X	X	X	X
	Estaciones de radio y TV	P	P	X	10	10
	Agencia automotriz	6	6	X	6	6
	Venta de vehículos y maquinaria	6	6	X	6	6
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONAL	Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m2	P	8	8	P	P
BODEGAS Y ALMACENES	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Almacenamiento con refrigeración	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración	2,6,8	2,6,8	X	6,8	6,8
	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas, como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria	2,6,8	X	X	X	X

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 7a actualización. Noviembre 2024.

Definición del uso Mixto suburbano (MS)

De acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización, el Uso de Suelo Mixto Suburbano (MS), tiene por objeto maximizar el aprovechamiento del suelo y la mezcla de usos de suelo comerciales, de servicio y de microindustria, siendo en menor medida su compatibilidad con los usos habitacionales y con una intensidad de edificabilidad media.

El PDU visión 2040, séptima actualización caracteriza al Uso de Suelo Mixto Suburbano (MS), como una zona con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustria, los talleres de oficios y *de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 25 a 45 viv/ha* y corredores de usos comerciales y de servicios.

Este uso estará localizado en áreas actualmente identificadas como zona de granjas suburbanas como la existente en la colonia Aeropuerto. Asimismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo para garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia.

Criterios para definición y/o delimitación

1. Se ubicarán dentro de los polígonos establecidos como zonas de granjas suburbanas.
2. Se reconocerá, para regularización de las situaciones de hecho, de acuerdo con el espacio y la productividad del terreno.

Dosificación de uso de suelo Mixto suburbano (MS)

El uso de suelo Mixto suburbano (MS), propuesto para el predio de aplicación del plan se orienta al desarrollo de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, que se define en la categoría “Bodegas y almacenes” de acuerdo a la tabla de compatibilidad”, el cual es “Compatible Condicionado”.

De manera particular, la normatividad establecida para el uso de suelo Mixto en la “*Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos mixtos*”, establece las características de aprovechamiento a las que se sujeta los predios: **Lote mínimo: 800 m²**, y el **Frente mínimo: Según Proyecto (SP), un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Sin Restricción (SR), y Coeficiente de Utilización de Suelo CUS: Sin Restricción (SR)**, para el caso Mixto suburbano (MS), las cuales se cumplen adecuadamente, al tener el predio de estudio una superficie **total de 2,451.00 m²**, y un **frente de 50.00 m** hacia la calle Séptima, y un **frente de 50.00 m** a la calle 69^a, una vez se autorice el uso de suelo solicitado. Ver tabla 5.

Tabla 5. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos mixtos.

Código	Viv/Ha (Máx)	Hab/Ha	Lote Mínimo (M2)	COS	CUS	% Superficie Permeable Libre	Altura Máxima		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/ fondo/ lateral	ESTACIONAMIENTO
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10.00	SP	SR	Remitirse a la normatividad vigente del Reglamento de Construcciones y Cuidad Cercana
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15.00	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20.00	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 7a actualización. Noviembre 2024.

Vialidad.

Se considera el acceso al predio de aplicación del plan por la calle Séptima, para el aprovechamiento de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, mediante el uso Mixto suburbano (MS) propuesto, y con ello, dar cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Ver tabla 6.

Tabla 6. Tabla de Normas para Vialidad, Funciones mínimas y Secciones.

Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1000	12%
Primaria	Primaria	34 m	Dos	4.0, 5.0, y 4.0	3 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1600	12%
Secundaria	Colecta	20 m	Dos	3.00 y 3.00	2 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	400-800	12%
Terciaria o Local	Local	13 m	Uno	2.0, 2.0 m	1 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si	100	15-18%
Terciaria o Local en Fracc Interés Social	Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	2 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si		15-18%

Fuente: Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013. Noviembre 2024.

El Artículo 67, define la normatividad para las vialidades en la “*Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*”, donde se describen las calles que conforman la estructura vial para las vialidades de nuevos desarrollos en la ciudad de Chihuahua.

Se observa en la tabla de normas para las vialidades, sus funciones mínimas, y las secciones viales del Reglamento de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio de Chihuahua, que la sección mínima para calles de tipo local es de 13.00 metros, donde la sección existente de la Calle Séptima y la Calle 69ª, colindantes al predio de aplicación del plan, cuentan con una sección de 20.00 metros, estas vialidades han sido constituida como vía pública previamente a la publicación de esta norma del PDU visión 2040, séptima actualización.

Este uso de suelo no generará afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

La Calle Séptima es una vialidad de tipo local, con una sección de 20.00 m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 59.

Imagen 59. Vialidad local, Calle Primera.

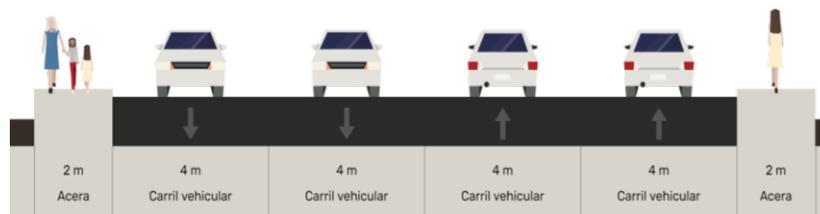


Perif. Vicente Lombardo Toledano a C. 79a.

Fuente: Verificación en campo. Noviembre 2024.

La Calle 69ª es una vialidad de tipo local, con una sección de 20.00 m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 60.

Imagen 60. Vialidad local, Calle 69ª.



Derecho de vía a Blvd. Juan Pablo II.

Fuente: Verificación en campo. Noviembre 2024.

Infraestructura.

Agua potable.

- El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a las colonias. Para ello, se cuenta con los pozos de extracción, re bombes y tanques de almacenamiento que permiten distribuir el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la calle Séptima. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la JMAS.

Alcantarillado sanitario.

- El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, capta y conduce las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores se ubica sobre la calle Séptima que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del arroyo La Concordia, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.

Energía eléctrica.

- La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, sobre la trayectoria de la calle 57ª, a aproximadamente 300 m al sur del predio de aplicación del plan, y que atiende la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial.

- Los escurrimientos pluviales de la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por medio de las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo La Concordia. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre sobre la calle 69ª con trayectoria hacia al arroyo La Concordia, y el río Chuviscar.

V. ESTRATEGIA

Propuesta de Desarrollo

El estudio de modificación Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS), propuesto para predio urbano identificado como Fracciones I y II del Lote 2, Manzana 175, ubicado en la calle Séptima esquina con calle 69ª, en la colonia Aeropuerto con una superficie de 2,451.00 m².

El uso de suelo Mixto suburbano (MS) propuesto, es compatible con el establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, según la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” contenida en el PDU, visión 2040 Séptima actualización.

El predio para el uso de suelo Mixto suburbano (MS), colinda con la calle Séptima y con la Calle 69ª, constituidas como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos y salidas para el funcionamiento del establecimiento.

La zona donde se ubica el predio de aplicación del plan se encuentra consolidada, con infraestructuras de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, que cubren las necesidades para el establecimiento a desarrollar una vez autorizado el cambio de uso de suelo.

La aprobación del uso de suelo atenderá al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y el PDU, visión 2040, séptima actualización, con el Lote mínimo: 800 m², y el Frente mínimo: Según Proyecto (SP) para el uso Mixto suburbano (MS), en donde el predio de estudio cumple al tener una superficie de 2,451.00 m², y un frente de 50.00 m hacia la calle Séptima, y 50.00 m a la calle 69ª.

El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante el aprovechamiento de predios subutilizados, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

Objetivo general

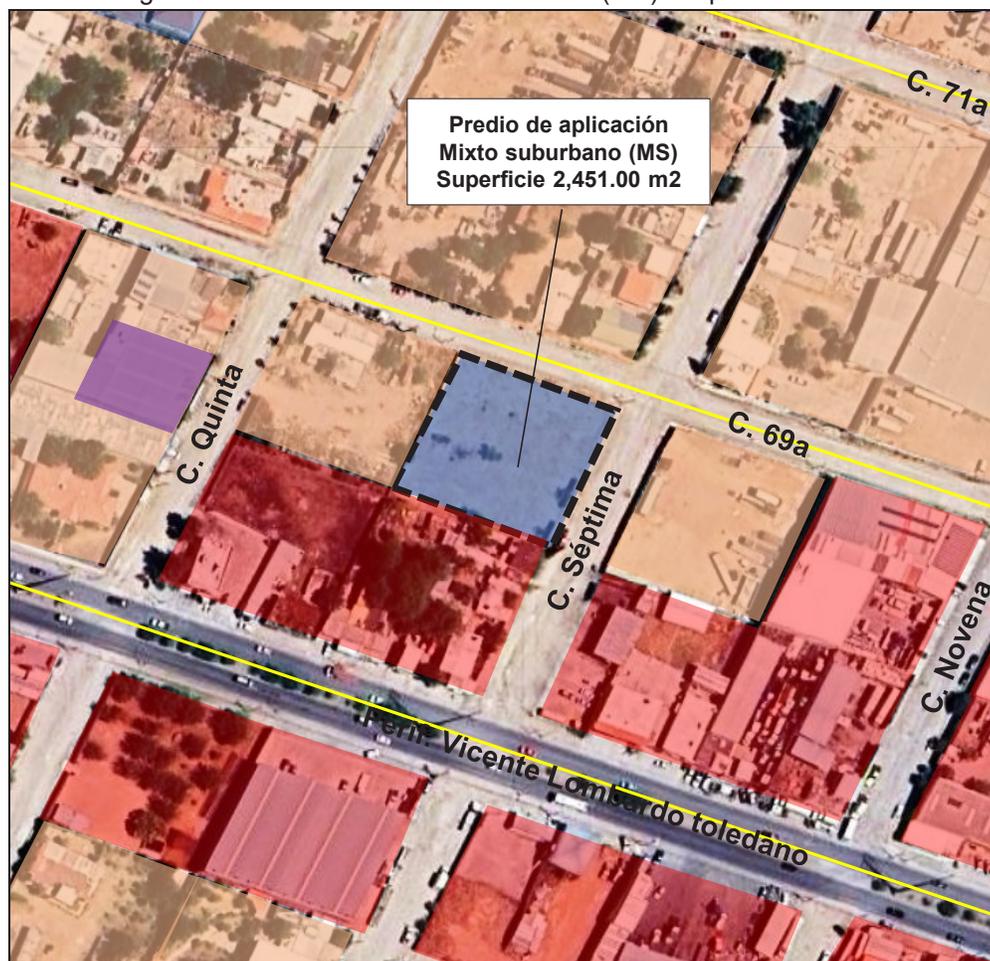
Promover el cambio de uso de suelo, mediante la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, para el predio urbano identificado como Fracciones I y II del Lote 2, Manzana 175, ubicado en la calle Séptima esquina con calle 69ª, en la colonia Aeropuerto con una superficie de 2,451.00 m², para el desarrollo de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, en una zona provista con infraestructura, y servicios .

Estrategia de ocupación del predio

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS), está sustentado en la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Habitacional H35 existente, y el uso Mixto suburbano (MS), propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio en la zona provista con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, la integración del sitio, y la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión del propio PDU visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 61.

Imagen 61. Uso de suelo Mixto suburbano (MS) del predio de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU, visión 2040, séptima actualización. Noviembre 2024.

Estrategia de Infraestructura

El uso de suelo en el predio de aplicación del plan, permitirá el aprovechamiento urbano, debido a las condiciones de servicio de infraestructuras existentes.

Agua potable.

- El abastecimiento de agua potable, se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a las colonias. Para ello, se cuenta con los pozos de extracción, re bombes y tanques de almacenamiento que permiten distribuir el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio en la calle Séptima. El consumo está sujeto al aprovechamiento del mismo, y regulado por la JMAS.

Alcantarillado sanitario.

- El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio, capta y conduce las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales. Uno de estos colectores se ubica sobre la calle Séptima que conduce las descargas hacia el colector que sigue la trayectoria del arroyo La Concordia, con rumbo a la Planta de Tratamientos de aguas residuales sur.

Energía eléctrica.

- La distribución de energía eléctrica en la zona, se otorga por medio de la red principal de 115 kva, sobre la trayectoria de la calle 57ª, a aproximadamente 300 m al sur del predio de aplicación del plan, y que atiende la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica predio motivo del presente estudio técnico.

Drenaje pluvial.

- Los escurrimientos pluviales de la zona donde se ubica el predio de aplicación del plan, se realizan por medio de las rasantes de las vialidades mediante pendiente topográfica hacia el arroyo La Concordia. Los escurrimientos generados al interior del predio son desalojados sobre la calle 69ª con trayectoria hacia al arroyo La Concordia, y el río Chuviscar.

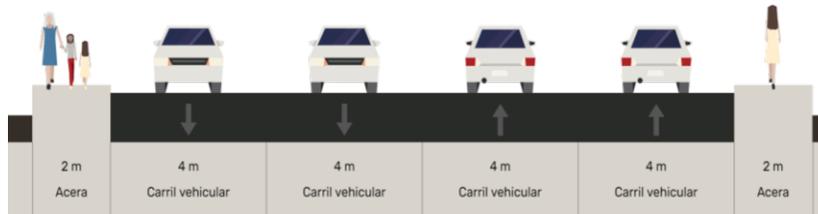
Estrategia vial

Las vialidades de mayor importancia en relación al predio de aplicación del plan son la Calle Séptima, y la Calle 69ª, que favorecen los accesos y salidas, sin generar impactos al funcionamiento vial, y comunicando con otros lugares a través del Perif. Vicente Lombardo Toledano y el Blvd. Juan Pablo II.

La propuesta de cambio de uso de suelo, no modifica la estructura vial existente de la calle Séptima, y la calle 69ª, que colindan con el predio de aplicación del plan, considerando así, el alineamiento establecido en la etapa de creación de la colonia Aeropuerto.

La Calle Séptima es una vialidad de tipo local, con una sección de 20.00 m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 62.

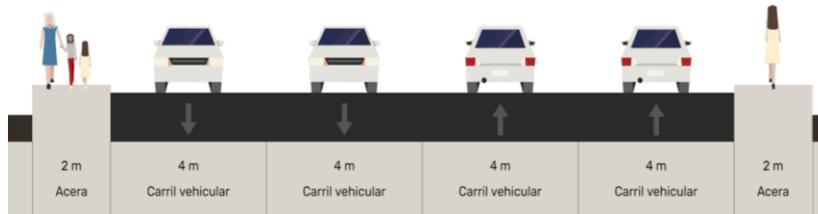
Imagen 62. Vialidad local, Calle Primera.



*Perif. Vicente Lombardo Toledano a C. 79a.
Fuente: Verificación en campo. Noviembre 2024.*

La Calle 69ª es una vialidad de tipo local, con una sección de 20.00 m, cuatro carriles, y banquetas peatonales de 2.00 m. Ver Imagen 63.

Imagen 63. Vialidad local, Calle 69ª.



*Derecho de vía a Blvd. Juan Pablo II.
Fuente: Verificación en campo. Noviembre 2024.*

La cantidad de cajones de estacionamiento, así como el esquema de accesos por la calle Séptima, y la calle 69ª, se definirá de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio.

Conclusiones y Recomendaciones

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 séptima actualización, propone el cambio de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS) para el predio identificado como Fracciones I y II del Lote 2, Manzana 175, ubicado en la calle Séptima esquina con calle 69ª, en la colonia Aeropuerto, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,451.00 m², de conformidad con la compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización.

El uso de suelo Mixto suburbano (MS), promovido para el predio localizado en la calle Séptima, esquina con Calle 69ª, promueve el desarrollo de un establecimiento un establecimiento tipo “, para el desarrollo de un establecimiento tipo “Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, en una zona provista con infraestructura, y servicios.

El predio de aplicación del plan tiene una superficie de 2,451.00 m², y un frente de 50.00 m hacia la calle Séptima, y 50.00 m hacia la calle 69ª, permitiendo así, cumplir con la normatividad establecida para el Uso Mixto Suburbano (MS), el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima actualización.

Para su etapa proyectual, el predio prevé el suficiente espacio para proveer cajones de estacionamientos, de conformidad con la propuesta arquitectónica, que se promueva, para obtener la licencia de construcción respectiva, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

VI. Programación e Instrumentación

Para el cumplimiento de las estrategias contenidas en el presente estudio de planeación, bajo un esquema programático de acciones, se consideran aquellas de tipo específicas que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, y que por su relevancia son consideradas como un mecanismo instrumental. Ver tabla 7.

Las acciones que se consideran son las siguientes;

Acciones de corto plazo:

- Obtener la aprobación del cambio de uso del uso Mixto suburbano (MS), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Tramitar la licencia de uso de suelo Mixto suburbano (MS), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.
- Obtener la licencia correspondiente del uso de suelo Mixto suburbano (MS), ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua.

Tabla 7. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Mixto suburbano (MS)					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Mixto suburbano (MS)				X		
Obtener licencia de uso de suelo Mixto suburbano (MS)					X	

Fuente: Elaboración propia, Noviembre 2024.

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de modificación de Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua visión 2040, séptima actualización, promueve el cambio de uso del suelo en una zona que cuenta con infraestructura, en proceso de consolidación.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto suburbano (MS) promovido por el presente estudio de planeación, se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano compacto para la ciudad de Chihuahua.

VII. Bibliografía

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. expedición DOF 28-11-2016.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040. Séptima actualización POE No. 24 del sábado 23 de marzo de 2024.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.

Censo de Población y Vivienda 2010. INEGI.

Datos de población y vivienda por Ageb urbano Chihuahua, Chihuahua. Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso abril 2022.

Carto Implan, 2024.

Sistema de Información Geográfica Municipal, Sigmun, Implan 2024

PLANOS

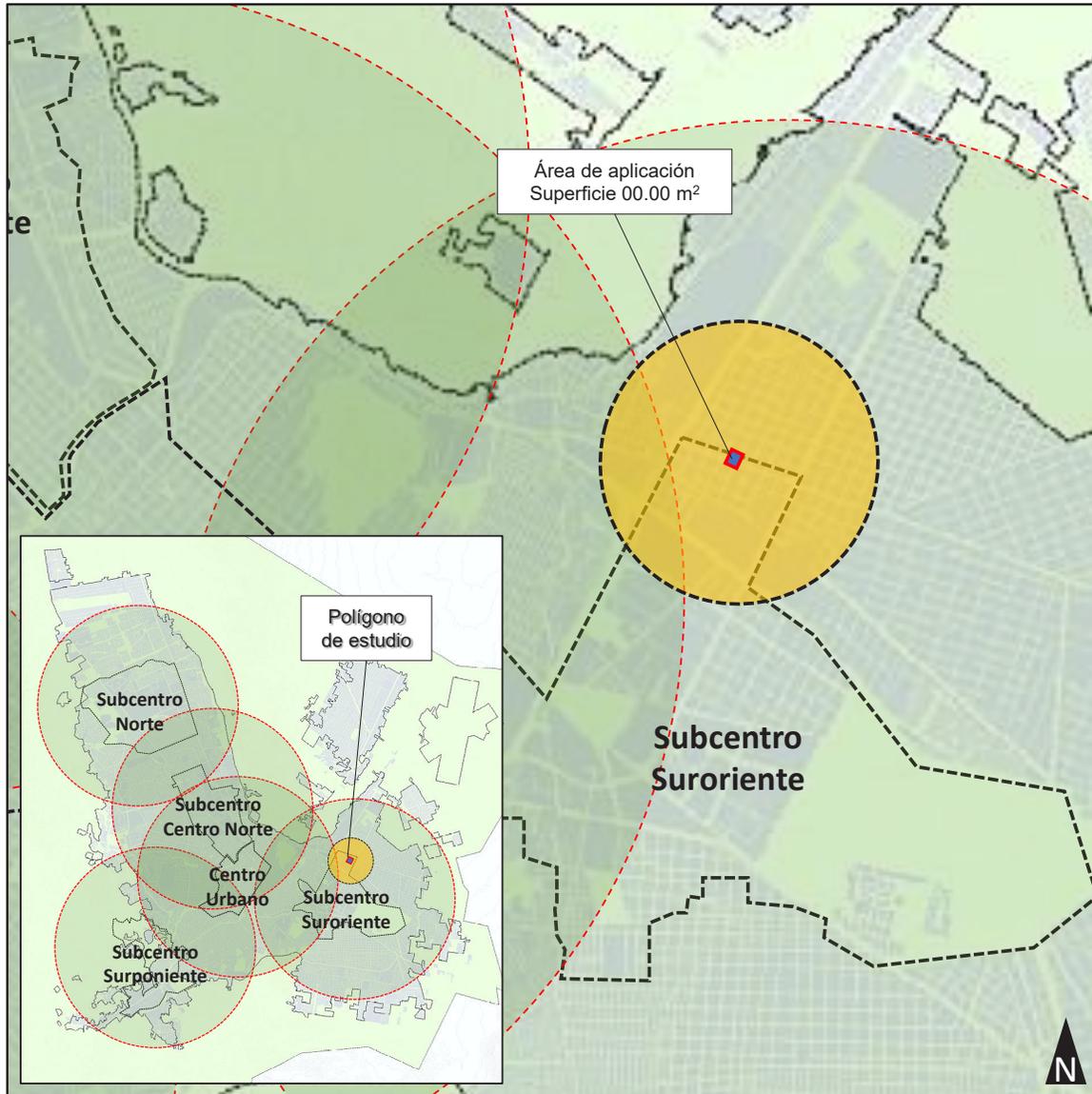
Diagnóstico

- D-01 Estructura urbana
- D-02 Estructura urbana – Llenos y vacíos
- D-03 Topografía y Pendientes
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de Suelo existente
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Estructura vial Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura Hidráulica
- D-12 Infraestructura de Drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura de Electrificación
- D-14 Riesgo antropogénico
- D-15 Riesgo hidrometeorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

Estrategia

- E-01 Uso de suelo propuesto
- E-02 Estructura vial propuesta

Plano D-01: Estructura urbana: localización.

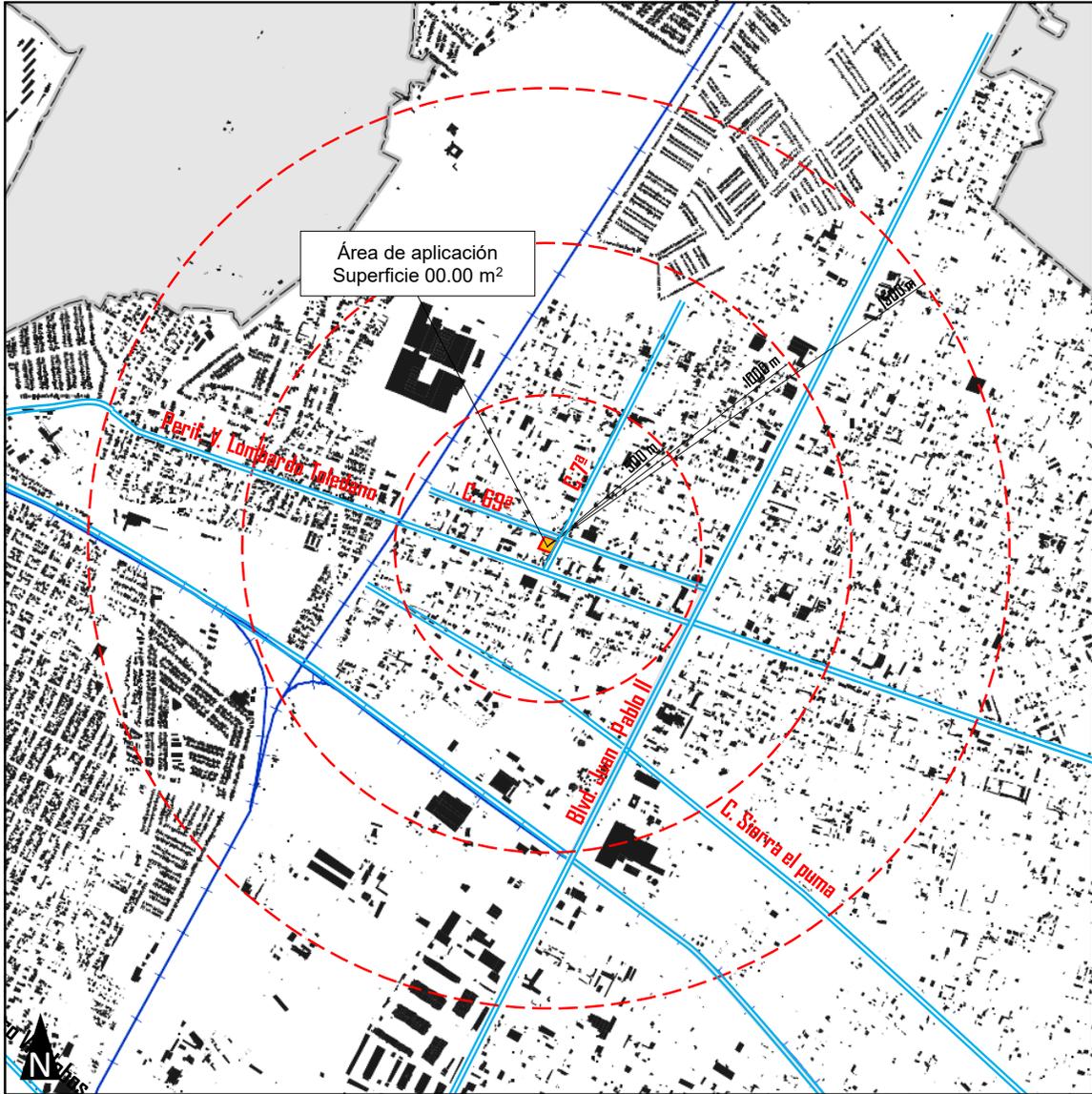


Simbología	
<p>Relieve</p> <ul style="list-style-type: none"> Curvas de nivel <p>Hidrografía</p> <ul style="list-style-type: none"> Arroyos Cuerpos de agua <p>Vías de comunicación</p> <ul style="list-style-type: none"> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril 	<p>Area para Planeación Específica</p> <ul style="list-style-type: none"> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad <p>Condicionante Para Usos</p> <ul style="list-style-type: none"> Area de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme

Estructura Urbana	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) "CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"	D-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-02 Estructura Urbana: llenos y vacíos.

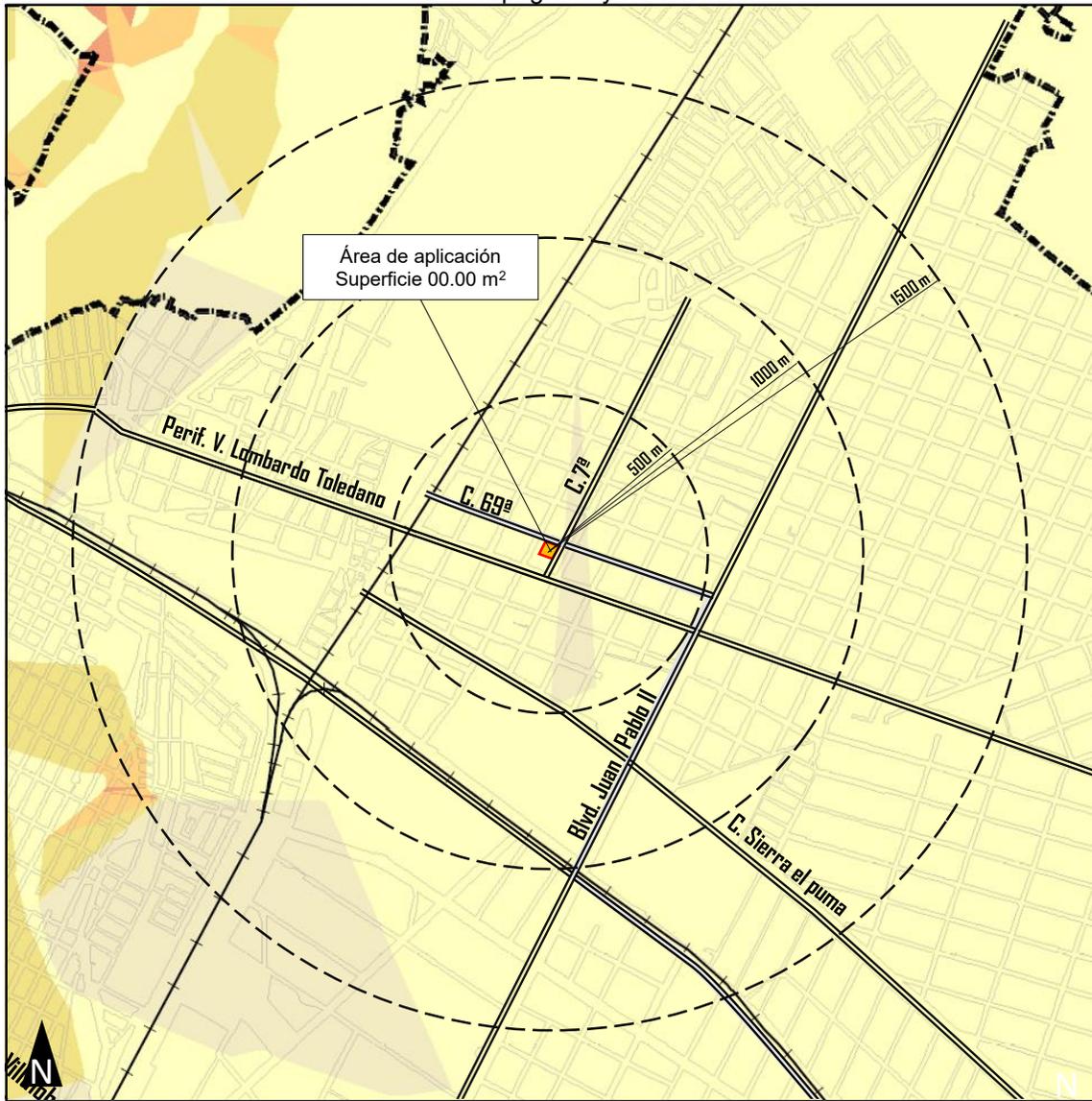


Simbología	
Relieve	Unidades de Gobierno
Curvas de nivel	Límite del Área Urbana
	Límite del Centro de Población
Hidrografía	Catastro
Arroyos	Traza Urbana
Cuerpos de agua	
Vías de comunicación	
Número de Carretera	
Carretera Principal	
Ferrocarril	

Estructura Urbana (Llenos y Vacíos)	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) "CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"	D-02

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-3 Topografía y Pendientes.

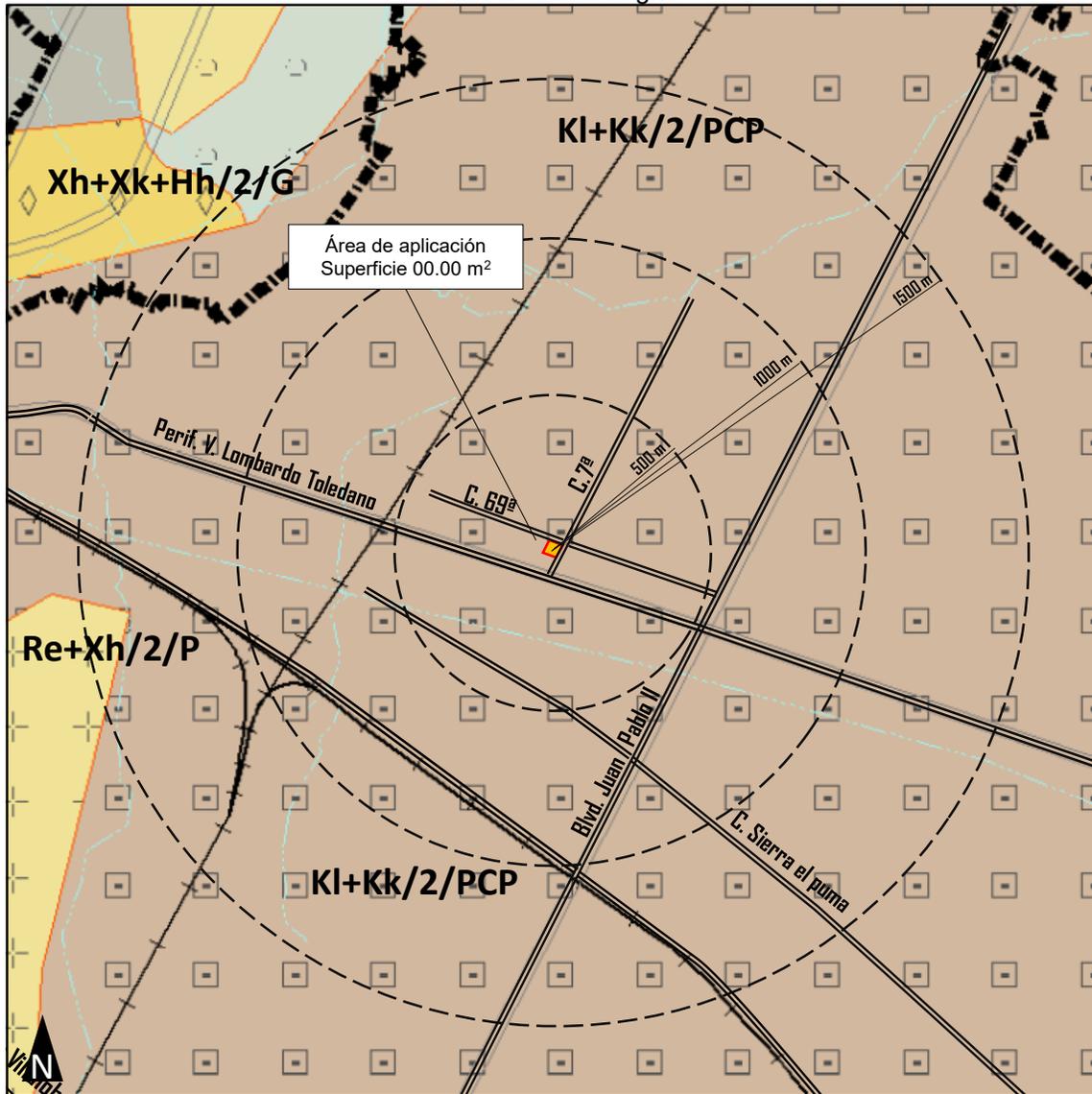


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Área Urbana [] Límite del Centro de Población	Pendientes [] Pendiente plana (0 - 2 %)
Hidrografía [] Arroyos [] Cuerpos de agua	Catastro [] Traza Urbana	[] Pendiente muy suave (2 - 5 %)
Vías de comunicación [] Número de Carretera [] Carretera Principal [] Ferrocarril		[] Pendiente (5 - 12 %)
		[] Pendiente Moderada (12 - 18 %)
		[] Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
		[] Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

Topografía y Pendientes	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) “CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO”	D-03

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-4 Edafología.

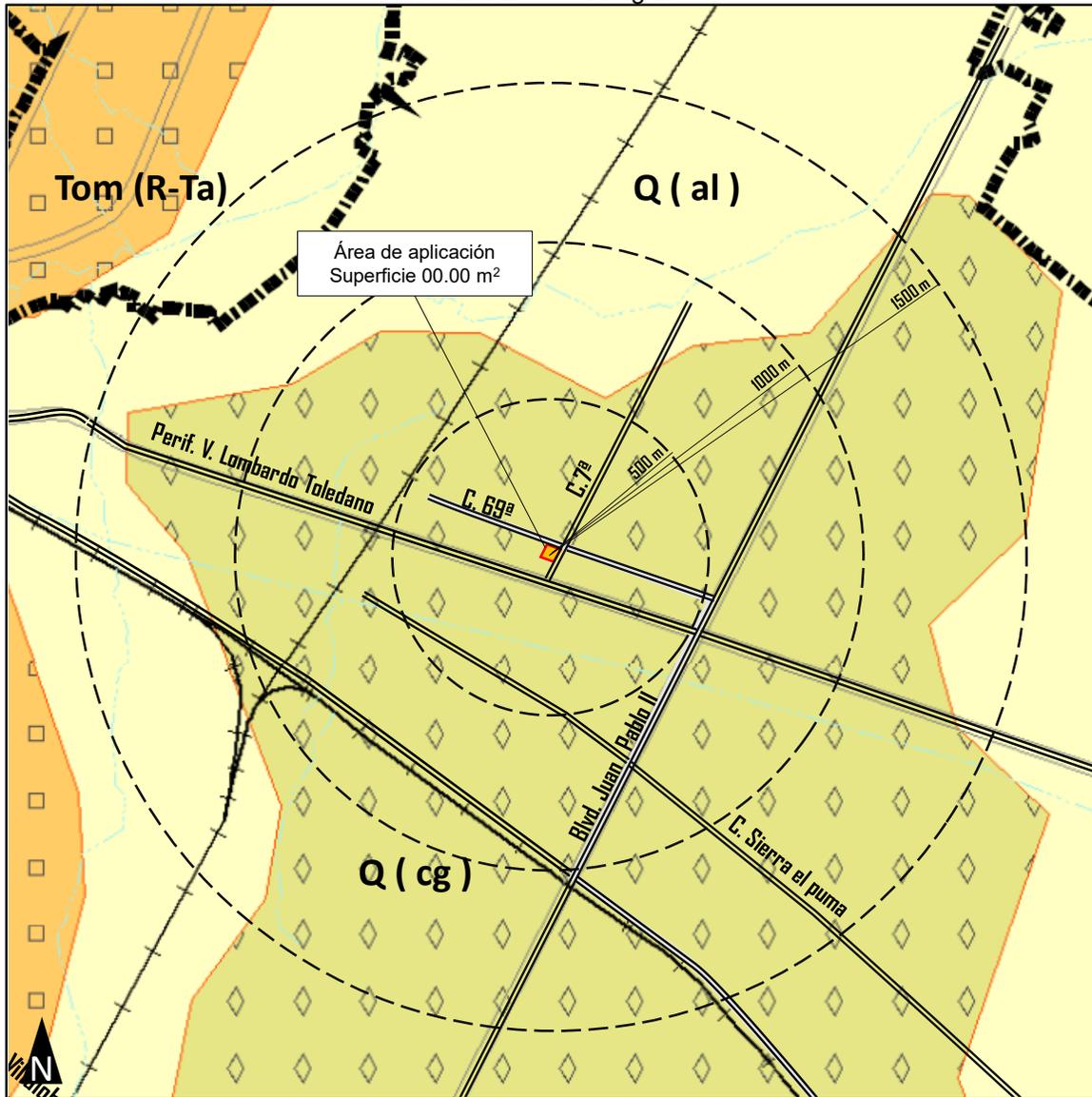


Simbología					
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Limite del Area Urbana □ Limite del Centro de Población	Medio Ambiente Unidades de Suelo K Castañozem Kl Lúvico Kh Háptico Kk Cálcico H Feozem Hh Háptico J Fluvisol Je Eútrico Jc Calcárico I Litosol R Regosol Rc Calcárico Re Eútrico	E Rendizina Z Solonchak V Vertisol Vc Crómico X Xerosol Xk Calcico Xh Háptico Xi Lúvico Y Yermosol Yc Calcico Yi Lúvico	Fases Físicas G Gravosa L Lítica LP Lítica Profunda P Pedregosa PC Petrocálcica PCP Petrocálcica Profunda	Fases Químicas (más 100 cm. de profundidad) Salina s Salina Sódica sn Fuertemente Salina S Fuertemente Sódica S Sódica n Fuertemente Salina Sódica Sn Fuertemente Sódica N Fuertemente Salina Sódica SN
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana				
Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril					
Clase Textural (En los 30 cm. superficiales de suelo) Gruesa 1 Media 2 Fina 3					
Ejemplo Rc + Xh2 Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por INIA (México)					

Edafología	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) "CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"	D-04

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-05 Geología.



Simbología

<p>Relieve</p> <p>----- Curvas de nivel</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>□ Límite del Area Urbana</p> <p>□ Límite del Centro de Población</p>	<p>Unidades de Roca</p> <p>Rocas Igneas intrusivas</p> <p>Si Sienita</p> <p>Gr Granito</p> <p>Gd Granodiorita</p> <p>Mz Monzonita</p> <p>D Diorita</p> <p>Rocas Igneas Extrusivas</p> <p>R Riolita</p> <p>R-Ta Riolita-Toba ácida</p> <p>A Andesita</p>	<p>B Basalto</p> <p>Ta Toba ácida</p> <p>Ti Toba intermedia</p> <p>Rocas Sedimentarias</p> <p>cz Caliza</p> <p>vc Volcanoclástico</p> <p>lu-ar Lutita-Arenisca</p> <p>cz-y Caliza-Yeso</p> <p>cz-lu Caliza-Lutita</p> <p>ar-Ti Arenisca-Toba intermedia</p> <p>ar-cg Arenisca-Conglomerado</p>	<p>lu Lutita</p> <p>ar Arenisca</p> <p>cg Conglomerado</p> <p>Rocas Metamórficas</p> <p>Gn Gneis</p> <p>Suelos</p> <p>al Aluvial</p> <p>la Lacustre</p> <p>eo Eólico</p>
<p>Hidrografía</p> <p>Arroyos</p> <p>Cuerpos de agua</p>	<p>Catastro</p> <p>Traza Urbana</p>			
<p>Vías de comunicación</p> <p>□ Número de Carretera</p> <p>— Carretera Principal</p> <p>— Ferrocarril</p>				

Geología

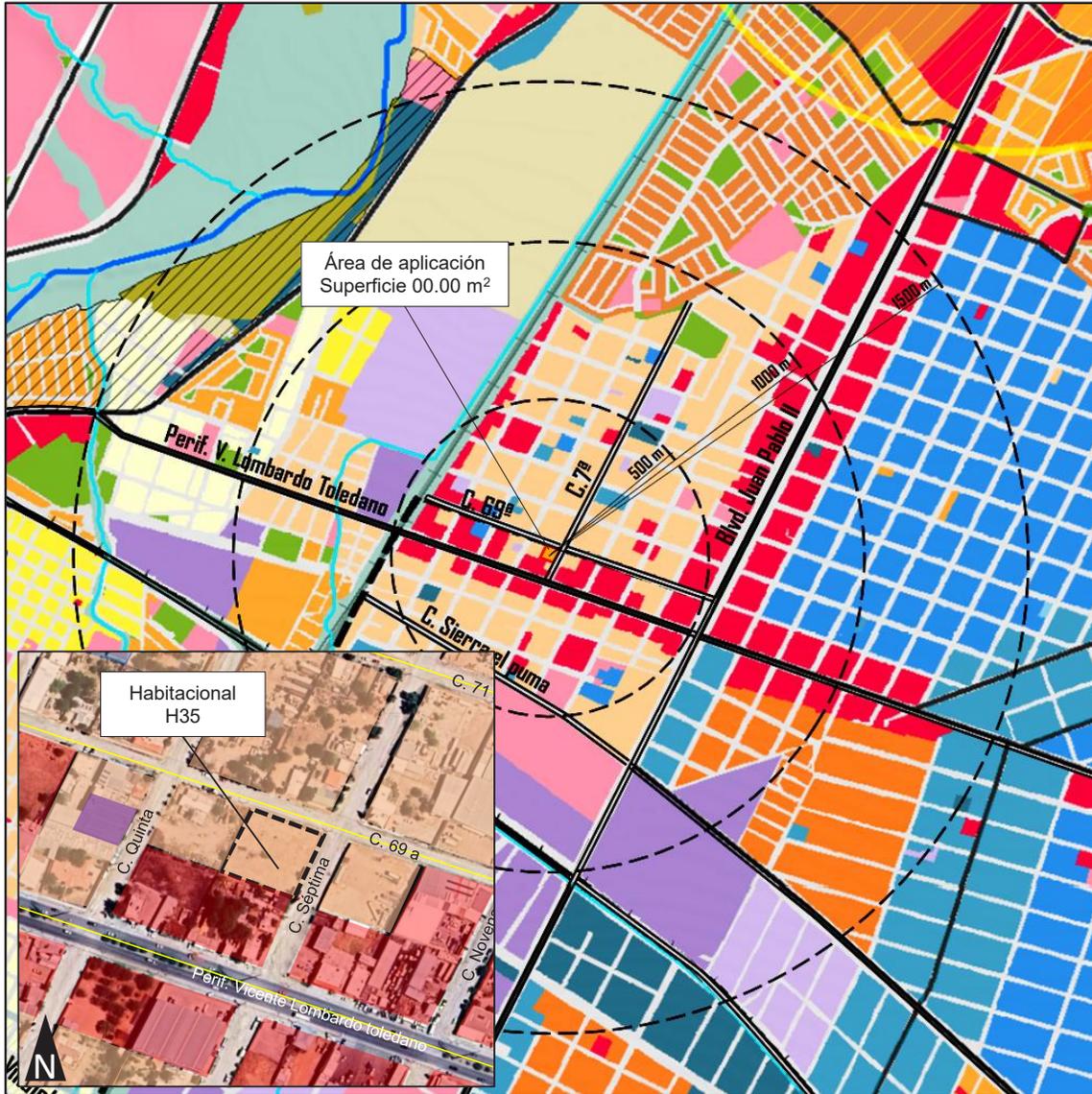
NOVIEMBRE 2024

**CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS)
"CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"**

D-05

Fuente: elaboración cn datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-06: Uso de suelo.

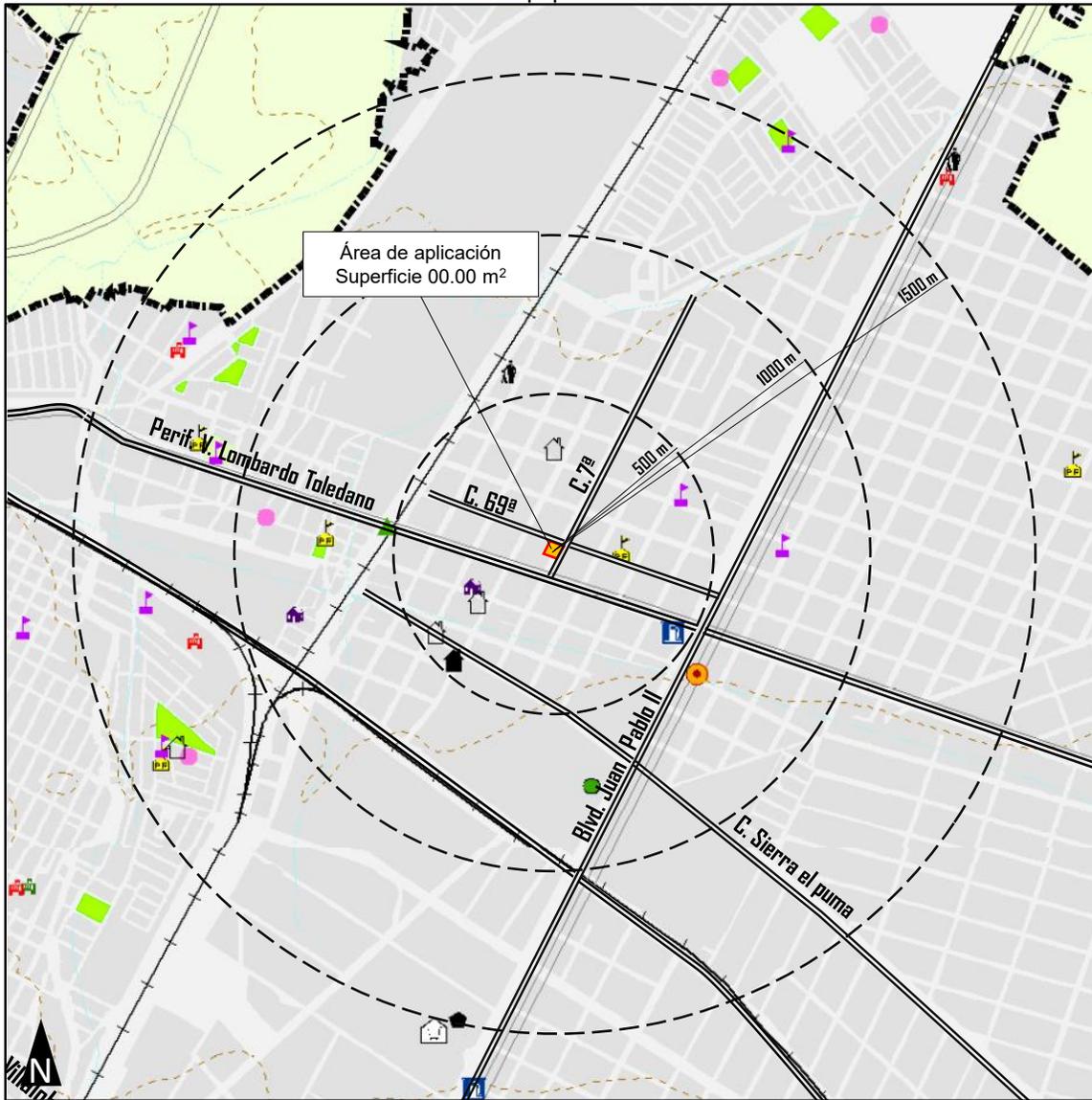


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha Habitacional de 5 - 12 viv/ha Habitacional de 13 - 25 viv/ha Habitacional de 26 - 35 viv/ha Habitacional de 36 - 45 viv/ha Habitacional de 46 - 60 viv/ha Habitacional de mas de 60 viv/ha Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Mixto Suburbano II Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme	Unidades de gobierno Límite del Área Urbana Centro de Población	Catastro Edificaciones
	Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano		

Uso de Suelo Existente CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) “CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO”	NOVIEMBRE 2024 D-06
---	-------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-07: Equipamiento urbano.

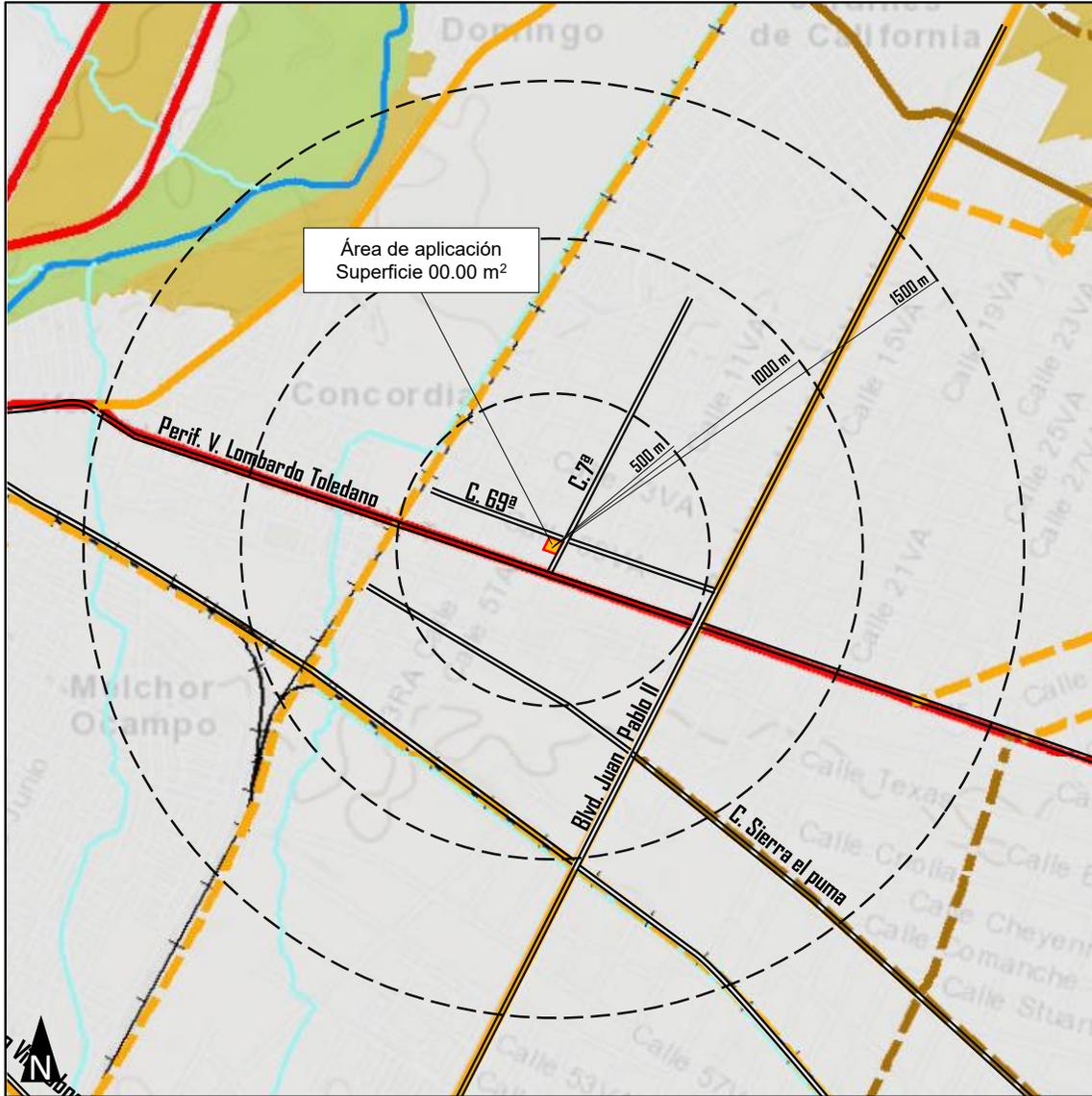


Simbología				
Relieve Curvas de nivel Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Equipamiento Urbano Administración Pública Gobierno Municipal Gobierno Estatal Gobierno Federal Asistencia Social Asilo Atención de enfermedades Casa hogar Centro comunitario Centro de rehabilitación Gestión política Grupos vulnerables	Comercio y Abasto Abasto Comercio Cultura Biblioteca Pública Biblioteca Universitaria Centro de Cómputo o Informáticos Museo Teatro Comunicaciones y Transporte Oficina de Correos Autobuses Ferrocarril Aeropuerto	Educación Preescolar Primaria Secundaria Media Profesional técnico Profesional Guarderías Guardería IMSS Guardería SEDESOL Guardería (otra) Salud Centro de salud Hospital Unidad médico familiar	Servicios Urbanos Cementerio Comandancia de policía Estación de bomberos Gasera Gasolinera Relleno sanitario Recreación y Deporte Monumento Plaza Parque / Jardín Unidad deportiva Unidad recreativa

Equipamiento	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) “CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO”	D-07

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-08: Estructura Vial.

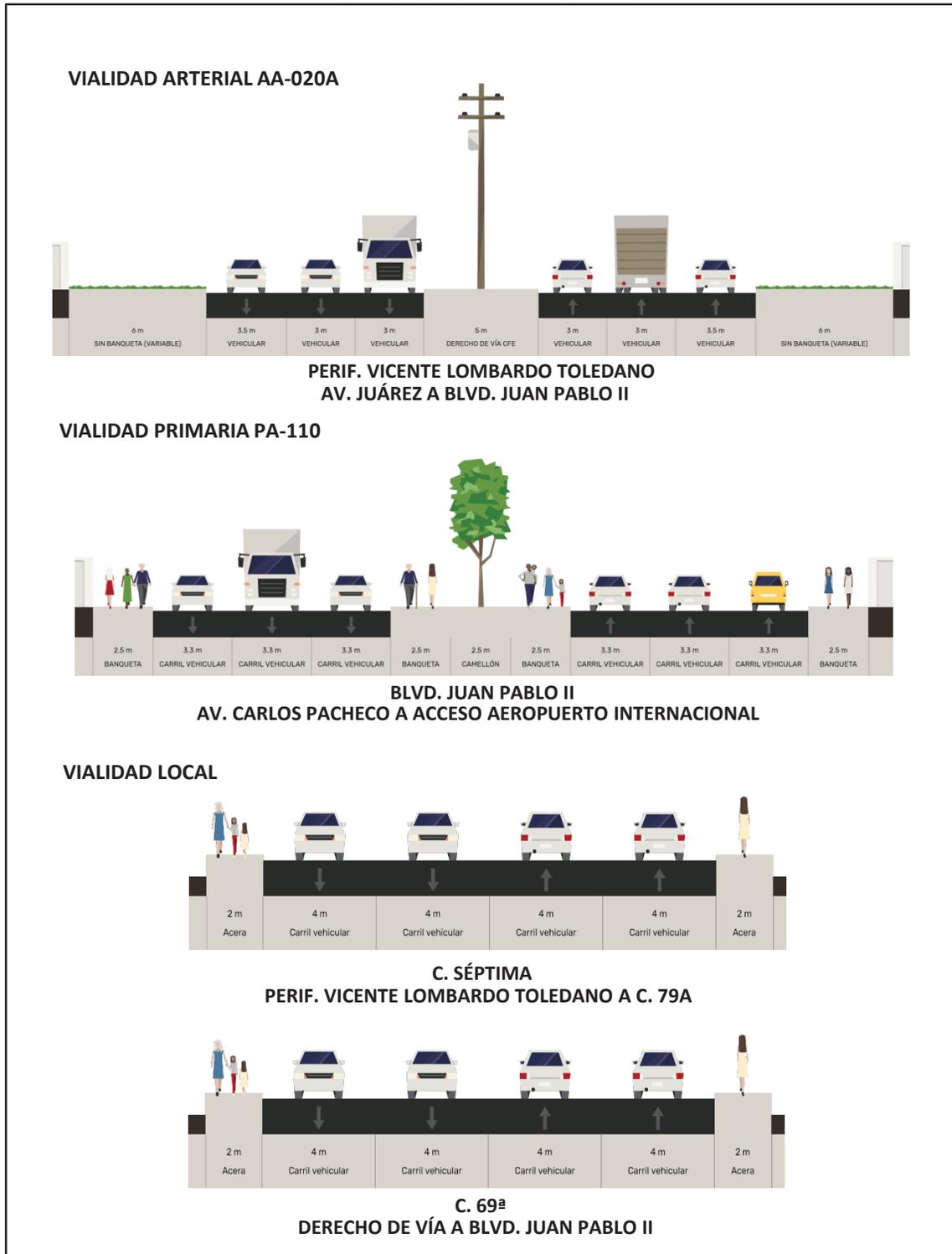


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [Dashed Box] Límite del Área Urbana [Dotted Box] Límite del Centro de Pob	Tránsito y Transporte — Regional - - - Regional Propuesta — De Primer Orden - - - De Primer Orden Propuesta — Primaria - - - Primaria Propuesta — Secundaria - - - Secundaria Propuesta — Sistema BRT - Troncal 1 — Transporte No Motorizado
Hidrografía Arroyos [Blue Box] Cuerpos de agua	Catastro [Dotted Box] Traza Urbana	
Vías de comunicación [Square] Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril		

Estructura Vial	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) “CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO”	D-08

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040 vigente.

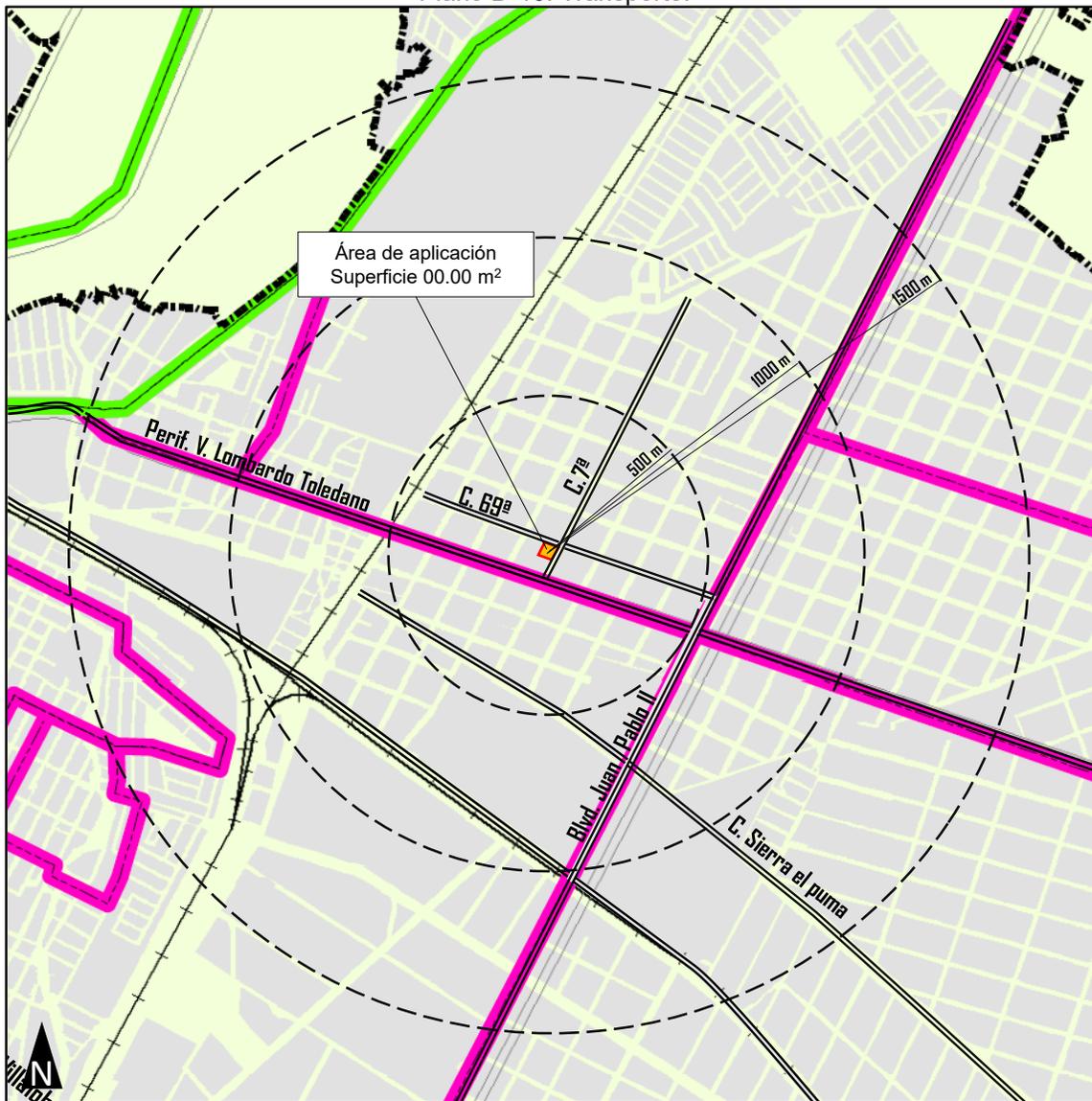
Plano D-09: Secciones viales



Estructura vial-Secciones viales	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) “CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO”	D-09

Fuente: elaboración con datos de campo y del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-10: Transporte.

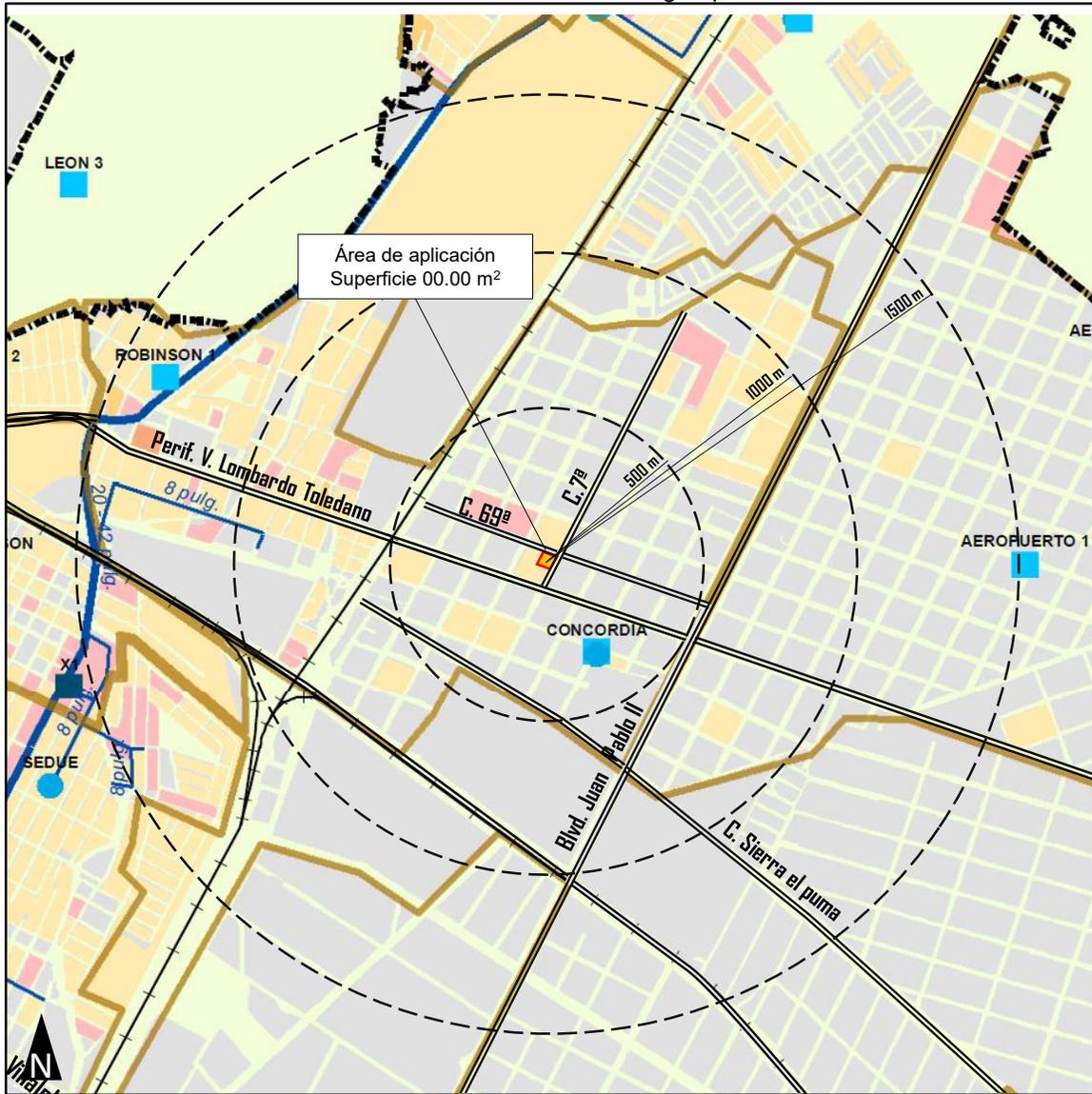


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población	Rutas de Transporte Público — Ruta Urbana — Ruta Intraurbana
Hidrografía ■ Arroyos ■ Cuerpos de agua	Catastro ■ Traza Urbana	
Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril		

Rutas de Transporte	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) “CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO”	D-10

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-11: Infraestructura de Agua potable.

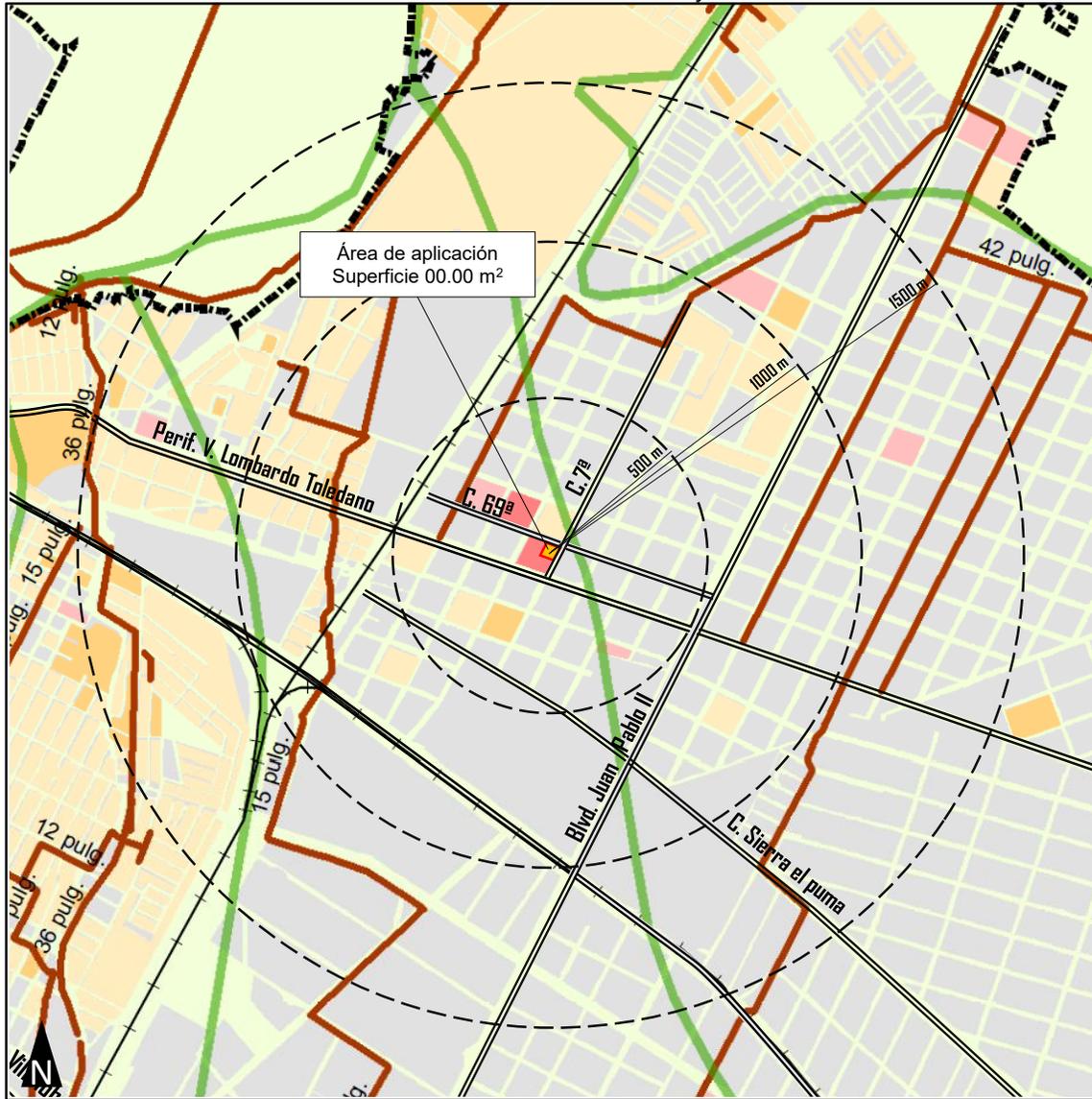


Simbología				
Relieve ----- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno [] Límite del Área Urbana [] Límite del Centro de Población	Infraestructura [] Área de Influencia Tanques, Pozos y Rebombes Categoría [] Pozo [] Pozo y Rebombes [] Rebombes [] Tanque [] Tanque elevado [] Tanque y Rebombes	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) ----- S/N [] 8 - 10 [] 12 - 14 [] 16 - 18 [] 20 - 42	Geostatística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda [] 0% - 20% [] 21% - 40% [] 41% - 60% [] 61% - 80% [] 81% - 100%
Hidrografía Arroyos [] Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana			
Vías de comunicación [] Número de Carretera [] Carretera Principal [] Ferrocarril				

Infraestructura de Agua Potable CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) “CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO”	NOVIEMBRE 2024 D-11
--	-------------------------------

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-12: Infraestructura de Drenaje sanitario.



Simbología				
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Infraestructura Area de Influencia Tanques, Pozos y Rebombeos Categoría Pozo Pozo y Rebombeo Rebombeo Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombeo	Red de agua potable Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	Geostatística Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana			
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

Infraestructura de Alcantarillado	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) “CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO”	D-12

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-13: Infraestructura de Electrificación.

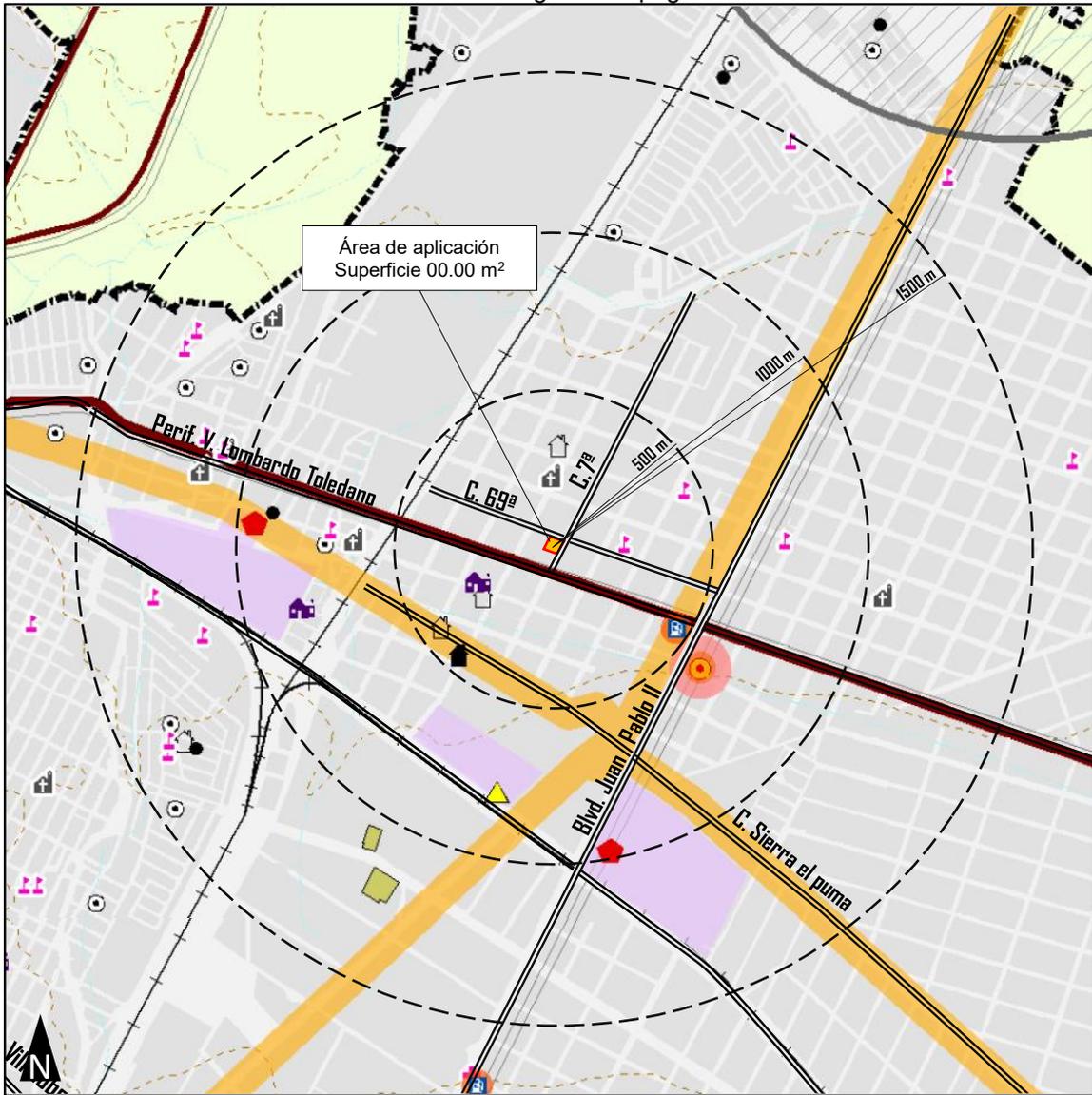


Simbología		
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población	Servicios Urbanos Electricidad — Sin dato — 115 Kva — 230 Kva ■ Subestación Eléctrica
Hidrografía — Arroyos ■ Cuerpos de agua	Catastro — Traza Urbana	
Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril		

Infraestructura de Electrificación	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) "CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"	D-13

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-14: Riesgos antropogénicos.

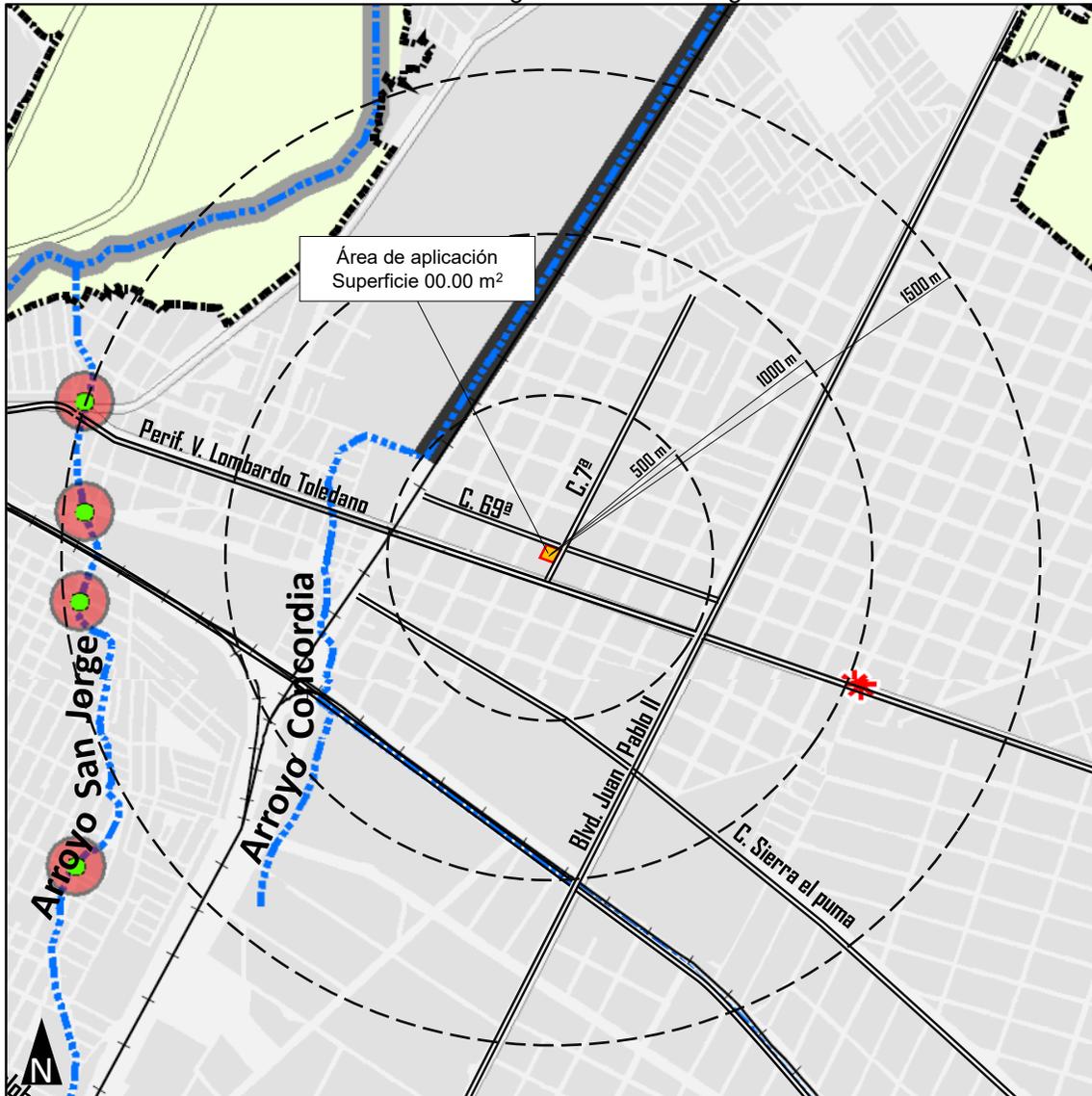


Simbología				
Hidrografía Cueros de agua	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Industria y Servicios Urbanos Nivel de Riesgo ● Bajo ▲ Medio ● Alto Industria y Servicios Urbanos	Comercio ● Taller de Pintura ● Manejo de Materiales Peligrosos ● Disposición de Residuos	Transporte T. de Materiales Peligrosos
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Catastro Traza Urbana	Almacenamiento y Venta de Combustibles ● Gasolinera ● Gaseras	Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia ● Salvaguarda (50 m) ● Salvaguarda (100 m) Radio de Amortiguamiento A Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m. B Planta de Tratamiento Sur, 1183 m. C PEMEX, 400 m.	
Unidades de gobierno Limite del Área Urbana Centro de Población	Concentradores de Personas ● Educación ● Religión ● Servicio de Salud ● Espacios y Recreativos y Abiertos ● Guardería ● Centro Comunitario ● Casa Hogar ● Asilo	Tratamiento de Aguas Residuales ● Planta de Tratamiento		
Catastro Edificaciones				

Riesgos Antropogénicos	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) “CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO”	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-15: Riesgos hidrometeorológicos.

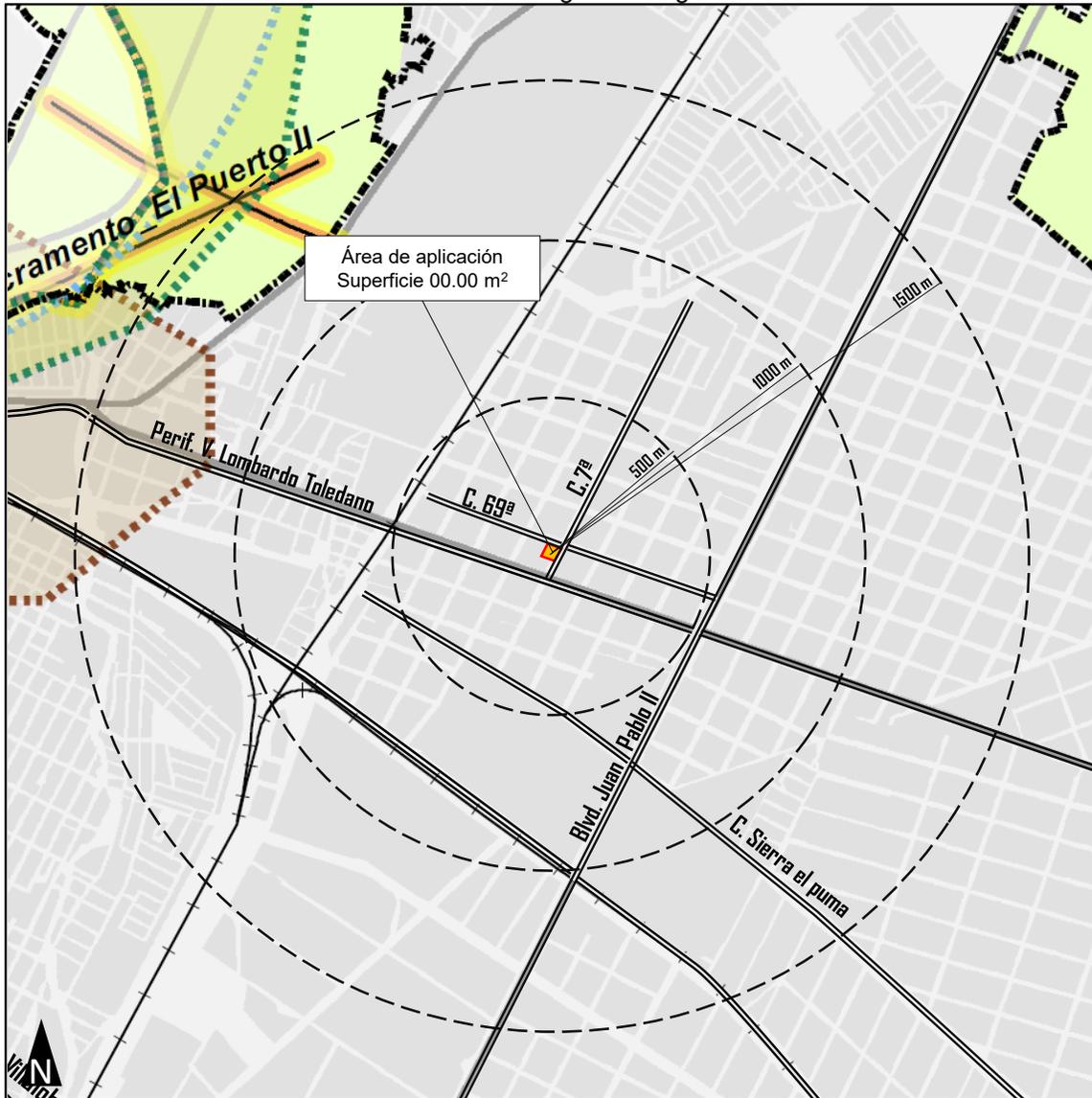


Simbología			
Relieve --- Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Límite del Área Urbana □ Límite del Centro de Población	Infraestructura Pluvial Estructura hidráulica Capacidad Ocupada (%) ● Capacidad insuficiente (> 100%) ● Al límite de su capacidad (85 - 100%)	Zona de Atención Prioritaria □ Z. de Atención Prioritaria 2007
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Escurrimiento Sobre Canal Sobre Calle Cauce sin Revestir y/o Área Verde Por Tubería o Bóveda	Riesgo de Inundación * Punto de Riesgo Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura ● Salvaguarda (50 m) ● Salvaguarda (100 m) Alto Medio
Vías de comunicación □ Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

<h2>Riesgos Hidrometeorológicos</h2>	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) “CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO”	<h1>D-15</h1>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-16: Riesgos Geológicos.



Simbología			
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	Riesgos Geológicos Fallas y Fracturas Puntos de Riesgo Falla Área de Influencia 25 m. 50 m.	Riesgo por Erosión Riesgo por Erosión
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	Riesgo por Deslizamiento Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Área Influencia 50 mts.	
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

Riesgos Geológicos	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) “CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO”	D-16

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano D-17: Densidad de vivienda.

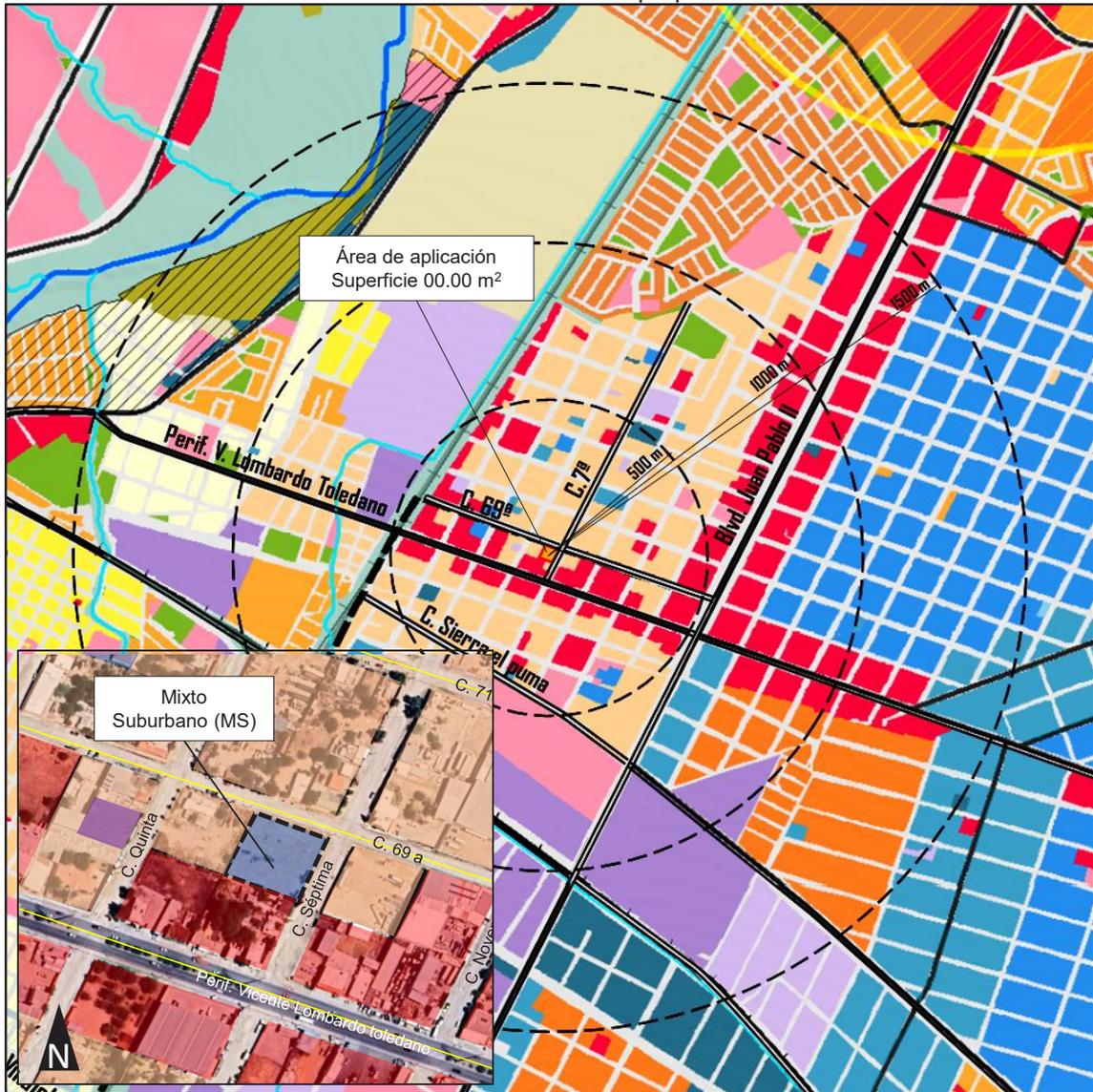


Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	Geoestadística Densidad de Vivienda Total de Viviendas / Sup. Has. 0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vias de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

Densidad de Vivienda	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) "CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"	D-17

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

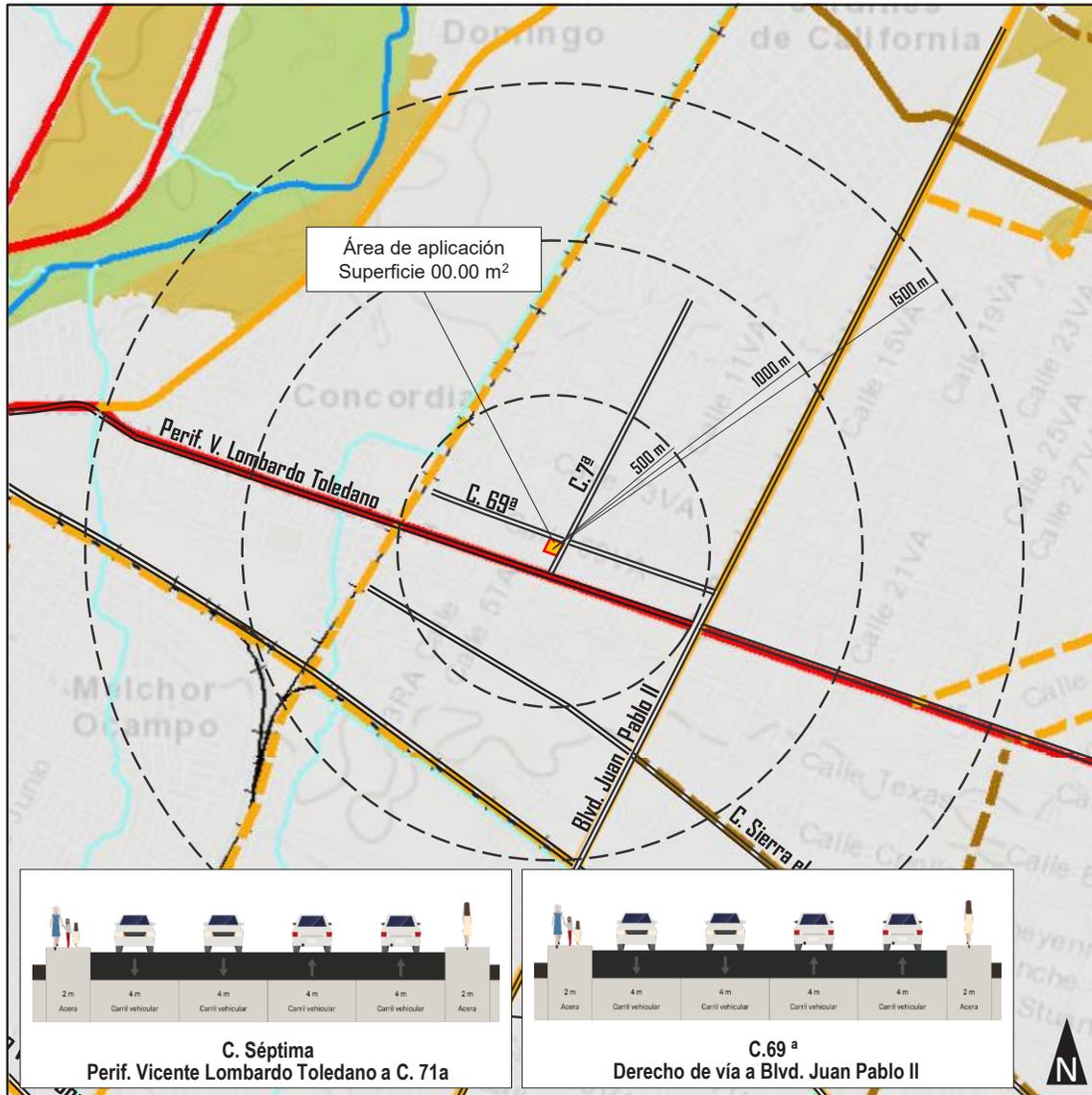


Simbología			
Hidrografía Cuerpos de agua	Área para Planeación Específica Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	Usos de Suelo Habitacional Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha Habitacional de 5 - 12 viv/ha Habitacional de 13 - 25 viv/ha Habitacional de 26 - 35 viv/ha Habitacional de 36 - 45 viv/ha Habitacional de 46 - 60 viv/ha Habitacional de más de 60 viv/ha Comercio y Servicios Comercio y Servicios Mixto Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Industria Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria Equipamiento Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial Concentrador de Actividad Centro Distrital Uso Especial Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica Uso no urbano Área Natural de Valor Ambiental
Vías de comunicación Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	Condicionante Para Usos Área de Borde Condicionado Pluvial Área de Riesgo Uso No Conforme	Uso no urbano Preservación Ecológica PPC - Vivienda, Comercio y Servicios Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio PPC - Corredores y Comercio Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial PPC - Nodos Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano	Catastro Edificaciones

Uso de Suelo Propuesto	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) "CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"	E-01

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040 vigente.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología		
Relieve Curvas de nivel	Unidades de Gobierno □ Limite del Área Urbana □ Limite del Centro de Pobl.	Tránsito y Transporte — Regional - - - Regional Propuesta — De Primer Orden - - - De Primer Orden Propuesta — Primaria - - - Primaria Propuesta — Secundaria - - - Secundaria Propuesta — Sistema BRT - Troncal 1 — Transporte No Motorizado
Hidrografía Arroyos Cuerpos de agua	Catastro Traza Urbana	
Vías de comunicación □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril		

Estructura Vial	NOVIEMBRE 2024
CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO SUBURBANO (MS) "CALLE SÉPTIMA, COLONIA AEROPUERTO"	E-02

Fuente: elaboración en base al PDU, visión 2040, Séptima actualización.

CRÉDITOS

Gobierno Municipal

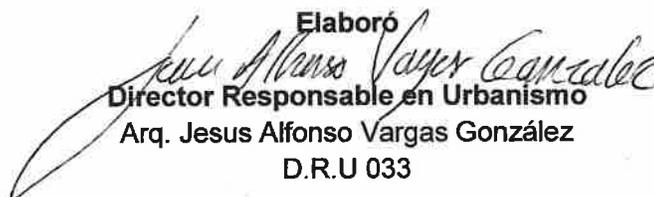
Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra. Alondra María Martínez Ayón
Directora del IMPLAN

Promotor

C. Alfonso Gómez Silva

Elaboró

Director Responsable en Urbanismo
Arq. Jesus Alfonso Vargas González
D.R.U 033

Noviembre de 2024

ANEXOS

- Escrituras**
- Identificación**
- Plano catastral**
- Predial**
- Fusión**

Escrituras

LIC. ALEJANDRO BURCIAGA MOLINAR

NOTARIO PUBLICO NUMERO 7
CHIHUAHUA, CHIH. DISTRITO MORELOS
ESTADO DE CHIHUAHUA
PROTOCOLO



---VOLUMEN NUMERO QUINIENTOS VEINTICINCO (525)---

-----ESCRITURA PÚBLICA NUMERO-----

-----ONCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO (11,691)-----

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua a los 20 veinte días del mes de septiembre del año 2024 dos mil veinticuatro, YO, LICENCIADO ALEJANDRO BURCIAGA MOLINAR, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO SIETE PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, hago constar la PROTOCOLIZACION DE DICTAMEN DE FUSION con número de expediente D.J-9483 (letras D J quion nueve cuatro ocho tres) de fecha 3 tres de mayo de 2024 dos mil veinticuatro, emitido por el Departamento Jurídico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, a solicitud del señor ALFONSO GOMEZ SILVA, por sus propios derechos, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:-----

ANTECEDENTES:

PRIMERO. TITULO DE PROPIEDAD. - Escritura Pública número 5,158 cinco mil ciento cincuenta y ocho de fecha 25 veinticinco de noviembre de 2020 dos mil veinte, otorgada ante la fe del licenciado Alejandro Burciaga Molinar titular de la notaría publica numero 7 siete para este Distrito Judicial Morelos Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio se encuentra registrado bajo el número de inscripción 53 cincuenta y tres del libro 6842 seis mil ochocientos cuarenta y dos de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, correspondiéndole el Folio Real número 2943700 (dos nueve cuatro tres siete cero cero), mediante el cual el señor ALFONSO GOMEZ SILVA adquirió estando casado por contrato de compra venta la Finca Urbana marcada con el número 6702 seis mil setecientos dos, de la Calle 7ª séptima, de la Colonia Aeropuerto de ciudad Chihuahua, con una superficie de 1,201m2 mil doscientos un metros cuadrados, mismo que se identifica con las siguientes medias y colindancias: del punto uno al dos por su FRENTE mide 24.95 veinticuatro metros noventa y cinco centímetros y linda con calle séptima, del punto dos al tres por su COSTADO DERECHO mide 49.80 cuarenta y nueve metros ochenta centímetros y linda con lote 3 y 3-A, del punto tres al cuatro por su FONDO mide 24.95 veinticuatro metros noventa y cinco centímetros y linda con lote 1, del punto cuatro al uno por su COSTADO IZQUIERDO mide 49.90 cuarenta y nueve metros noventa centímetros y linda con fracción I del lote 2 dos.-----

--- Para mayor identificación del inmueble anteriormente descrito agregó el plano catastral al apéndice del protocolo a mi cargo marcándolo con el número "UNO".-----

SEGUNDO.- TITULO DE PROPIEDAD.- Escritura Pública número 10,802 diez mil ochocientos dos de fecha 14 catorce de febrero de 2024 dos mil veinticuatro, otorgada ante la fe del licenciado Alejandro Burciaga Molinar, titular de la notaría publica numero 7 siete para este Distrito Judicial Morelos Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio se encuentra registrado bajo el número de inscripción 86 ochenta y seis del libro 7259 siete mil doscientos cincuenta y nueve de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, correspondiéndole el Folio Real número 1733588

COTEJADO



(uno siete tres tres cinco ocho ocho), mediante el cual el señor **ALFONSO GOMEZ SILVA** adquirió estando casado por contrato de compra venta la Finca Urbana marcada con el número **7402** siete mil cuatrocientos dos, de la Calle **69**, de la Colonia **Aeropuerto** del municipio de Chihuahua, con una superficie de **1,250m²** mil doscientos cincuenta decímetros cuadrados, mismo que se identifica con las siguientes medidas y colindancias: del punto uno al dos por su **FRENTE** mide 50.00 cincuenta metros y linda con calle 69ª, del punto dos al tres por su **COSTADO DERECHO** mide 25.05 veinticinco metros cinco centímetros y linda con calle 7ª, del punto tres al cuatro por su **FONDO** mide 49.90 cuarenta y nueve metros noventa centímetros y linda con fracción II del lote 2, del punto cuatro al uno por su **COSTADO IZQUIERDO** mide 25.05 veinticinco metros cinco centímetros y linda con lote 1 uno. -----

--- Para mayor identificación del inmueble anteriormente descrito agrego el plano catastral al apéndice del protocolo a mi cargo marcándolo con el número "**DOS**".-----

TERCERO.- DICTAMEN DE FUSION.- Con número de expediente **DJ-9483 (letras D J guion nueve cuatro ocho tres)** de fecha **3 tres de mayo de 2024 dos mil veinticuatro**, emitido por el Departamento Jurídico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, a solicitud del señor **ALFONSO GOMEZ SILVA**, el cual agrego en copia certificada al apéndice del protocolo a mi cargo marcándolo con el número "**TRES**"; mediante el cual, al ser procedente, autoriza fusionar los inmuebles descritos en los **antecedentes primero y segundo** de esta escritura, resultando en 1 una sola fracción con las medidas y colindancias siguientes: -----

FRACCIÓN UNICA.- Del predio marcado con las **fracciones I y II** del lote 2 dos de la **manzana 175** ciento setenta y cinco de la colonia **Aeropuerto** de esta ciudad de **Chihuahua**, con superficie de **2,451m²** dos mil cuatrocientos cincuenta y un decímetros cuadrados, mismo que se identifica con las siguientes medidas y colindancias: del punto uno al dos por su **FRENTE** mide 50.00 cincuenta metros y linda con calle 7ª del punto dos al tres por su **COSTADO DERECHO** mide 49.80 cuarenta y nueve metros ochenta centímetros y linda con lote 3 y lote 3-A, del punto tres al cuatro por su **FONDO** mide 50.00 cincuenta metros y linda con lote 1 uno, del punto cuatro al uno por su **COSTADO IZQUIERDO** mide 50.00 cincuenta metros y linda con calle 69ª (antes calle 14ª)-----

--- Para mayor identificación del inmueble de referencia, agrego el plano catastral correspondiente al apéndice del protocolo a mi cargo marcándolo con el número "**CUATRO**".-----

--- Expuesto lo anterior se otorgan las siguientes: -----

CLASULAS:-----

UNICA.- A solicitud del señor **ALFONSO GOMEZ SILVA** protocolizo para todos los efectos legales el dictamen de Subdivisión con número de **DJ-9483 (letras D J guion nueve cuatro ocho tres)** de fecha **3 tres de mayo de 2024 dos mil veinticuatro**, emitido por el Departamento Jurídico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, mediante el cual, al ser procedente, autorizó fusionar los inmuebles relacionados en los **antecedentes primero y segundo** de esta escritura para quedar en una sola fracción, siendo la **FRACCIÓN UNICA**



LIC. ALEJANDRO BURCIAGA MOLINAR
NOTARIO PUBLICO NUMERO 7
CHIHUAHUA, CHIH. DISTRITO MORELOS
ESTADO DE CHIHUAHUA
PROTOCOLO



del predio marcado con las **fracciones I y II del lote 2** dos de la **manzana 175** ciento setenta y cinco de la colonia **Aeropuerto** de esta ciudad de **Chihuahua**, con superficie de **2.451m²** dos mil cuatrocientos cincuenta y un decímetros cuadrados; dicha fracción a sido identificada y descrita en el **antecedente tercero** de esta escritura, cuyas medidas y colindancias se tienen por reproducidas en esta cláusula como si se insertase a la letra. ---

YO, EL NOTARIO, DOY FE Y CERTIFICO:-----

I.- Que todo lo inserto y relacionado en esta concuerda fiel y correctamente con sus originales que he tenido a la vista y a los cuales me remito. -----

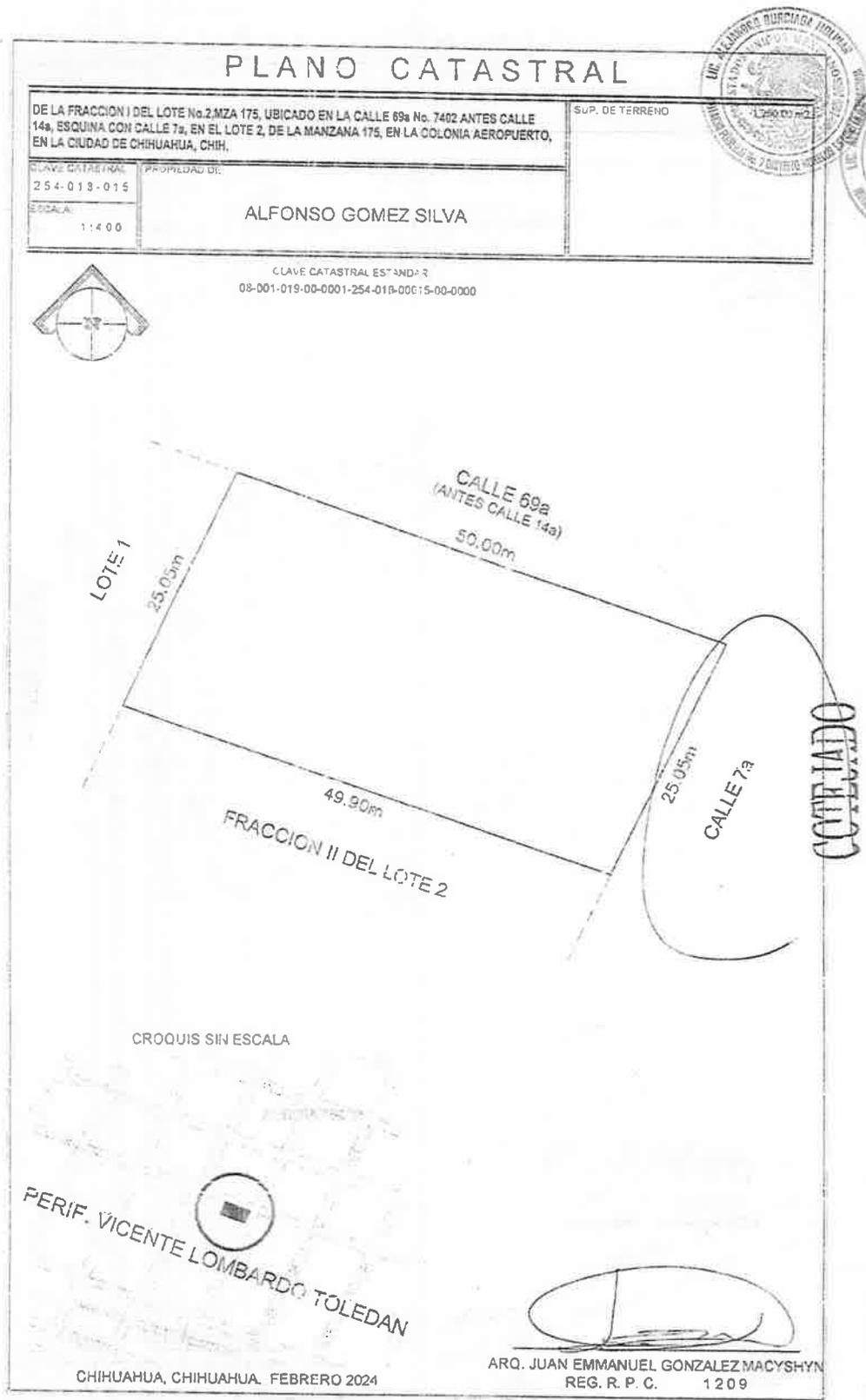
II.- Que el compareciente tiene a mi juicio capacidad legal para obligarse en derecho, sin que me conste nada en contrario, quienes por no ser de mi conocimiento, o a pesar de serlo, se identifican con el documento oficial que en este acto me exhiben, el que tengo a la vista y que en copia certificada agrego a la apéndice del protocolo a mi cargo marcándolo con el número **"CINCO"** para que formen parte integrante de la misma, documento que también contiene los datos generales que los comparecientes me declaran en este acto bajo protesta de decir verdad. ---

III.- Que para dar cumplimiento a los términos de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, el suscrito Notario Público hizo constar que previo al otorgamiento del presente instrumento, he advertido a los comparecientes mediante aviso de Privacidad correspondiente expuesto al público y en lo particular, que los datos personales proporcionados, por disposición de Ley son necesarios para la redacción del presente instrumento, y que estos podrán ser compartidos y comunicados a las autoridades que legalmente tengan acceso a ellos, y que pueden obrar en los casos así exigibles, en los Registros Públicos correspondientes, por lo que enterados de los derechos sobre privacidad, hago constar el conocimiento expreso otorgado en este acto mediante la firma del presente instrumento para la obtención, almacenamiento, transferencia y publicidad de los datos personales de los cuales son titulares para los efectos señalados.-----

IV.- Que, para efectos de dar cumplimiento con la Ley de Prevención y Gestión Integral de los Resíduos del Estado de Chihuahua, inserto a continuación su artículo 38 treinta y ocho, cuyo tenor literal es el siguiente: "ARTÍCULO 38. Los propietarios o poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. Las personas que transfieran a terceros los inmuebles que hubieran sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables. Los notarios y los fedatarios públicos insertarán el presente artículo en todos los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que obren actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles."-----

COTEJADO









1.- Fusión: de dos predios ubicados el primero de ellos en la **Calle 7ª No. 6702** y el segundo ubicado en la **Calle 69ª No. 7402** ambos identificados con el **Lote No. 2** de la **Manzana No. 175** de la **Colonia Aeropuerto** de esta Ciudad, con superficie de **1,201.00 m²** y **1,250.00 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

Predio ubicado en la Calle 7ª No. 6702.	con una superficie de	1,201.00 m²;
Predio ubicado en la Calle 69ª No. 7402.	con una superficie de	1,250.00 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **2,451.00 m²**.

La solicitud formulada es **procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **H-35 - Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **120.00 m²** y **7.00 metros de frente**. Debiendo respetar la restricción de alineamiento que este H. Ayuntamiento le marca.

Nota:

1.- Deberá respetar las condicionantes establecidas en las **Licencias de Uso de Suelo** oficios números **AUA 02650/2024** de fecha 29 de febrero del 2024 y **AUA 02651/2024**, de fecha 1 de marzo de 2024.

2.- De conformidad con el Artículo 227 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, deberá respetar las normas establecidas de los diferentes reglamentos aplicables para este Municipio de Chihuahua, así como lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización, y en los diferentes planes parciales que tienen injerencia en esta zona, y no se podrá cambiar a otro uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.

Segundo. - En los términos del numeral 11.1 de la tarifa contenida en la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2024 del Municipio de Chihuahua, la autorización se otorga previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes. En el presente caso los derechos causados corresponden a 20 Unidades de Medida y Actualización vigente.

Tercero. - De conformidad con la fracción II del Artículo 203 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, el solicitante tendrá un plazo de quince días hábiles para presentar cualquier recurso de revisión y/o revocación en relación al presente dictamen.

Cuarto. - Notifíquese a las dependencias encargadas del Catastro y Registro Público de la Propiedad, en los términos de las disposiciones de la materia.

Quinto. - Comuníquese a los interesados.
Chihuahua, Chihuahua, a 3 de mayo de 2024.

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y
ECOLOGIA.

ERTR

LIC. MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO
JEFA DEL DEPARTAMENTO JURIDICO.

2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado,
Revolucionario y Defensor del Mayab

EL C. LICENCIADO ALEJANDRO BURCIAGA MOLINAR, NOTARIO PUBLICO
NUMERO SIETE, PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA,
HA CE CONSTAR Y CERTIFICA.....

QUE LA PRESENTE COPIA EN UNA HOJAS CONCUERDA FIEL Y EXACTAMENTE CON
REGIMIENTO DOMINANTE QUE TUVE A LA
VISTA Y AL CUAL ME REMITO.....
SE EXTIENDE ESTA CERTIFICACION A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA, EN LA CIUDAD
DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS 20 DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE
DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO, DOY FE

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO SIETE
ALEJANDRO BURCIAGA MOLINAR



COTEJADO



Departamento
Jurídico
Exp. No. DJ 9483
Clave Catastral. 254-018-013
254-018-015



Visto para su dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud para **fusionar** presentada por el **C. Alfonso Gómez Silva** y **Daniela Ramírez Aguilar**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

Fusión

De dos predios ubicados el primero de ellos en la **Calle 7ª No. 6702** y el segundo ubicado en la **Calle 69ª No. 7402** ambos identificados con el **Lote No. 2** de la **Manzana No. 175** de la **Colonia Aeropuerto** de esta Ciudad, con superficie de **1,201.00 m²** y **1,250.00 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

1.- **Fusión:** de dos predios ubicados el primero de ellos en la **Calle 7ª No. 6702** y el segundo ubicado en la **Calle 69ª No. 7402** ambos identificados con el **Lote No. 2** de la **Manzana No. 175** de la **Colonia Aeropuerto** de esta Ciudad, con superficie de **1,201.00 m²** y **1,250.00 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

Predio ubicado en la Calle 7ª No. 6702.	con una superficie de	1,201.00 m²;
Predio ubicado en la Calle 69ª No. 7402.	con una superficie de	1,250.00 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **2,451.00 m².**

Considerando que en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización y el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, los procesos de revisión y aprobación de los actos de fusión, subdivisión y retificación de predios, corresponde a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano, por lo que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, procedió tanto a la revisión técnica de la acción solicitada, como a consultar al Departamento Jurídico a fin de analizar los elementos aportados, habiéndose concluido en que la solicitud formulada es **procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **H-35 - Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **120.00 m²** y **7.00 metros de frente**. Debido a lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente:

Dictamen

Primero. - Esta Dirección autoriza la **fusión** de dos predios ubicados el primero de ellos en la **Calle 7ª No. 6702** y el segundo ubicado en la **Calle 69ª No. 7402** ambos identificados con el **Lote No. 2** de la **Manzana No. 175** de la **Colonia Aeropuerto** de esta Ciudad, con superficie de **1,201.00 m²** y **1,250.00 m²** respectivamente y que a continuación se describe:



7·Notaría

REGLAS GENERALES DE LA LFPIORPI Persona Físicas Nacionales o Extranjeras Residentes en el País

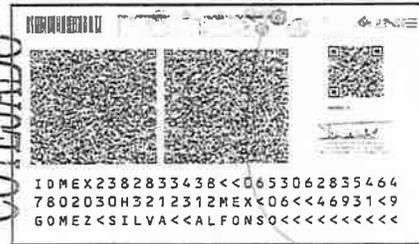


RFC GOSA7802039Y2 **CURP** GOSA780203HCHMLL03 **#-Escritura/Fecha** -

Apellido Paterno GOMEZ **Apellido Materno** SILVA **Nombre(s)** ALFONSO

Fecha de nacimiento 03/02/1978	Lugar de nacimiento CHIHUAHUA, CHIHUAHUA	Ocupación CONTADOR PUBLICO	Estado civil Casado (a)
Datos de matrimonio			
Fecha de matrimonio 28/03/2005	Lugar de matrimonio CHIHUAHUA, CHIH.	Régimen Separación de Bienes	
Apellido paterno (Cónyuge) RAMIREZ	Apellido materno (Cónyuge) AGUILAR	Nombre(s) Cónyuge DANIELA	
Calle SANTA BARBARA	Número exterior 3809	Número Interior	Colonia ó Fraccionamiento RESIDENCIAL SAN FRANCISCO
Código postal 31115	Ciudad, Municipio, Localidad CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA	Estado Chihuahua	País MEXICO
		Nacionalidad MEXICANO	
	Teléfono 6145411495	Contacto	Correo electrónico

Identificación



Bajo protesta de decir verdad y conociendo las penas en que incurrir quienes declaren falsamente ante notario, le hago saber que no tengo conocimiento de la existencia de un beneficiario controlador, debido a que es el que suscribe quien en la última instancia ejerce los derechos de uso, goce, disfrute, o disposición del bien o servicio objeto de la presente operación, en los términos de las leyes de la materia.

El ciudadano Licenciado Alejandro Burciaga Molinar, Notario Público Siete para el Distrito Judicial Morelos, estado de Chihuahua, hace constar y certifica que la presente impresión en una hoja contiene los datos generales que me fueron manifestados bajo protesta de decir verdad por su titular aquí identificado y que la impresión de su documento de identidad aquí plasmado, coincide fiel y exactamente con el documento original que me fue proporcionado para tales efectos, el cual doy fe de tener a la vista y que devuelvo al interesado para los fines que le convengan. Chihuahua, Chihuahua a 20 de septiembre de 2024.- doy fe.

[Handwritten Signature]
Firma

[Handwritten Signature]
Firma



LIC. ALEJANDRO BURCIAGA MOLINAR

**NOTARIO PUBLICO NUMERO 7
CHIHUAHUA, CHIH. DISTRITO MORELOS
ESTADO DE CHIHUAHUA
PROTOCOLO**

ES PRIMER TESTIMONIO QUE SE EXPIDE PARA USO DEL SEÑOR "ALFONSO GOMEZ SILVA" VA EN 7 SIETE FOJAS DEBIDAMENTE CORREGIDAS, COTEJADAS Y SELLADAS Y LO AUTORIZA Y FIRMA EL LICENCIADO ALEJANDRO BURCIAGA MOLINAR, NOTARIO PUBLICO NUMERO SIETE PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS 20 VEINTE DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2024 DOS MIL VEINTICUATRO. DOY FE.-----

EL NOTARIO PUBLICO NUMERO SIETE



LICENCIADO ALEJANDRO BURCIAGA MOLINAR



COTEJADO

COPIA DE ENTREGA

Plano catastral





Municipio de Chihuahua
 Calle Victoria No. 14 Quinto Piso
 Zona Centro C.P. 31000,
 Chihuahua, Chihuahua,
 R.F.C. MC1851010V22

Certificado de Pago

Fecha de Emisión: 30 de Enero de 2024
 Transacción: 2024-219965
 Clave del padrón: 08-001-019-00-0001-254-018-00013-00-0000

Datos del contribuyente

Nombre: GOMEZ SILVA ALFONSO RFC: GOSA7802039Y2
 Teléfono: Sin teléfono
 Dirección: CALLE SEPTIMA 6702 COLONIA AEROPUERTO
 C.P.31384 CHIHUAHUA CHIHUAHUA
 CHIHUAHUA
 Total pagado: \$1,898.00

Desglose de pago

Ramo	Descripción del concepto del pago	Periodo	Cantidad	Importe
120101001	INGRESO IMPUESTO PREDIAL	2024/1-2024/6	1	\$2,044.86
4110105	DESCUENTO DE PREDIAL ENERO	2024/1-2024/6	1	\$245.40
310103001	INGRESO POR IMPUESTO UNIVERSITARIO	2024/1-2024/6	1	\$72.00
310107001	CONTRIBUCION DE BOMBEROS PR	2024/1-2024/1	1	\$10.37
310108001	INGRESO CONTRIBUCION IMPAS PR	2024/1-2024/1	1	\$15.56
31010601	REDONDEO CRUZ ROJA MEXICANA	S/D-2024/1	1	\$0.61

TOTAL: \$1,898.00

(UN MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y OCHO PESOS 00/100 M.N.)

PAGO DE PREDIAL A PARTIR DEL BIMESTRE 2024/1 HASTA 2024/6, TASA: 0.005, VALOR CATASTRAL: \$647,188.32, SUPERFICIE DE TERRENO: 1,201.00 m², SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN: 160.83 m²

Cadena Original

||002|2024-219965|ALFONSO GOMEZ SILVA|N|30/01/2024 16:03:11|1528|

Sello Digital

302e02143c33206a1a5d86dc89deaf5901d461c7b16d8d4b02146d5c511b10d3e8c407b57ea7debboe632c7780

Aviso Importante

El presente recibo se expide conforme a lo establecido en los Artículos 1º, 31 Fracción IV y 115 Fracción IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 12 Fracción II de la Constitución Política del Estado de Chihuahua; 1, 19, 21 y 38 Fracción I del Código Fiscal del Estado de Chihuahua, 1º, 8, 11 Fracción XVIII, 121 inciso a), 123, 126, 127, 145, 146, 147, 149 y 151 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, 1, 4, 28 Fracción i inciso a), 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 49 y 50 de la Ley de Ingresos para el Municipio de Chihuahua 2024, 3 Fracciones III, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XXII, XXIII, XXIV y XXV; 4 Fracción II, 23, 24 de la Ley de Catastro del Estado de Chihuahua; tablas de valores unitarios de suelo y construcciones para el ejercicio fiscal 2024 del Municipio de Chihuahua; en correlación con los lineamientos de asignación de factores de incremento y demérito, publicados en la gaceta municipal no. 271-I de fecha 26 de diciembre del año 2022.



SOLICITA CFDI EN WWW.MUNICIPIOCHIHUAHUA.GOB.MX A MÁS TARDAR EL DÍA 4 DEL SIG.MES.

Dictamen de Fusión DDUE



Departamento Jurídico
Exp. No. DJ 9483
Clave Catastral. 254-018-013
254-018-015

Visto para su dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud para **fusionar** presentada por el **C. Alfonso Gómez Silva** y **Daniela Ramírez Aguilar**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

Fusión

De dos predios ubicados el primero de ellos en la **Calle 7° No. 6702** y el segundo ubicado en la **Calle 69° No. 7402** ambos identificados con el **Lote No. 2** de la **Manzana No. 175** de la **Colonia Aeropuerto** de esta Ciudad, con superficie de **1,201.00 m²** y **1,250.00 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

1.- Fusión: de dos predios ubicados el primero de ellos en la **Calle 7° No. 6702** y el segundo ubicado en la **Calle 69° No. 7402** ambos identificados con el **Lote No. 2** de la **Manzana No. 175** de la **Colonia Aeropuerto** de esta Ciudad, con superficie de **1,201.00 m²** y **1,250.00 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

Predio ubicado en la Calle 7° No. 6702.	con una superficie de	1,201.00 m²;
Predio ubicado en la Calle 69° No. 7402.	con una superficie de	1,250.00 m².

Se **fusionan** para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **2,451.00 m².**

Considerando que en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización y el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, los procesos de revisión y aprobación de los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, corresponde a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano, por lo que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, procedió tanto a la revisión técnica de la acción solicitada, como a consultar al Departamento Jurídico a fin de analizar los elementos aportados, habiéndose concluido en que la solicitud formulada es **procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **H-35 - Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **120.00 m²** y **7.00 metros de frente**. Debido a lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente:

Dictamen

Primero. - Esta Dirección autoriza la **fusión** de dos predios ubicados el primero de ellos en la **Calle 7° No. 6702** y el segundo ubicado en la **Calle 69° No. 7402** ambos identificados con el **Lote No. 2** de la **Manzana No. 175** de la **Colonia Aeropuerto** de esta Ciudad, con superficie de **1,201.00 m²** y **1,250.00 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

1.- Fusión: de dos predios ubicados el primero de ellos en la **Calle 7ª No. 6702** y el segundo ubicado en la **Calle 69ª No. 7402** ambos identificados con el **Lote No. 2** de la **Manzana No. 175** de la **Colonia Aeropuerto** de esta Ciudad, con superficie de **1,201.00 m²** y **1,250.00 m²** respectivamente y que a continuación se describe:

Predio ubicado en la Calle 7ª No. 6702.	con una superficie de	1,201.00 m²; y
Predio ubicado en la Calle 69ª No. 7402.	con una superficie de	1,250.00 m².

Se fusionan para formar una sola unidad topográfica con superficie total de **2,451.00 m².**

La solicitud formulada es **procedente**, ya que los lotes que se pretenden **fusionar** se encuentran ubicados en un sector con uso de suelo **H-35 – Habitacional Unifamiliar**, con superficie mínima por predio de **120.00 m²** y **7.00 metros de frente**. Debiendo respetar la restricción de alineamiento que este H. Ayuntamiento le marca.

Nota:

1.- Deberá respetar las condicionantes establecidas en las **Licencias de Uso de Suelo** oficios números **AUA 02650/2024** de fecha 29 de febrero del 2024 y **AUA 02651/2024**, de fecha 1 de marzo de 2024.

2.- De conformidad con el Artículo 227 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, deberá respetar las normas establecidas de los diferentes reglamentos aplicables para este Municipio de Chihuahua, así como lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización, y en los diferentes planes parciales que tienen injerencia en esta zona, y no se podrá cambiar a otro uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.

Segundo. - En los términos del numeral 11.1 de la tarifa contenida en la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2024 del Municipio de Chihuahua, la autorización se otorga previo el pago de los derechos y contribuciones correspondientes. En el presente caso los derechos causados corresponden a 20 Unidades de Medida y Actualización vigente.

Tercero. - De conformidad con la fracción II del Artículo 203 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, el solicitante tendrá un plazo de quince días hábiles para presentar cualquier recurso de revisión y/o revocación en relación al presente dictamen.

Cuarto. - Notifíquese a las dependencias encargadas del Catastro y Registro Público de la Propiedad, en los términos de las disposiciones de la materia.

Quinto. - Comuníquese a los interesados.
Chihuahua, Chihuahua, a 3 de mayo de 2024.

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y
ECOLOGIA

LIC. MIRYAM JANET OLIVAS MALDONADO
SECRETARIA DEL DEPARTAMENTO JURIDICO.

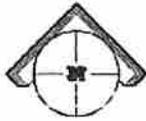
ERTR

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

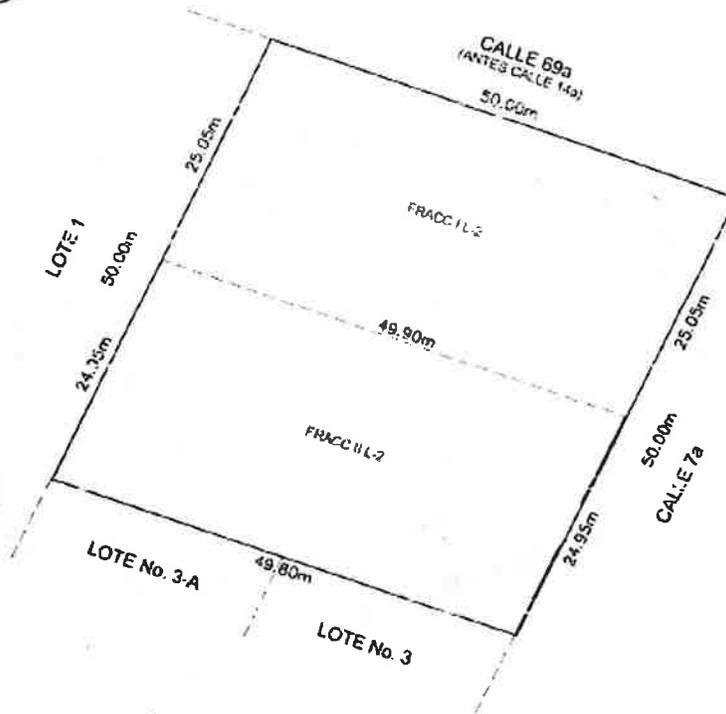
2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado,
Revolucionario y Defensor del Mayab

PLANO CATASTRAL

PLANO PROPUESTA FUSION DE LAS FRACCIONES I Y II DEL LOTE No2, MZA 175 UBICADOS EN LA CALLE 69a (ANTES CALLE 14a) Y CALLE SEPTIMA No 6702 DE LA COLONIA AFROPIERTO EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA CHH		SUP DE TERRENO F-I: 1250.00 m ² SUP DE TERRENO F-II: 1201.00 m ²
CLAVE CATASTRAL 254-018-012 254-018-015	PROPIEDAD DE ALFONSO GOMEZ SILVA	
ESCALA: 1:500		



CLAVE CATASTRAL ESTANDAR
 08-001-019 CO-0001-254-018-00013-00-0000
 08-001-019 CO-0001-254-018-00015-00-0000



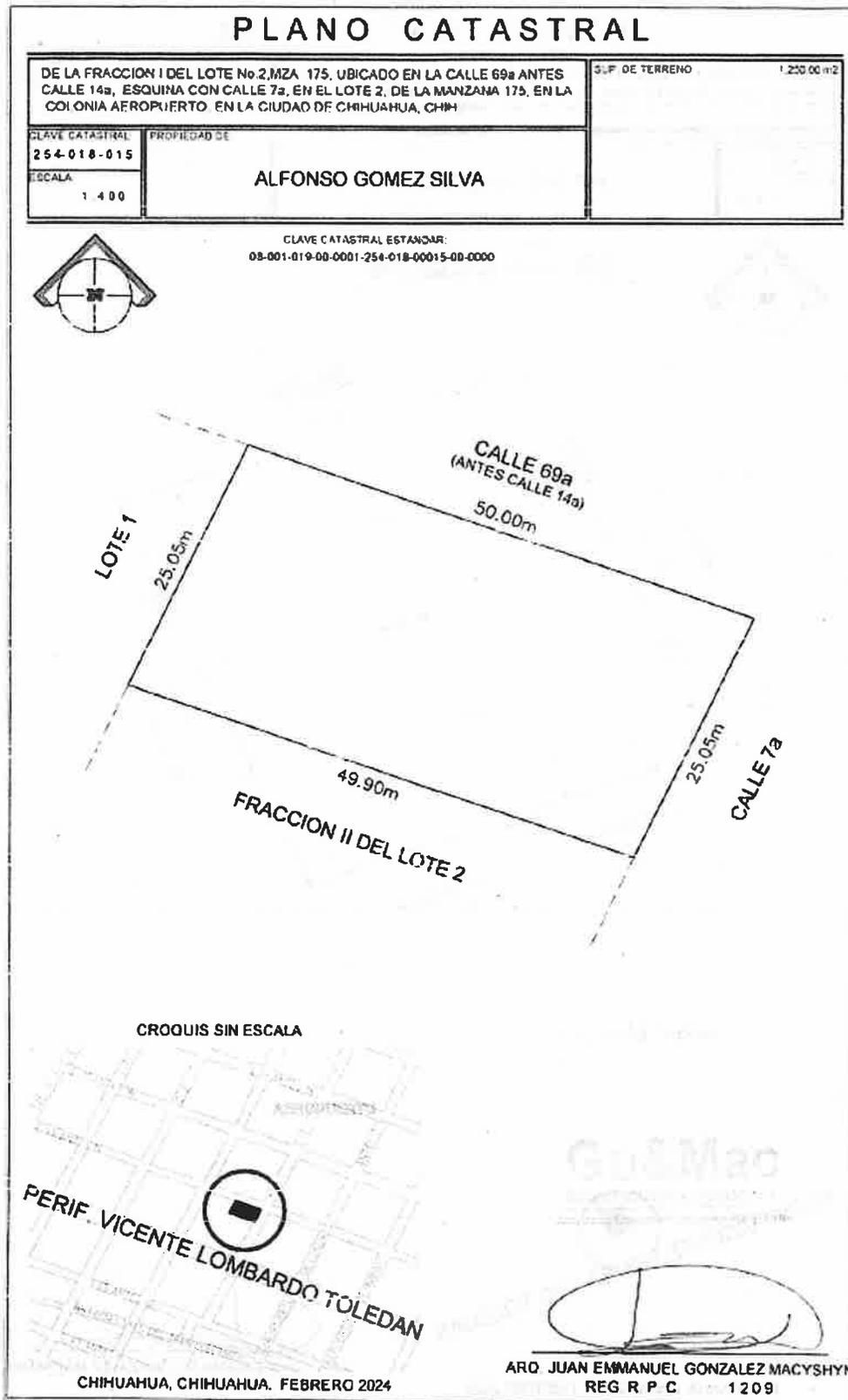
CROQUIS SIN ESCALA



GoEMac

ARO. JUAN EMMANUEL GONZALEZ MACYSHYN
 REG. R. P. C. 1209

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA FEBRERO 2024



PLANO CATASTRAL

FRACCIÓN II DEL LOTE No. 2 DE LA MZA 175 UBICADO EN LA CALLE SEPTIMA No. 6702 EN LA COLONIA AEROPUERTO. DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH.

SUP. DE TERRENO 1.201.00 m²

CLAVE CATASTRAL

254-018-013

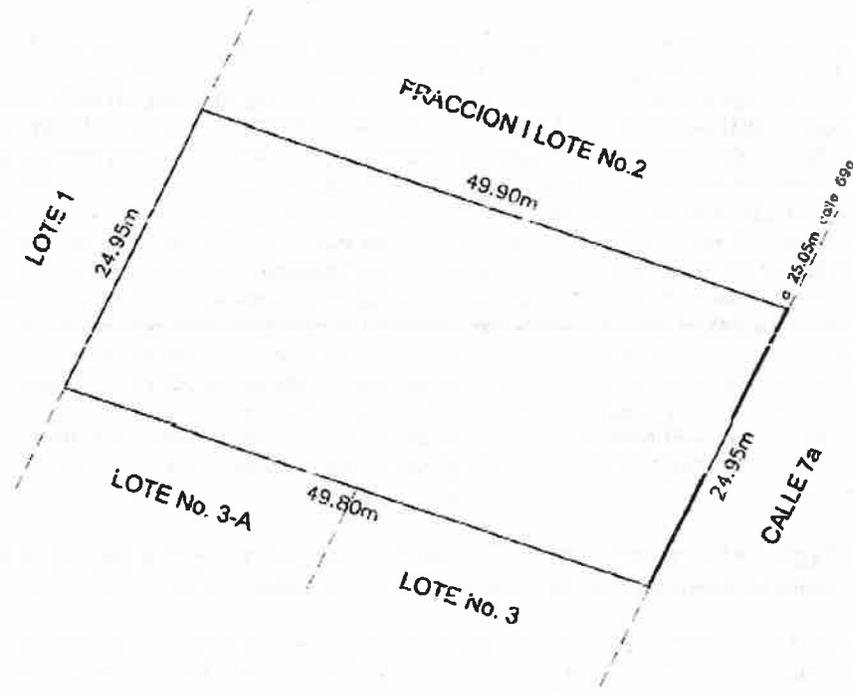
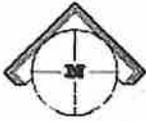
PROPIEDAD DE

ALFONSO GOMEZ SILVA

ESCALA

1:400

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR
08-001-019-00-0001-254-018-00013-00-0000



CROQUIS SIN ESCALA

PERIF. VICENTE LOMBARDO TOLEDAN

CHIHUAHUA CHIHUAHUA FEBRERO 2024

ARQ. JUAN EMMANUEL GONZALEZ MACYSHYN
REG. R. P. C. 1209

Constancia Fusión

Lic. Alejandro Burciaga Molinar
NOTARIO PÚBLICO No. 7
Paseo Bolívar No. 702, Centro Histórico, Chihuahua, Chih.
(614) 4166721 4164394

EL LICENCIADO ALEJANDRO BURCIAGA MOLINAR NOTARIO PÚBLICO NUMERO SIETE PARA ESTE DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA. _____

Que mediante escritura pública número 11,691 once mil seiscientos noventa y uno volumen 525 quinientos veinticinco, de fecha 20 veinte del mes de septiembre de 2024 dos mil veinticuatro, otorgada en esta Ciudad, ante la fe del LICENCIADO ALEJANDRO BURCIAGA MOLINAR, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO SIETE PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, ESTADO DE CHIHUAHUA, se hizo constar la PROTOCOLIZACION DE DICTAMEN DE FUSION con número de expediente DJ-9483 (letras D J quion nueve cuatro ocho tres) de fecha 3 tres de mayo de 2024 dos mil veinticuatro, emitido por el Departamento Jurídico de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, a solicitud del señor ALFONSO GOMEZ SILVA, respecto del predio marcado con las fracciones I y II del lote 2 dos de la manzana 175 ciento setenta y cinco de la colonia Aeropuerto de esta ciudad de Chihuahua, con superficie de 2,451m2 dos mil cuatrocientos cincuenta y un decímetros cuadrados, mismo que se identifica con las siguientes medidas y colindancias: del punto uno al dos por su **FRENTE** mide 50.00 cincuenta metros y linda con calle 7ª del punto dos al tres por su **COSTADO DERECHO** mide 49.80 cuarenta y nueve metros ochenta centímetros y linda con lote 3 y lote 3-A, del punto tres al cuatro por su **FONDO** mide 50.00 cincuenta metros y linda con lote 1 uno, del punto cuatro al uno por su **COSTADO DERECHO** mide 50.00 cincuenta metros y linda con calle 69ª (antes calle 14ª). _____

Dicha escritura se encuentra en tramites fiscales y de inscripción en el Registro Público de la Propiedad de este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua. _____

SE EXTIENDE LA PRESENTE CERTIFICACIÓN A SOLICITUD DE PARTE INTERESADA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS TRES DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO. _____

EL NOTARIO PÚBLICO NUMERO SIETE

LICENCIADO ALEJANDRO BURCIAGA MOLINAR

