

*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., miércoles 22 de abril de 2026.

No. 32

Folleto Anexo

ACUERDO N° 031/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
BODEGA VALVERDE**

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 031/2026

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 doce de noviembre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bodega Valverde**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 14, Fracción III, Manzana 1, ubicado en la Avenida Transformación número 1810 del Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa de esta ciudad, con superficie de **1,250.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto**.

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 cuatro días del mes de febrero del año dos mil veintiséis.

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. 21/2025**

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 12 de noviembre del año 2025, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por la C. Ana Luisa Valverde Pacheco, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Bodega Valverde", en el predio identificado como Lote 14, Fracción III, Manzana 1, ubicado en la Avenida Transformación número 1810 del Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,250.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. Ana Luisa Valverde Pacheco, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bodega Valverde**", 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 Lote 14, Fracción III, Manzana 1, ubicado en la Avenida Transformación número 1810 del Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,250.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto.

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 veinticuatro días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser "R. Fuentes Rascón", escrita sobre una línea horizontal.

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"BODEGA VALVERDE"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Ana Luisa Valverde Pacheco**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bodega Valverde**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 14, Fracción III, Manzana 1, ubicado en la Avenida Transformación número 1810 del Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,250.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la **C. Ana Luisa Valverde Pacheco**, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bodega Valverde**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 14, Fracción III, Manzana 1, ubicado en la Avenida Transformación número 1810 del Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,250.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto**, 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 **Bodega Valverde**, 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 la C. Ana Luisa Valverde Pacheco, en su carácter de propietaria del predio identificado;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Ana Luisa Valverde Pacheco;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 35,502** de fecha 4 de noviembre del 2024, otorgando ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, comparecen el señor Sergio Arreola Quintana en lo personal y por sus propios derechos y en compañía de la sucesión intestamentaria a bienes de la señora Margarita Almanza Alarcón representada por su albacea y única y universal hereda, la señora Carol Lizette Arreola Almanza, con el consentimiento de los otros únicos y universales herederos, los señores Sergio y Ana Karla, ambos de apellidos Arreola Almanza, a quienes en conjunto se les denominará como la parte vendedora y por la otra parte la señorita Ana Luisa Valverde Pacheco como la parte compradora, respecto del predio identificado como fracción III del Lote 14 de la manzana 1 ubicado en Avenida Transformación número 1810 del Fraccionamiento Parque Industrial Impulso III Etapa C.P. 31183 de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,250.00 metros cuadrados, registrado bajo el folio real 1651357 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-66866** expedido por Tesorería Municipal de fecha 9 de enero del 2025;
5. **Oficio DASDDU/236/2025** de fecha de 4 de abril del 2025, 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 318/2025** de fecha 12 de mayo del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/237/2025** de fecha 4 de abril de 2025, 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/0397/2025** de fecha 11 de abril del 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/582/2025** de fecha 12 de agosto del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa al presidente de comité de vecinos de Monte Carlo II, la C. Ilse Denisse León Rocha, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
10. **Oficio DASDDU/595/2025** de fecha 12 de agosto del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, donde se le informa al presidente de comité de vecinos de Granjas del Valle, la C. Catalina Chávez Hernández, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;

11. **Oficio DASDDU/581/2025** 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,
12. **Oficio SJ/DRPA/0779/2025** 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;
13. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 13 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 15 de octubre 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 el cual se autorizó el estudio de planeación urbana por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/752/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 23 de octubre de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO para el giro en específico manifestado en el estudio, presentar informe preventivo ante SDUE y cumplir lo establecido en los dictámenes técnicos de las autoridades competentes el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto**;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/752/2025 de fecha 23 de octubre 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 dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO para el giro en específico manifestado en el estudio, presentar informe preventivo ante SDUE y cumplir lo establecido en los dictámenes técnicos de las autoridades competentes el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto** y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 13 celebrada el día 15 de octubre de 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

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

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

bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bodega Valverde**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en predio identificado como Lote 14, Fracción III, Manzana 1, ubicado en la Avenida Transformación número 1810 del Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,250.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto** a **Industria de Alto Impacto**, 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 la C. Ana Luisa Valverde Pacheco, en su carácter de propietario del predio.

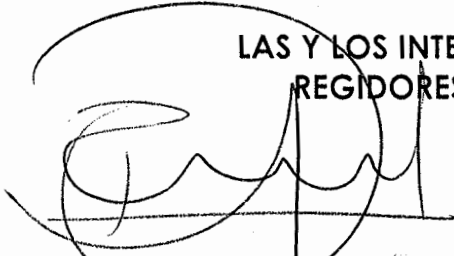
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Bodega Valverde**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como Lote 14, Fracción III, Manzana 1, ubicado en la Avenida Transformación número 1810 del Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,250.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto** a **Industria de Alto Impacto**.

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.

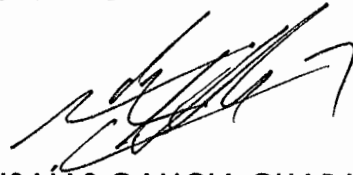
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de Guadalupe a los 12 días del mes de noviembre del año 2025.

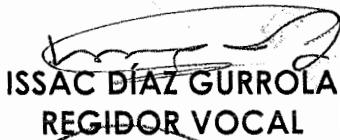
**ATENTAMENTE
LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE
REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



**ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAIÁS 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 LA C. **ANA LUISA VALVERDE PACHECO**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO **"BODEGA VALVERDE"**, EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 14, FRACCIÓN III, MANZANA 1, UBICADO EN LA AVENIDA TRANSFORMACIÓN NÚMERO 1810 DEL FRACC. PARQUE INDUSTRIAL IMPULSO III ETAPA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,250.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO A INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
 DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
 DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/752/2025

Chihuahua, Chih. 23 de octubre 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 **Ana Luisa Valverde Pacheco** en su carácter de propietario del predio identificado como **Lote 14, Fracción III, Manzana 1, ubicado en la Avenida Transformación No. 1810, del Fraccionamiento Parque Industrial Impulso III Etapa**, de esta ciudad; con superficie de **1,250.00m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Bodega Valverde**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Industria de Bajo Impacto** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio de uso de suelo a **Industria de Alto Impacto**.

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/236/2025 de fecha 04 de abril del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Bodega Valverde**" 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. 318/2025 de fecha 12 de mayo del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Bodega Valverde**".

Por medio de Oficio **No. DASDDU/237/2025 de fecha 04 de abril de 2025** 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/0397/2025 de fecha 11 de abril 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 de los Oficios **DASDDU/582/2025 y DASDDU/595/2025 ambos de fecha 12 de agosto de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos de los Fraccionamientos Monte Carlo II y Granjas del Valle, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/581/2025 de fecha 12 de agosto 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/DRPA/0779/2025 de fecha 15 de agosto del 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 **"Bodega Valverde"** fue presentado en la **Décima Tercera Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **15 de octubre 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 giro en específico manifestado en el estudio, presentar informe preventivo ante SDUE y cumplir lo establecido en los dictámenes técnicos de las autoridades competentes**, el cambio de uso de suelo de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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:

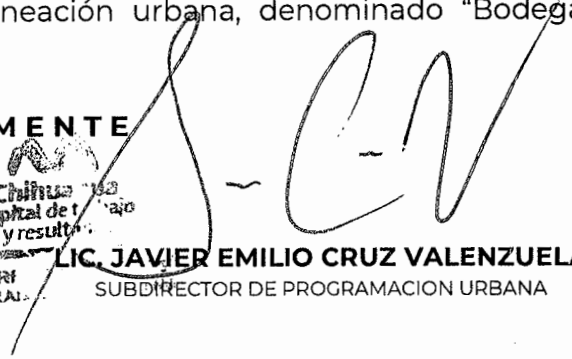
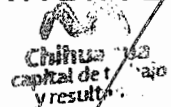
1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficio No. DASDDU/236/2025 de fecha 04 de abril del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 318/2025 de fecha del 12 de mayo del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/237/2025 de fecha 04 de abril del 2025 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/0397/2025 de fecha 11 de abril del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficios DASDDU/582/2025 y DASDDU/595/2025 ambos de fecha 12 de agosto de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos de los Fraccionamientos Monte Carlo II y Granjas del Valle.
9. Oficio No. DASDDU/581/2025 de fecha 12 de agosto 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/DRPA/0779/2025 de fecha 15 de agosto 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 Décima Tercera Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 15 de octubre de 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 "Bodega Valverde".

ATENTAMENTE



ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECODESARROLLO URBANO
SUBDIRECCION PROGRAMACION



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 -06- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 24 DÍAS DEL MES DE Noviembre DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



BODEGA VALVERDE
MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DE USO DE SUELO

MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DE

**USO
DE
SUELO**

BODEGA VALVERDE

Avenida Transformación No.1810,
Fracc. Parque Industrial Impulso III
Etapa, 3118, Chihuahua, Chih.

MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DE



BODEGA VALVERDE

PROMOTOR:

Ana Luisa Valverde Pacheco

CONSULTOR:

TDU Diseño, S.C.

D.R.U. 028

Arq. Jose Luis Lozano Arreola

Seguimiento:

Arq. Juan Carlos Espinoza.

614 5034591

Enero 2025

CONTENIDO

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

DISPOSICIONES DE ÁMBITO FEDERAL

ÁMBITO ESTATAL.

ACCIONES QUE REQUIEREN AUTORIZACIÓN DE IMPACTO TERRITORIAL Y URBANO.

NORMAS OFICIALES MEXICANAS.

ANTECEDENTES

DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO

DEFINICIÓN DE ÁREA DE APLICACIÓN

TENENCIA DE LA TIERRA

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

DIAGNOSTICO

EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD

USOS DE SUELO COLINDANTES.

USOS DE SUELO EN LA ZONA DE ESTUDIO

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

MEDIO NATURAL

MEDIO FÍSICO

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.

SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

LINEAMIENTOS NORMATIVOS

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

ESTRATEGIA

ESTRATEGIA GENERAL

ESTRATEGIAS URBANAS

1. *Estrategia Usos de suelo y giros permitidos.
Parámetros de lote y construcción.*
2. *Estrategia Vial.*
3. *Estrategia de Infraestructura.*

ACCIONES DE MITIGACIÓN PARA LOS PROCESOS DE FABRICACIÓN DE NUTRIENTES VEGETALES.

CONCLUSIONES DE LAS ESTRATEGIAS:

INSTRUMENTACIÓN

PROGRAMACIÓN DE ACCIONES

ANEXO GRAFICO

BIBLIOGRAFÍA

CRÉDITOS

LISTA DE IMÁGENES

Ilustración 1. El predio en estudio. Fuente: Propia diciembre 2024.....	
Ilustración 2. Área de estudio. Elaboración propia TDU 2025.	
Ilustración 3. Lote de 1,250 m2 en estudio.....	
Ilustración 4. Plano de Estructura Urbana. Fuente: Elaboración propia TDU.....	
Ilustración 5. Plano Catastral de predio. Fuente: Integra2 Avaluos.....	
Ilustración 6. Zonificación secundaria. Fuente: PDU Séptima Actualización.	
Ilustración 7. Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente Elaboración propia.....	
Ilustración 8. Vista aérea de la zona de estudio. Fuente Google Earth	
Ilustración 9. Constancia de zonificación vigente emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio. Septiembre 2024.	
Ilustración 10. Plano de contexto urbano. Fuente: Elaboración propia TDU.	
Ilustración 11. Imágenes correspondientes a contexto urbano. Fuente: Elaboración propia TDU.....	
Ilustración 12. Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente Elaboración propia. Enero 2025.	
Ilustración 13. Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.	
Ilustración 14. Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.	
Ilustración 15. Área de estudio y radio de influencia. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.	
Ilustración 16. Estadísticas de Población del área de estudio. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020	
Ilustración 17. Estadísticas Económicas del área de estudio. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020	
Ilustración 18. Estadísticas climatológicas de la ciudad de chihuahua. Fuente: Imagen Weather Spark 2025.	
Ilustración 19. Plano de Edafología. Fuente: SIGMUN. Municipio de Chihuahua	
Ilustración 20. Plano de Geología. Fuente: SIGMUN. Municipio de Chihuahua.	
Ilustración 21. Cuencas Hidrológicas. Fuente: Plan Sectorial de manejo de Agua Pluvial.....	
Ilustración 22. Plano topográfico. Fuente: Elaboración propia.	
Ilustración 23. Industria sobre la Av. Transformación, Fuente: TDU, enero 2025.....	
<i>Ilustración 24. Industria sobre la Av. Impulso, Fuente: TDU, enero 2025.....</i>	
Ilustración 25. Industria de Alto Impacto sobre Av. Desarrollo, Fuente: TDU, enero 2025.	
Ilustración 26. Bodegas y Granjas al norte del polígono. Fuente: TDU, enero 2025.	
Ilustración 27. Comercio y Servicio, Industria y Usos Mixtos. Fuente: TDU, enero 2025	
Ilustración 28. Accesos privados a zonas habitacionales, Av. Hidroeléctrica. Fuente: Google maps, enero 2025.	
Ilustración 29. Comercio y Servicio . Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa. Fuente: Google Maps, enero 2025	
Ilustración 30. Equipamiento Urbano. Fuente: Elaboración propia.	
Ilustración 31. Acercamiento del Predio con Equipamiento Urbano. Fuente: Elaboración propia.....	
Ilustración 32. Estructura Vial y Conectividad. Fuente: Elaboración propia.....	

Ilustración 33. Acercamiento del Predio con Estructura Vial y Conectividad. Fuente: Elaboración propia.

 Ilustración 34. Sección Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa Fuente: PDU2040
 Ilustración 35. Sección Vial Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa actual Fuente: Propia TDU, enero 2025. .
 Ilustración 36. Sección Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa Fuente: PDU2040.
 Ilustración 37. Sección Vial Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa actual Fuente: Propia TDU, enero 2025. .
 Ilustración 38. Sección Av. Eugenio Prado Proaño. Fuente: PDU2040
 Ilustración 39. Sección Vial Av. Eugenio Prado Proaño actual Fuente: Propia TDU, enero 2025
 Ilustración 40. Sección Av. Guillermo Prieto Lujan. Fuente: PDU2040
 Ilustración 41. Sección Vial Av. Guillermo Prieto Lujan actual Fuente: Propia TDU, enero 2025
 Ilustración 42. Sección Av. Guillermo Prieto Lujan. Fuente: PDU2040
 Ilustración 43. Sección Vial Av. Guillermo Prieto Lujan actual Fuente: Propia TDU, enero 2025
 Ilustración 44. Secciones viales de Av. Imperio sección actual y propuesta. Fuente: PDU2040
 Ilustración 45. Sección Vial Av. Imperio sección B actual Fuente: Street View, Google maps
 Ilustración 46. Sección vial de Av. Desarrollo. Fuente: PDU2040
 Ilustración 47. Sección Vial Av. Desarrollo actual Fuente: Street View, Google maps.
 Ilustración 48. Sección vial de Av. Hidroeléctrica. Fuente: PDU2040
 Ilustración 49. Sección vial de Av. Hidroeléctrica. Fuente: PDU2040
 Ilustración 50. Sección Vial Av. Hidroeléctrica Chicoacen actual Fuente: Street View, Google maps.....
 Ilustración 51. Sección vial de Av. Transformación. Fuente: PDU2040
 Ilustración 52. Sección Vial Av. Guillermo Prieto Lujan actual Fuente: Propia TDU, enero 2025
 Ilustración 53. Sección vial Propuesta de C. Valle de Pamira. Fuente: PDU2040
 Ilustración 54. Red de Rutas de transporte público que inciden en el Área de Estudio. Fuente:
 Elaboración Propia.
 Ilustración 55. Infraestructura existente. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.
 Ilustración 56. Factibilidad de CFE 30 de enero del 2025.
 Ilustración 57. Factibilidad de JMAS
 Ilustración 58. Plano de predios Baldíos y Construidos. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.....
 Ilustración 59. Vulnerabilidad Física del Municipio de Chihuahua. Fuente: Atlas de Riesgos del Municipio
 de Chihuahua.
 Ilustración 60. Riesgos Antropogénicos radios de 1km y 2 km. Fuente: Elaboración Propia TDU.
 Ilustración 61. Plano Arquitectónico de Anteproyecto. Elaboración Propia TDU. Ver Anexo 14.
 Ilustración 62. Plano Fachadas de Anteproyecto. Elaboración Propia TDU. Ver Anexo 15.
 Ilustración 63. Plano Cortes de Anteproyecto. Elaboración Propia TDU . Ver Anexo 15.....
 Ilustración 64. Propuesta de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia TDU.
 Ilustración 65. Sección vial de Av. Transformación. Fuente: PDU2040

LISTA DE CUADROS

TABLA 6. TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO. FENTE: PDU 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN.

TABLA 7. TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USOS DE SUELO.

TABLA 8. TABLA COMPARATIVA DE DOSIFICACIÓN NORMATIVIDAD Y FÍSICAMENTE. FENTE:ELABORACIÓN PROPIA.

TABLA 1. PROYECCION DE CANTIDAD DE LITROS DE PRODICCION AL AÑO.FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA.

TABLA 2. MATERIALES, SUTANCIAS O INSUMOS CON CANTIDADES MENSUALES A UTILIZAR EN EL AÑO 2026.

TABLA 3. MATERIALES, SUTANCIAS O INSUMOS CON CANTIDADES MENSUALES A UTILIZAR EN EL AÑO 2027.

TABLA 4. MATERIALES, SUTANCIAS O INSUMOS CON CANTIDADES MENSUALES A UTILIZAR EN EL AÑO 2028.

TABLA 5. MATERIALES, SUTANCIAS O INSUMOS CON CANTIDADES MENSUALES A UTILIZAR EN EL AÑO 2029.

LISTA DE ANEXOS

ANEXO 1: PLANO CATASTRAL

ANEXO 2: CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN

ANEXO 3: PLANO DE LOCALIZACION

ANEXO 4: PLANO DE POLIGONO DE ESTUDIO

ANEXO 5: PLANO DE USO DE SUELO

ANEXO 6: PLANO DE HIDROLOGIA

ANEXO 7: PLANO DE TOPOGRAFIA

ANEXO 8: PLANO DE EQUIPAMIENTO

ANEXO 10: PLANO DE ESTRUCTURA VIAL

ANEXO 11: ESTRUCTURA URBANA.

ANEXO 12: PLANO DE TRANSPORTE PUBLICO

ANEXO 13: PLANO DE USO DE SUELO PROPUESTO

ANEXO 14: PLANO ARQUITECTONICO

ANEXO 15: CORTES Y FACHADAS, ARQUITECTONICA.

ANEXO 16: CONTEXTO URBANO.

ANEXO 16.1: CONTEXTO URBANO.

ANEXO 17: INFRAESTRUCTURA

ANEXO 18: PREDIOS BALDÍOS Y CON CONSTRUCCIÓN.

ANEXO 19: INGRESO FACTIBILIDAD DE JMAS

ANEXO 20: FACTIBILIDAD DE CFE

ANEXO 21: OPINIÓN TÉCNICA.

ANEXO 20: ESCRITURAS, SEÑALANDO QUE PREDIO SE ENCUENTRA DENTRO DEL PARQUE INDUSTRIAL IMPULSO III ETAPA.

BODEGA VALVERDE

Av. Transformación No. 1810, Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa, Chihuahua, Chih.

INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación se elabora y presenta al Municipio para solicitar la modificación menor de uso de suelo, en base al artículo 94 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, publicada en el periódico oficial el día 02 de octubre 2021; de un predio en la ciudad de Chihuahua dentro del Parque Industrial Impulso III Etapa. Actualmente **el predio es de uso Industria de Bajo Impacto (IBI) y se solicita un uso de suelo Industria de Alto Impacto, con giro de “Industria Química”** perteneciendo a la agrupación según Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, México SCIAN 2023 de “Fabricación de fertilizantes y composta”

Que su agrupación obedece a la clasificación en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, México SCIAN 2023, (<https://www.inegi.org.mx/scian/>) con **Código 325310**

Código	Giro	Definición
325310	Fabricación de fertilizantes y composta	<p>Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de fertilizantes nitrogenados, fosfatados, biológicos, procesados o de otro tipo; a la elaboración de mezclas de fertilizantes (fórmulas y complejos), y de composta.</p> <p>Excluye: u. e. d. p. a la fabricación de plaguicidas y otros agroquímicos (325320, Fabricación de plaguicidas y otros agroquímicos, excepto fertilizantes y composta).</p>

Desglose de Estructura jerárquica correspondiente al giro que se pretende desarrollar, de acuerdo a la clasificación en el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, México SCIAN 2023, (<https://www.inegi.org.mx/scian/>).

Código	Giro	Definición
31-33	Industrias manufactureras	<p>Este sector comprende unidades económicas dedicadas principalmente a la transformación mecánica, física o química de materiales o sustancias con el fin de obtener productos nuevos; al ensamble en serie de partes y componentes fabricados; a la reconstrucción en serie de maquinaria y equipo industrial, comercial, de oficina y otros, y al acabado de productos manufacturados mediante el teñido, tratamiento calorífico,</p>

			enchapado y procesos similares. Asimismo, se incluye aquí la mezcla de productos para obtener otros diferentes, como aceites, lubricantes, resinas plásticas y fertilizantes.
325	Industria química		Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de productos químicos básicos; de resinas y hules sintéticos; fibras químicas; <u>fertilizantes, composta</u> , plaguicidas y otros agroquímicos; productos farmacéuticos; pinturas, recubrimientos y adhesivos; jabones, limpiadores y preparaciones de tocador; tintas para impresión, explosivos y otros productos químicos.
3253	Fabricación de fertilizantes, plaguicidas y otros agroquímicos	de y	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de <u>fertilizantes, composta</u> , plaguicidas y otros agroquímicos.
32531	Fabricación de fertilizantes y composta	de y	Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de fertilizantes nitrogenados, fosfatados, biológicos, procesados o de otro tipo; a la elaboración de mezclas de fertilizantes (fórmulas y complejos), y de composta.

El terreno objeto de este estudio se localiza dentro del **Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa**, como se establece en la escritura numero 35,502 con fecha de cuatro de noviembre del dos mil veinticuatro, establece en su página 2, declaraciones III, que “el desarrollo y construcción del citado Fraccionamiento Parque Industrial Impulso fue autorizado por el Honorable Ayuntamiento de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, mediante sesión de fecha once de junio de mil novecientos noventa”. **Ver Anexo 20.**

Dicho predio se encuentra en una zona urbana consolidada por usos predominantemente industriales y de equipamiento que convergen entre sí. Es un lote en la Avenida Transformación No.1810. El cual se encuentra dentro de un parque industrial, actualmente el predio no cuenta con construcción ni giros específicos por el momento.

Por tratarse de un terreno de 1,250m², y porque la propuesta de modificación de uso no altera el entorno urbano, ni modifica la estructura vial y el uso propuesto es compatible con los usos inmediatos a él, se considera que el estudio se clasifica como Modificación Menor de acuerdo a la Ley de Asentamiento Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Chihuahua.

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

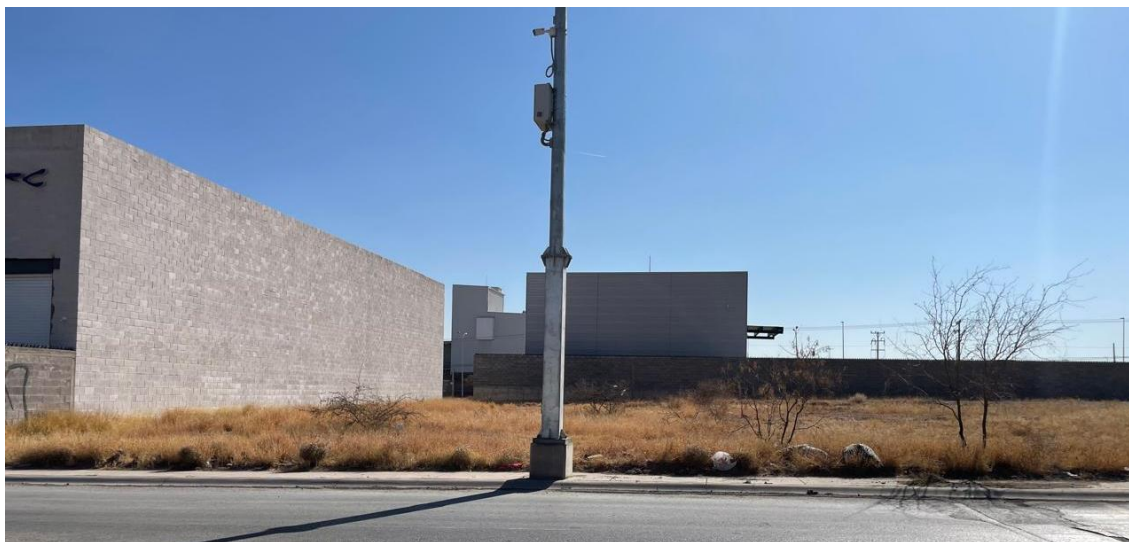


Ilustración 1. El predio en estudio. Fuente: Propia diciembre 2024.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

PROCESO DE APROBACIÓN.

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

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

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

Aprobación y consulta Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados,

controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación. Procedimiento para la formulación y aprobación Artículo 74.

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

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

- Fracción VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- Fracción VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- Fracción VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. a) En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- Fracción IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

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

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

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

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

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

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

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

Acciones que requieren autorización de Impacto Territorial y Urbano

Artículo 94. Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el entorno o en la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada o metropolitana, requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del Dictamen de Impacto Territorial y Urbano de la Secretaría. Para los efectos de esta Ley, se consideran de impacto significativo:

XIV. La industria mediana, grande o que por su naturaleza produzca desechos contaminantes, conforme a la ley en la materia, excepto cuando se ubiquen en parques industriales autorizados.

Información de Impacto Territorial y Urbano

Artículo 95. El Dictamen de Impacto Territorial y Urbano deberá acompañarse de la información que analice y evalúe los impactos previsibles y las estrategias para evitarlos, minimizarlos o compensarlos, así como que acredite las medidas de prevención de riesgo en los asentamientos humanos en los términos de esta Ley. Solicitudes de Impacto Territorial y Urbano.

Solicitudes de Impacto Territorial y Urbano

Artículo 96. La Secretaría elaborará y publicará las metodologías para la elaboración de los Dictámenes de Impacto Territorial y Urbano en sus diversas modalidades, de acuerdo con la naturaleza, la escala y la ubicación de las obras o actividades de que se trate.

Artículo 97. Para la autorización en materia de Impacto Territorial y Urbano, la Secretaría deberá tomar en cuenta los planes de desarrollo urbano aplicables, así como las normas oficiales y demás disposiciones legales en la materia. Las autorizaciones a que se refiere el párrafo anterior, establecerán las condiciones o requisitos que tendrán que cumplirse para autorizar el proyecto u obra de que se trate, en particular, aquellos que aseguren que los impactos negativos se impidan, mitiguen o compensen, así como los costos que la obra pueda generar sobre las redes de infraestructura, equipamiento urbano o servicios públicos que sean sufragados por la persona promovente.

Garantizar obligaciones por impactos urbanos negativos

Artículo 98. Como parte del proceso de evaluación y cuando el tipo de obra o actividad lo requiera, la Secretaría podrá solicitar la opinión técnica de alguna dependencia, órgano desconcentrado, entidad o unidad administrativa, sin que ello sea impedimento para que emitan el dictamen.

Asimismo, durante este proceso, cualquier persona podrá presentar a la Secretaría propuestas sobre medidas de mitigación y compensación adicionales, así como las observaciones que se consideren pertinentes respecto a la obra o actividad sujeta a autorización.

Aspectos a considerar en las autorizaciones

Artículo 213. Las constancias, autorizaciones, licencias y permisos, que establece esta Ley, deberán tomar en cuenta los siguientes aspectos, según corresponda:

- I. Las zonas, áreas y predios en que lo permitan los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de los centros de población.
- II. Los diferentes tipos de fraccionamientos, conjuntos urbanos o edificación de que se trate.
- III. Las condiciones y limitaciones establecidas en las autorizaciones de Impacto Territorial y Urbano, en su caso.
- IV. La organización y control de la movilidad integral, incluida la estructura vial, el tránsito, los estacionamientos y el sistema de transporte público.
- V. La capacidad actual y futura para que sea viable la dotación adecuada y suficiente de espacio público, equipamiento, de redes de infraestructura, así como la debida prestación de servicios y de los proyectos autorizados.
- VI. Las especificaciones relativas a las características y dimensiones de los lotes.
- VII. Las especificaciones de construcción que por cada tipo de obra o servicio se señalen en las disposiciones legales aplicables.
- VIII. La capacidad actual y futura de servicio de las redes de infraestructura, del equipamiento existentes y de los proyectos autorizados.
- IX. La adecuación del proyecto a la topografía y características del suelo, a fin de no propiciar la ejecución de obras o proyectos en zonas no aptas para el desarrollo urbano.
- X. La densificación demográfica y de edificación del área urbana para la optimización de la movilidad integral, el espacio público, el equipamiento, la infraestructura y los servicios existentes, así como para la salvaguarda de la dignidad del ser humano y sus relaciones sociales, privilegiando el bien común y los derechos humanos.
- XI. La protección y conservación del ambiente y de las zonas arboladas.
- XII. La dirección de los vientos dominantes y el asoleamiento.

- XIII. La capacidad de ingresos y la situación socioeconómica de la población.
- XIV. El fomento de la investigación y la aplicación de tecnologías adecuadas.
- XV. La adecuada imagen urbana.
- XVI. La protección del patrimonio natural y cultural.
- XVII. La racionalidad y factibilidad en el aprovechamiento de las fuentes de abastecimiento de agua.
- XVIII. El contexto urbano, la proyección de sombras y las características de las fachadas y alturas de las construcciones.
- XIX. La prevención, atención y gestión integral de riesgos y las estrategias de resiliencia aplicables.
- XX. Las normas y requisitos para la construcción y funcionamiento de establecimientos y espectáculos públicos.
- XXI. Otras disposiciones de los planes municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano de centros de población aplicables.

Disposiciones de Ámbito Federal

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

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

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su

régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución.

El artículo 26, establece que el Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la Nación.

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

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

Las modificaciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

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

A partir de reformas y adiciones a la Constitución, y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, cuya última reforma fue publicada el 21 de julio de 1993, recientemente actualizada y aprobada en el año de 2016 como Nueva Ley DOF 28-11-2016, última reforma DOF 01-06-2021. Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros

de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública: VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Atribuciones de los Municipios.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas

municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

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

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

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

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para: I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial; II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano; VIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento.

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

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

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios.

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

Reglamento En Materia De Registros, Autorizaciones de Importación y Exportación y Certificados De Exportación De Plaguicidas, Nutrientes Vegetales y Sustancias y Materiales Tóxicos o Peligrosos

Última publicación en el DOF el 28 de diciembre del 2004, (Atribuciones ejercidas por COFEPRIS. Este Reglamento determina las características de los productos que esta empresa comercializará. Así como determina los procedimientos para el registro de plaguicidas y nutrientes vegetales.

Artículo 2.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

XVI. Nutriente vegetal o insumo de nutrición vegetal, cualquier sustancia o mezcla de sustancias que contenga elementos útiles para la nutrición y desarrollo de las plantas, reguladores de crecimiento, mejoradores de suelo, inoculantes y humectantes;

CAPÍTULO I DEL PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE REGISTROS.

Artículo 7.- Los productos cuyo registro se sujetará al procedimiento previsto en el presente Reglamento, se clasifican en:

II. Nutrientes vegetales:

a) Fertilizantes:

a.1) Inorgánicos, y

a.2) Orgánicos.

b) Reguladores de crecimiento:

b.1) Reguladores sintéticos, y

b.2) Reguladores no sintéticos.

c) Inoculantes.

d) Mejoradores de suelo:

- d.1) Inorgánicos;
 - d.2) Orgánicos,
 - d.3) Biológicos.
- e) Humectantes.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE.

Esta Ley fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 28 de enero de 1988 y su última reforma fue publicada el 01 de abril del 2024.

Las disposiciones de esta Ley tienen por objeto, propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para lograr los fines relacionados en las diez fracciones de su artículo 1°, que son:

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

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

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

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

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

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

VIII.- El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, bajo el principio de concurrencia previsto en el Artículo 73 fracción XXIX - G de la Constitución; (Fracción reformada DOF 19-01-2018).

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y las Instituciones académicas y de

investigación, los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental,

y X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan. En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento. (Artículo reformado DOF 13-12-1996).

ARTÍCULO 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

II.- El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica; Fracción reformada DOF 13-12-1996

III.- La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético; Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011

IV.- El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y Fracción reformada DOF 28-01-2011

V.- La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático. Fracción adicionada DOF 28-01-2011

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

VIII. En la determinación de áreas para actividades altamente riesgosas, se establecerán las zonas intermedias de salvaguarda en las que no se permitirán los usos habitacionales, comerciales u otros que pongan en riesgo a la población; Fracción reformada DOF 29-05-2012

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

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

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

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

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

Artículo 147 BIS.- Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán contar con un seguro de riesgo ambiental. Para tal fin, la Secretaría con aprobación de las Secretarías de

Gobernación, de Energía, de Economía, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social integrará un Sistema Nacional de Seguros de Riesgo Ambiental.

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

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

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

Ámbito Estatal.

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

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua Esta ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 2 de octubre de 2021, entro en vigor el 2 de noviembre del 2021; regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano en el Estado. Su objeto, entre otros es: Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

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

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

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

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

- V. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los planes de ordenamiento territorial y desarrollo Urbano, así como los reglamentos que expidan en la materia.
- VI. VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- VII. VII. Registrar periódicamente en el Sistema de Información Territorial y Urbano, las acciones que afecten el desarrollo urbano en los centros de población ubicados en sus jurisdicciones territoriales.
- VIII. VIII. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables.
- IX. Artículo 37. El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de: I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas. IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población. VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano. VII.

Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano. VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano. IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales. Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

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

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

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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 política, 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. Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

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.

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 Vialidad y Tránsito para el Estado de Chihuahua.

Última Reforma POE 2024.03.02/No. 18

ARTÍCULO 69. Es obligatorio prevenir por medio de banderas rojas durante el día, o con cualquier tipo de señalamiento luminoso durante la noche, la existencia de excavaciones, escombros, acumulación de materiales y otros en la vía pública que signifiquen un peligro para el tránsito de vehículos o peatones. Estas obras podrán

realizarse previo permiso de la Delegación de Tránsito y/o Vialidad competente, en el cual se establecerá el horario en que deban realizarse.

En caso de que por el incumplimiento de esta disposición se produzcan accidentes que ocasionen daños a bienes o lesiones a personas, el dueño de la obra o el responsable de la misma deberá reparar los daños y perjuicios, así como pagar las indemnizaciones que se generen, en los términos que para la responsabilidad civil establezca la legislación civil vigente en el Estado de Chihuahua.

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

En el ámbito estatal, la ley fue publicada en el Periódico Oficial de fecha 8 de junio de 2005, después se crea una reforma el 9 de octubre de 1991 y recientemente se ha publicado la Nueva Ley en el anexo no. 38 del 12 de mayo de 2018.

Artículo 30. El ordenamiento ecológico es un instrumento de política ambiental que tiene por objeto definir y regular los usos de suelo, el aprovechamiento de los recursos naturales y las actividades productivas, para que sea compatible la conservación de la biodiversidad con el desarrollo regional, para lo cual se considerarán:

- I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.
- II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.
- III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.
- IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.
- V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.
- VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 2 de octubre de 2021. (Entra en vigor el 02 de noviembre de 2021)

Artículo 94. Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el entorno o en la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada o metropolitana, requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del Dictamen de Impacto Territorial y Urbano de la Secretaría. Para los efectos de esta Ley, se consideran de impacto significativo:

XIV. La industria mediana, grande o que por su naturaleza produzca desechos contaminantes, conforme a la ley en la materia, excepto cuando se ubiquen en parques industriales autorizados.

Siendo el caso de un terreno de poca superficie (1,250 m²) y por localizarse dentro de un fraccionamiento industrial consolidado, no se considera que el proyecto genere alto impacto.

Normas Oficiales Mexicanas.

La Norma Oficial Mexicana **NOM-028-STPS-2012**, Sistema Para La Administración Del Trabajo-Seguridad En Los Procesos Y Equipos Críticos Que Manejen Sustancias Químicas Peligrosas. Determina un listado de sustancias químicas consideradas peligrosas, así como umbral en kg de las cantidades que se deben considerar peligrosas, así como establece el manejo y administración de estas sustancias.

NOM-002-STPS-2010, Condiciones de seguridad-Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo. Establece lineamientos y procedimientos de protección contra incendios para los establecimientos de trabajo, así como señala las capacitaciones que el personal debe tener.

ANTECEDENTES

Definición de área de estudio

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

El área de estudio, para efectos de la presente modificación, ocupa una superficie total aproximada de 600 hectáreas, que es un sector definido aproximadamente por un radio de 2 kilómetro alrededor del lote que se estudia. El área de estudio se puede definir por los siguientes límites:

- Al norte la Avenida Rio Colorado,
- Al este, por la C. Valle de Benavides, C. Valle de Pamira y Av. Hidroeléctrica Chicoacén,
- Al sur por la Av. Guillermo Prieto Lujan,
- Y al oeste por la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.

Ver anexo 4 Polígono de Estudio

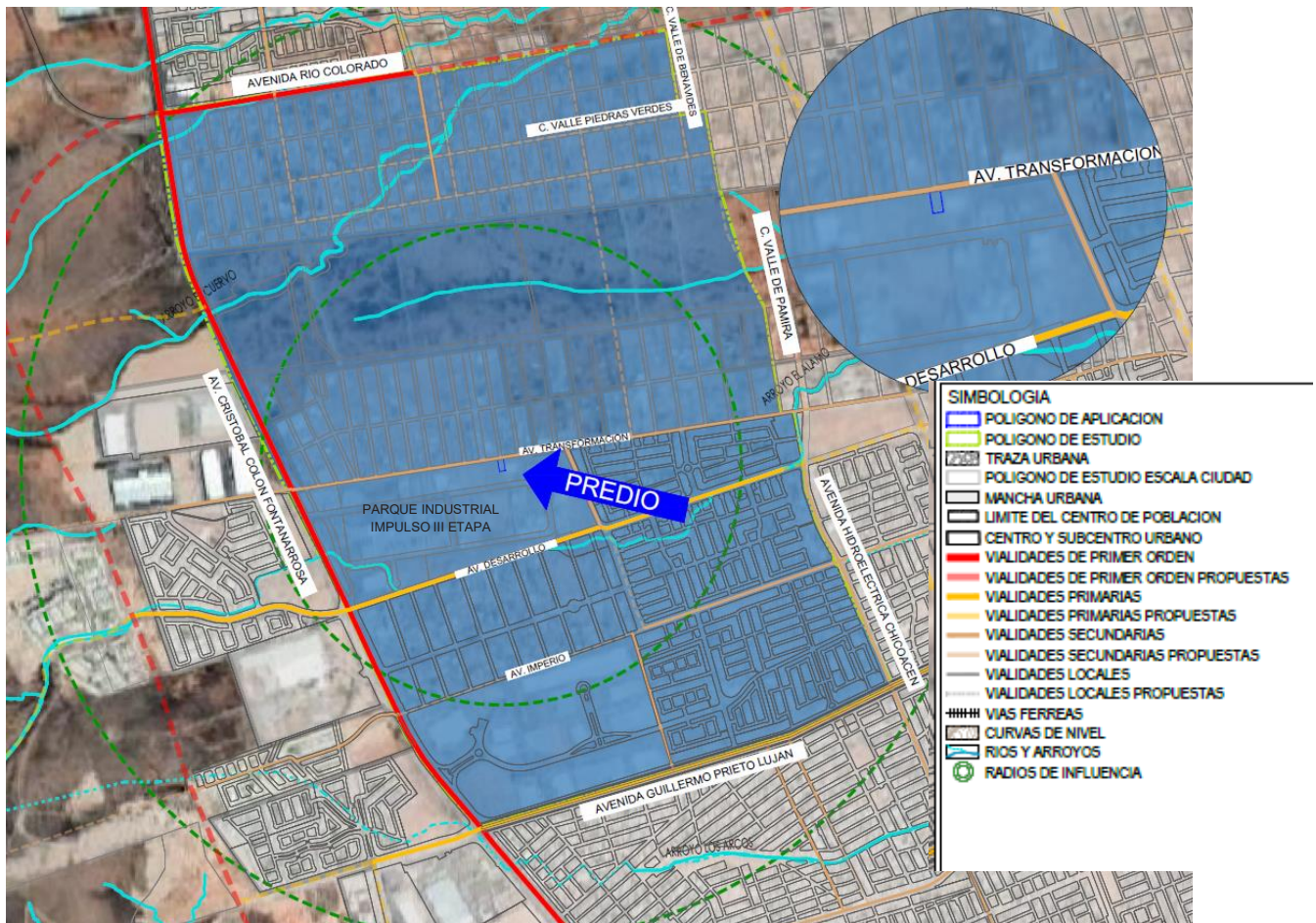


Ilustración 2. Área de estudio. Elaboración propia TDU 2025.

Definición de área de aplicación

La superficie de aplicación es un lote rectangular de 25.00 metros de frente a la Avenida Transformación y 50 metros de fondo. La superficie es de 1,250 m². Ubicado en la Avenida Transformación No. 1810 del fraccionamiento Parque Industrial Impulso III Etapa de la Ciudad de Chihuahua.



Ilustración 3. Lote de 1,250 m2 en estudio.

Estructura Urbana.

La zona cuenta con una traza urbana regular con calles continuas, manzanas rectangulares con grandes lotes, que albergan naves industriales y algunas granjas, destacando como una zona de parques destinados a industria.

En el sentido norte-sur resalta una vialidad con categoría de “Arteria” llamada Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa, la cual es la más cercana al lote en estudio y siendo una de las principales en la ciudad, conectando con las carreteras Chihuahua – Juárez y Chihuahua – Delicias. Y en el sentido oriente poniente con categoría de vialidades primarias, resaltan la Av. Guillermo Prieto Lujan y la Av. Desarrollo.

Al interior de polígono establecido como área de estudio, las vialidades secundarias o colectoras son las Av. Transformación (sobre la cual se localiza el predio en cuestión) y la Av. Imperio.

Ver Anexo 11. Estructura Urbana.

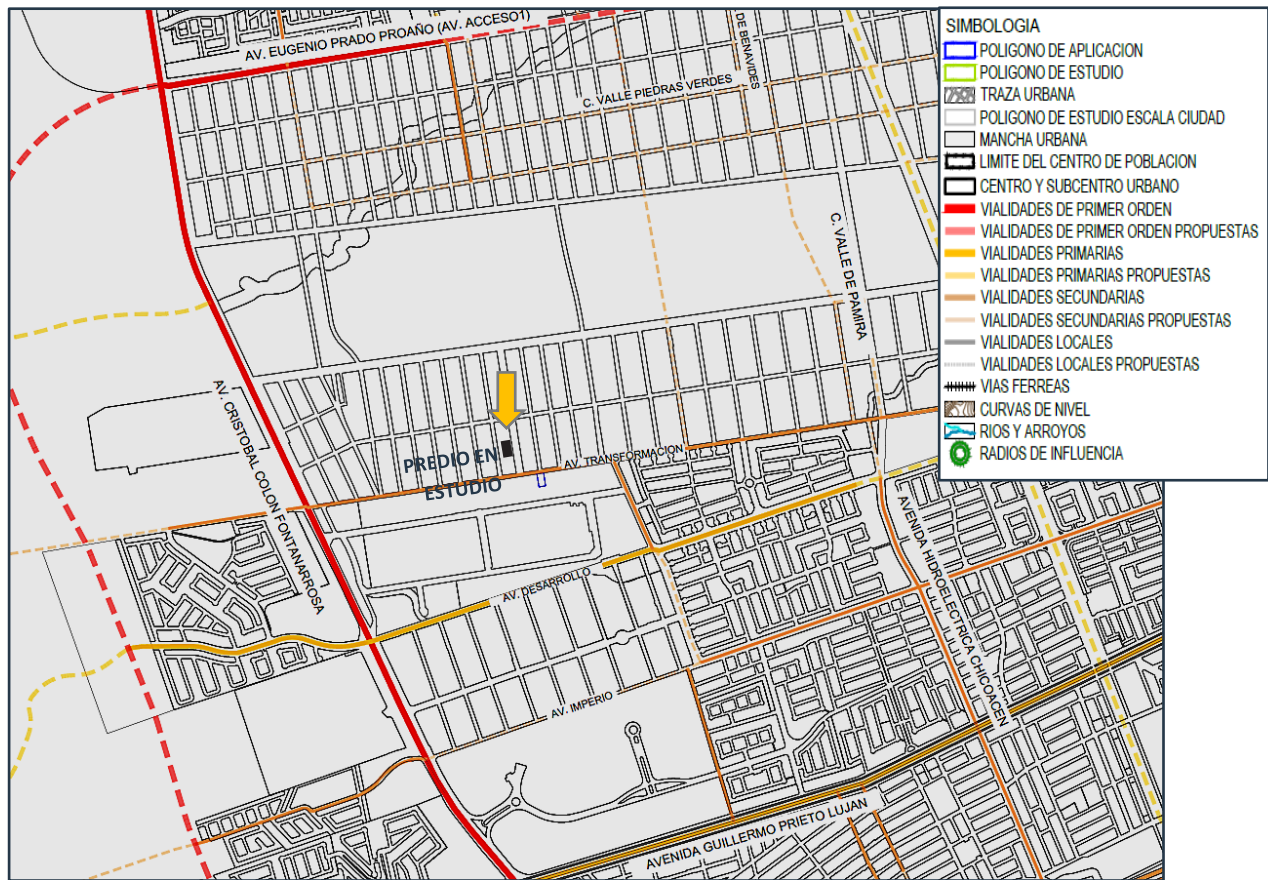


Ilustración 4. Plano de Estructura Urbana. Fuente: Elaboración propia TDU.

Tenencia de la Tierra

El predio sujeto a este estudio es propiedad privada ubicada en la Avenida Transformación No.1810, dentro del Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa de esta Ciudad de Chihuahua, con clave Catastral 411-053-022, con una superficie de 1,250.00 m². Cuya propietaria es la persona física:

Ana Luisa Valverde Pacheco.

Acreditando la propiedad, mediante la Escritura Publica número 35,502 treinta y cinco mil quinientos dos, Volumen 1466 mil cuatrocientos sesenta y seis, en la ciudad de Chihuahua del estado de Chihuahua, a los 04 días del mes de noviembre del 2024. En la cual también se menciona que el desarrollo y construcción de Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa, fue autorizado por el H. Ayuntamiento de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, mediante sesión de fecha once de junio de mil novecientos noventa. **Ver Anexo 20.**

Datos de la escritura:

Escritura pública número 35,502, volumen 1466 del Distrito judicial Morelos.

El presente estudio se trata de un lote urbano de fácil acceso y localización, con latitud del centro del predio de 28° 45' 2.995" N y longitud del centro del predio de 106° 9' 17.734" W, se incluye una liga del vértice derecho del predio, que indica que son 254.23m a la esquina más próxima de la calle Árbol de Hierro, para su localización. En el caso del predio en estudio, no se anexa cuadro de construcción como el Reglamento de Actividades Comerciales, Industriales y de Servicios para el Municipio de Chihuahua, en su artículo 145, sobre las Características que deberán presentar los planos catastrales; menciona que se pedirá cuadro con coordenadas UTM, en caso de predios rústicos.

Con el fin de verificar que el predio se encuentra dentro de un Parque Industrial autorizado, se encuentra en la escritura dentro del apartado de DECLARACIONES, en el numeral III. se menciona que el desarrollo y construcción de Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa, fue autorizado por el H. Ayuntamiento de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, mediante sesión de fecha once de junio de mil novecientos noventa.

---III.- Continúa declarando **LA PARTE VENDEDORA** que para efectos de simple antecedente se establece que el desarrollo y constitución del citado Fraccionamiento Parque Industrial Impulso fue autorizado por el Honorable Ayuntamiento de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, mediante sesión de fecha once de junio de mil novecientos noventa y ocho; posteriormente en sesión ordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, verificada el veinticuatro de septiembre de mil novecientos noventa y ocho se autorizó la modificación del citado acuerdo para establecer el cambio de especificaciones de pavimento de concreto hidráulico a carpeta asfáltica y en sesión ordinaria verificada el trece de mayo de mil novecientos noventa y nueve se autorizó la modificación del primer acuerdo referido para establecer que la ejecución de las obras de urbanización del Fraccionamiento en mención se realizarán en cinco etapas. Dicha



Ilustración 5. Plano de Localizacion de predio dentro de Parque Industrial Impulso. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.

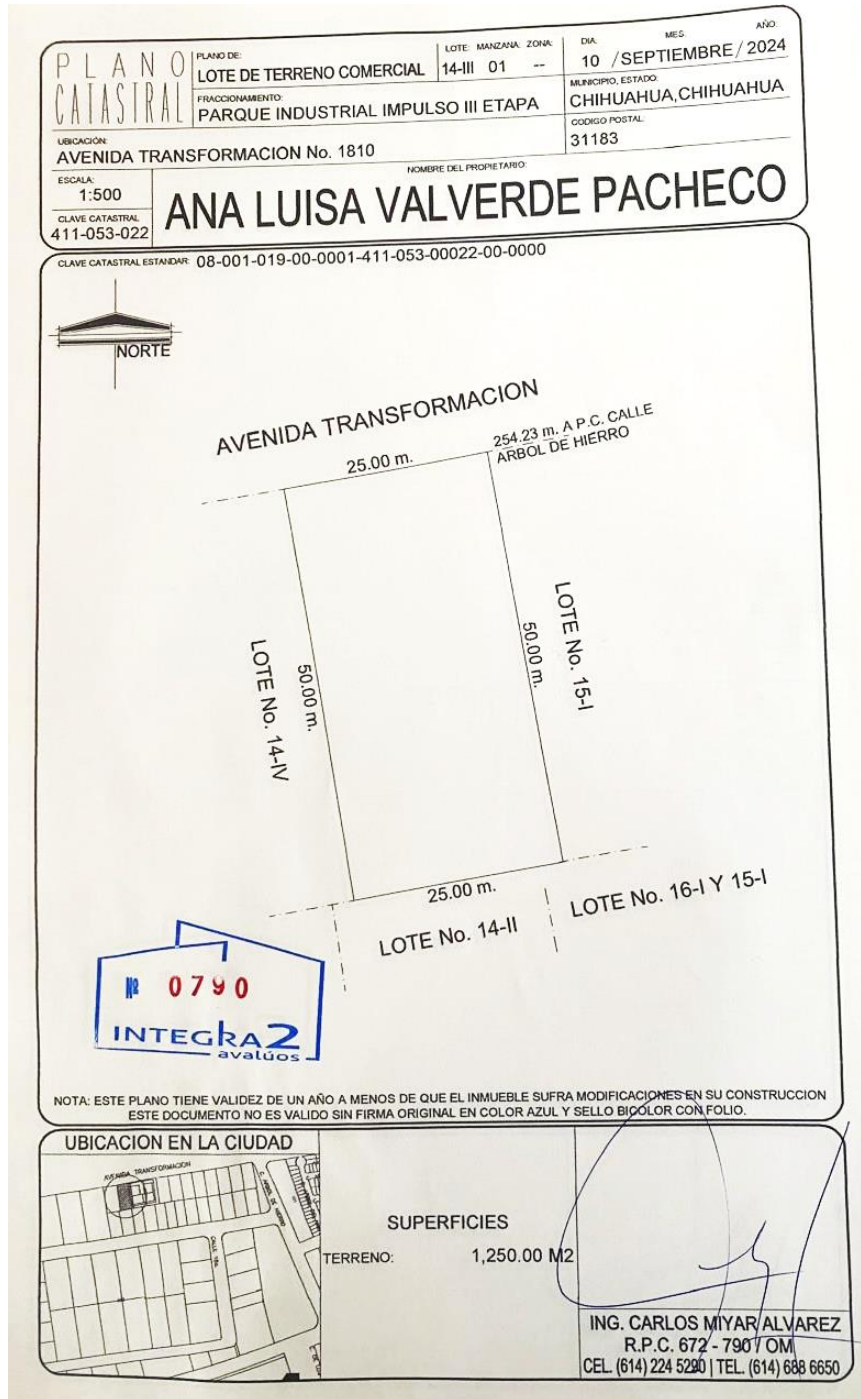


Ilustración 6. Plano Catastral de predio. Fuente: Integra2 Avaluos.

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

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

Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización, establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial, el área que nos ocupa se encuentra como “**Zona U**” o Área Urbana, la cual se caracteriza por encontrarse dentro de los espacios construidos del centro de población de la ciudad, además de contar con infraestructura de redes, servicios, equipamientos y viviendas.

Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU, séptima actualización, indica que el lote que se estudia tiene un uso de suelo de Industria de Bajo Impacto, contenido en el polígono Norte y en el área de influencia del Corredor de Movilidad. En lo que es la zona, el uso de suelo Industria Bajo Impacto como predominantemente en el polígono de estudio, seguido de los usos Mixto Suburbano tipo II, Comercio y Servicio, Habitacional H45 y H60, como se desglosan en el apartado de Diagnostico del presente estudio.

Ver anexo 5 Plano de Uso de Suelo

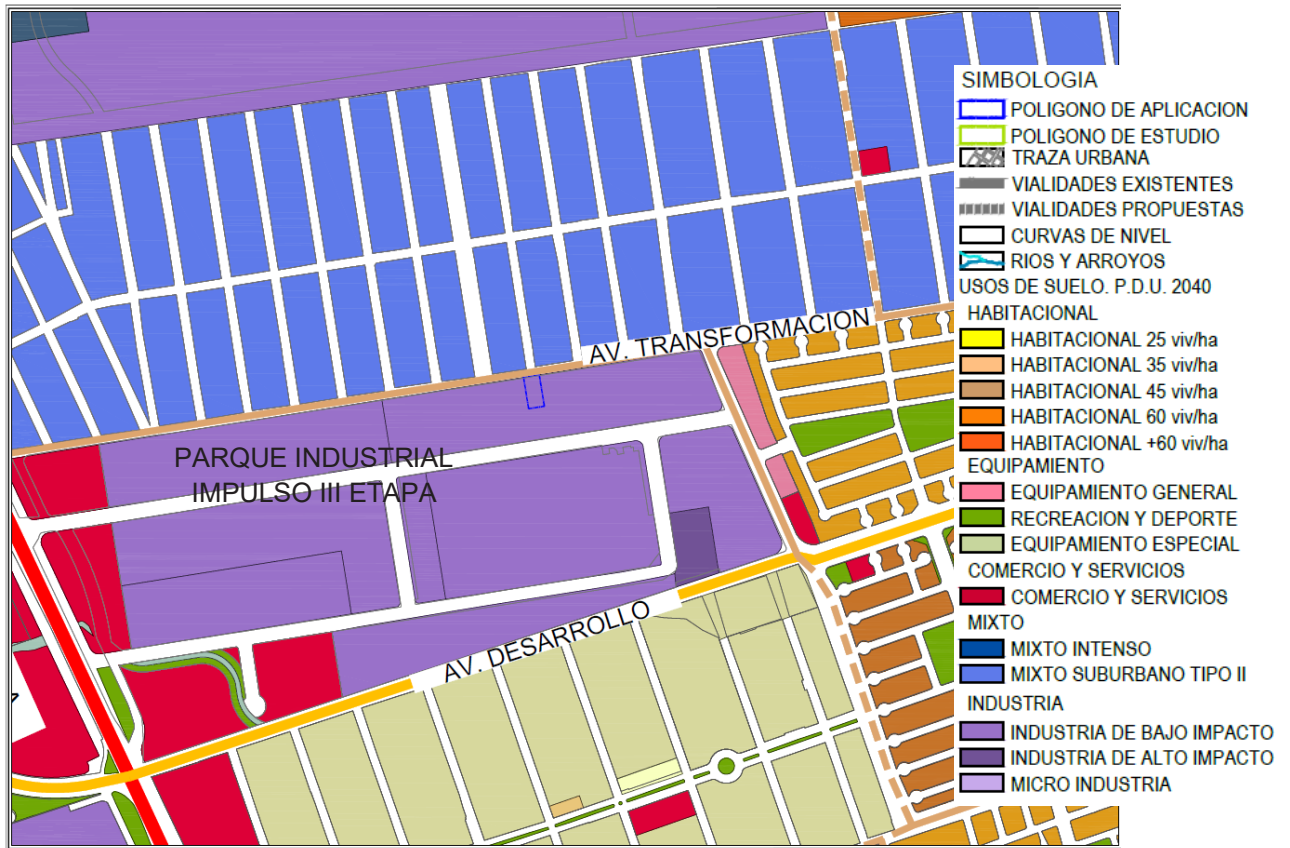


Ilustración 7. Zonificación secundaria. Fuente: PDU Séptima Actualización.

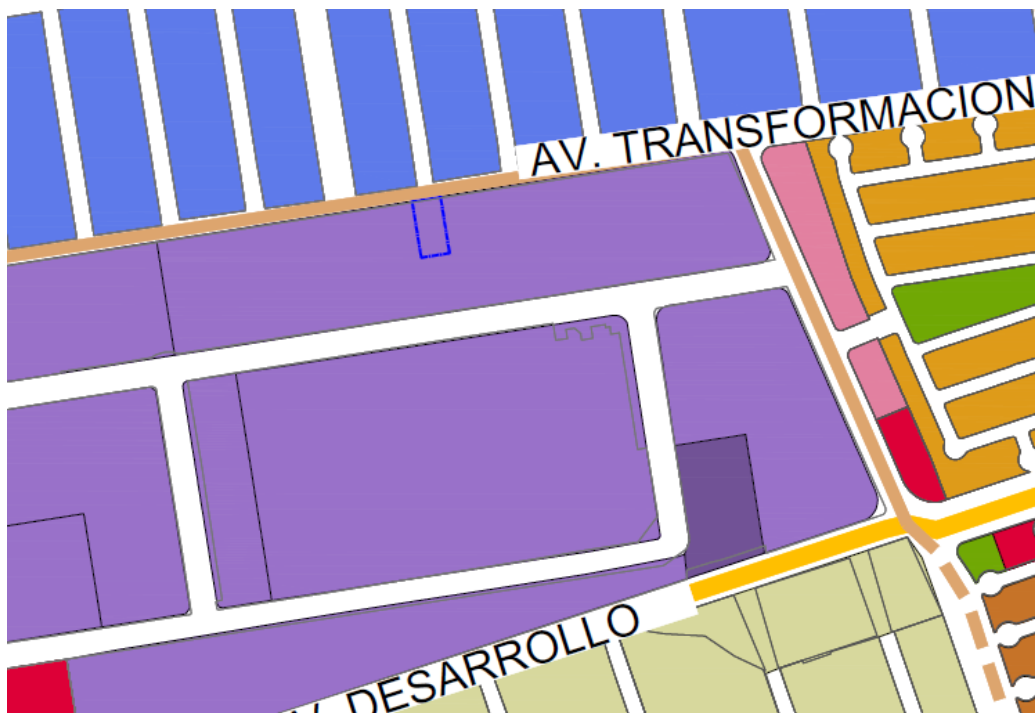


Ilustración 8. Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente Elaboración propia



Ilustración 9. Vista aérea de la zona de estudio. Fuente Google Earth

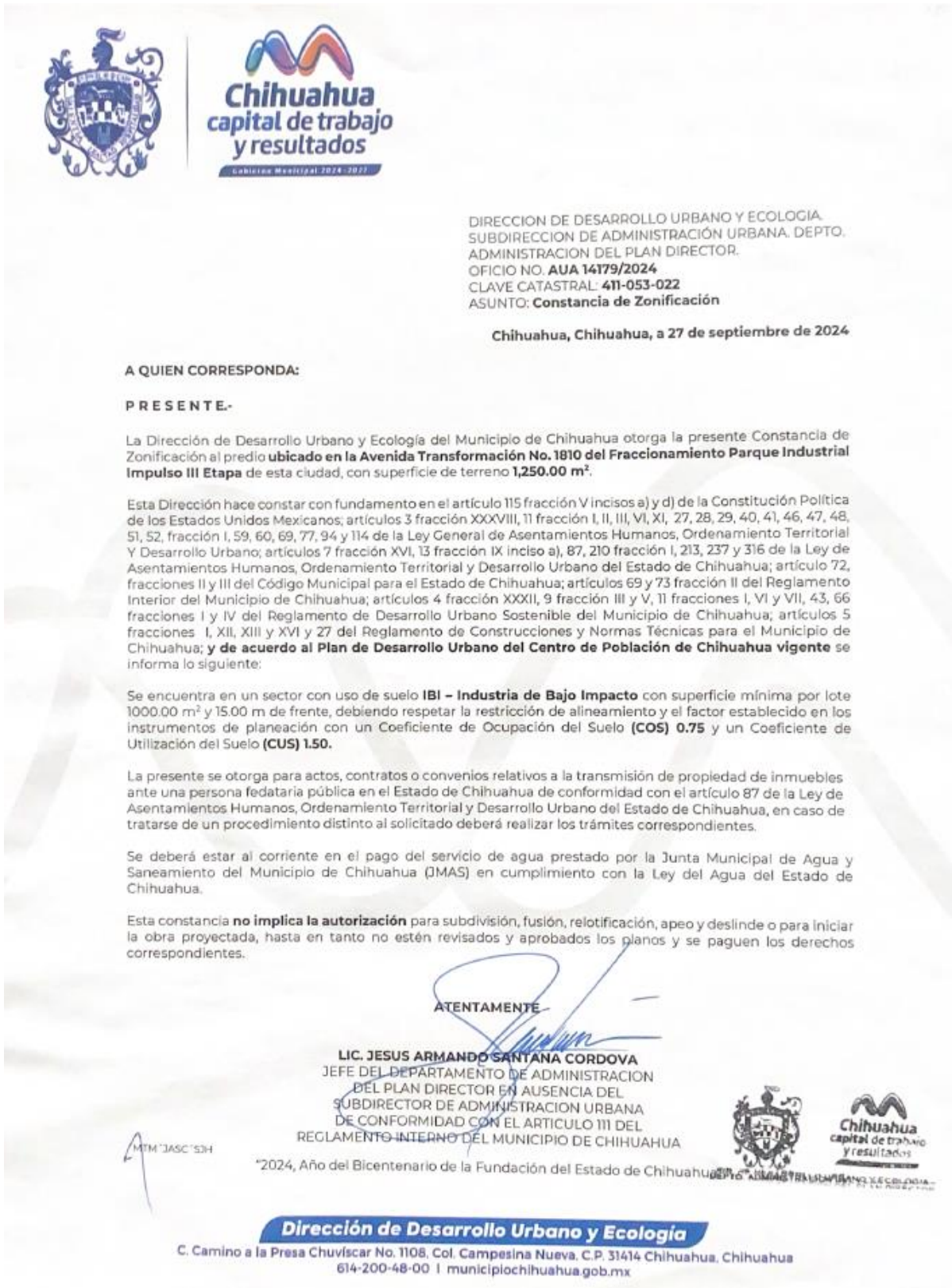


Ilustración 10. Constancia de zonificación vigente emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio. Septiembre 2024.

DIAGNOSTICO

El contexto, ámbito regional, urbano y de influencia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El **ámbito de influencia** del lote en estudio, se localiza en la zona norte de la ciudad de Chihuahua, zona con alto grado de crecimiento urbano, conformada principalmente por colonias de usos industriales, mixtos y comerciales, que se han consolidado en las últimas décadas.

Predomina en este entorno una traza urbana regular con calles continuas, manzanas rectangulares con grandes lotes, naves industriales y algunas granjas, destacando como una zona de parques destinados a industria, con corredores urbanos que dan estructura a la zona y permiten la integración con el resto de la ciudad.

Destaca en este amplio sector los usos de suelo destinados a giros industriales, mixtos y de comercio, principalmente a lo largo de las calles con más continuidad, vialidades secundarias y colectoras. Así como la zona este alberga usos habitacionales con fraccionamientos cerrados en los cuales se encuentra el equipamiento necesario para los habitantes.

Los corredores y vialidades primarias que integran al sector con la ciudad son las Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa con categoría de arteria vial y vialidades primarias como Av. Guillermo Prieto Lujan y Av. Desarrollo.

Estructura Urbana del sector y la ciudad

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

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

Destacan en el sentido norte sur la, Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa, que es el principal corredor que define la zona en estudio y que aloja los grandes equipamientos, comercios y servicios especializados.

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

Contexto Urbano

El contexto urbano que envuelve al predio de estudio cuenta con diversos usos de suelo, en donde predomina la Industria de Bajo Impacto, ya que abarca todo el polígono del Parque Industrial Impulso III Etapa, dentro del cual se ubica el predio.

Dentro del Parque Industrial, existen diferentes giros de industria, entre los cuales se identifica uno similar al que se busca desarrollar en el predio en estudio, esta empresa se denomina "Química Agronómica de México S de RL de CV. la cual se dedica a la fabricación de pesticidas y otros agroquímicos, excepto fertilizantes. También se encuentra un uso de suelo de Industria de Alto Impacto, correspondiente a la empresa GCC Concretos, cabe mencionar que existen muchos predios baldíos o en desuso.

Al norte del polígono, en manzanas cercanas al predio también predomina el uso Mixto Suburbano II, en los cuales se han establecido negocios con giro como talleres, fabricación y venta de materiales, etc. Algunos de ellos también son granjas o salones de eventos privados y muchos otros lotes se encuentran baldíos.

Las zonas habitacionales, se encuentran fuera de un radio de 300 m con respecto al polígono de estudio. **Ver Anexo 16.**

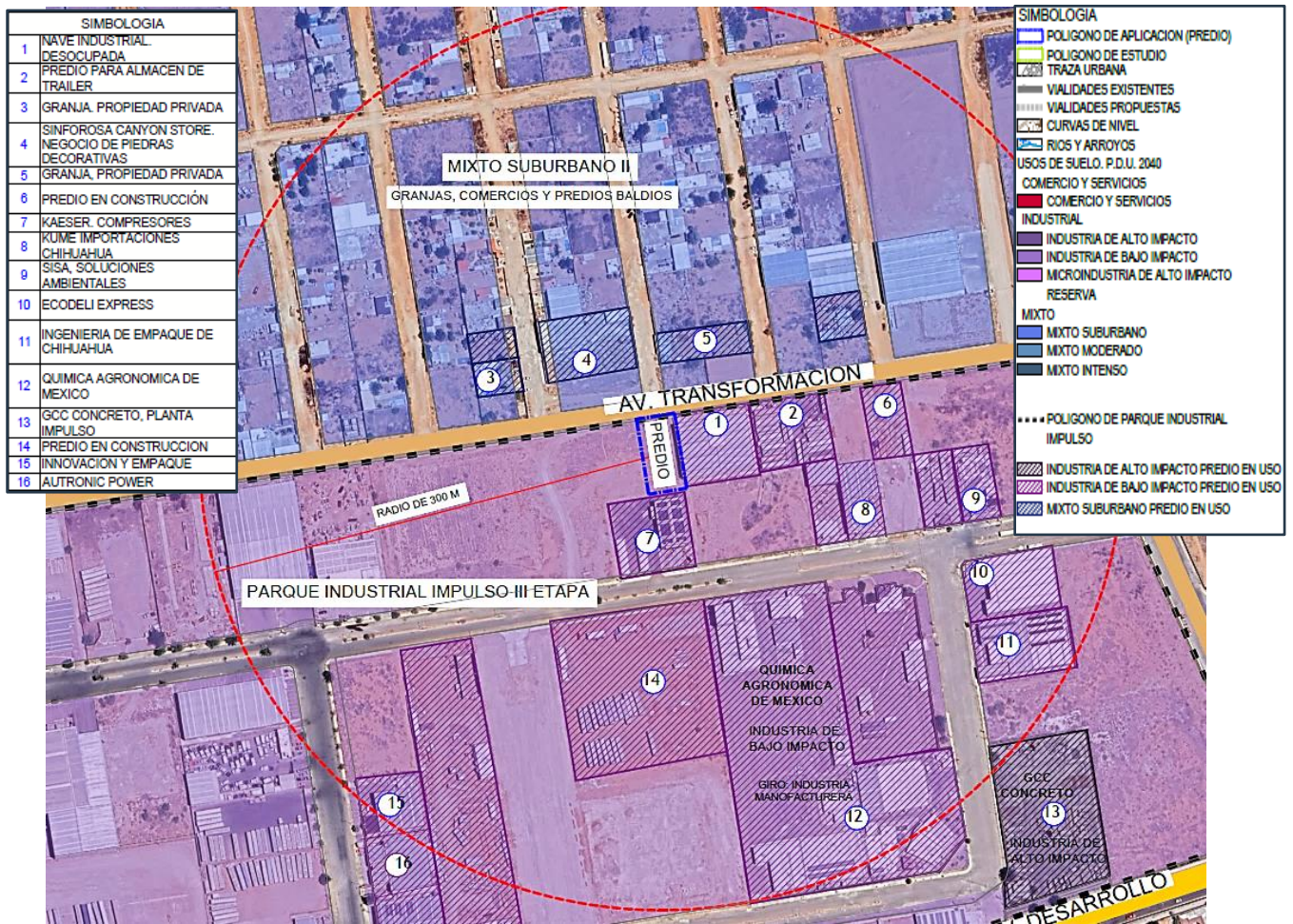


Ilustración 11. Plano de contexto urbano. Fuente: Elaboración propia TDU.



Ilustración 12. Imágenes correspondientes a contexto urbano. Fuente: Elaboración propia TDU.

Usos de Suelo colindantes.

El predio se ubica sobre la Avenida Transformación. En su entorno inmediato a 1 km de radio se identifica el uso de suelo Industria de Bajo Impacto como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos Mixto Suburbano tipo II, Equipamiento General, Habitacional H45 y H60, y comercio y servicio, en su respectivo orden.

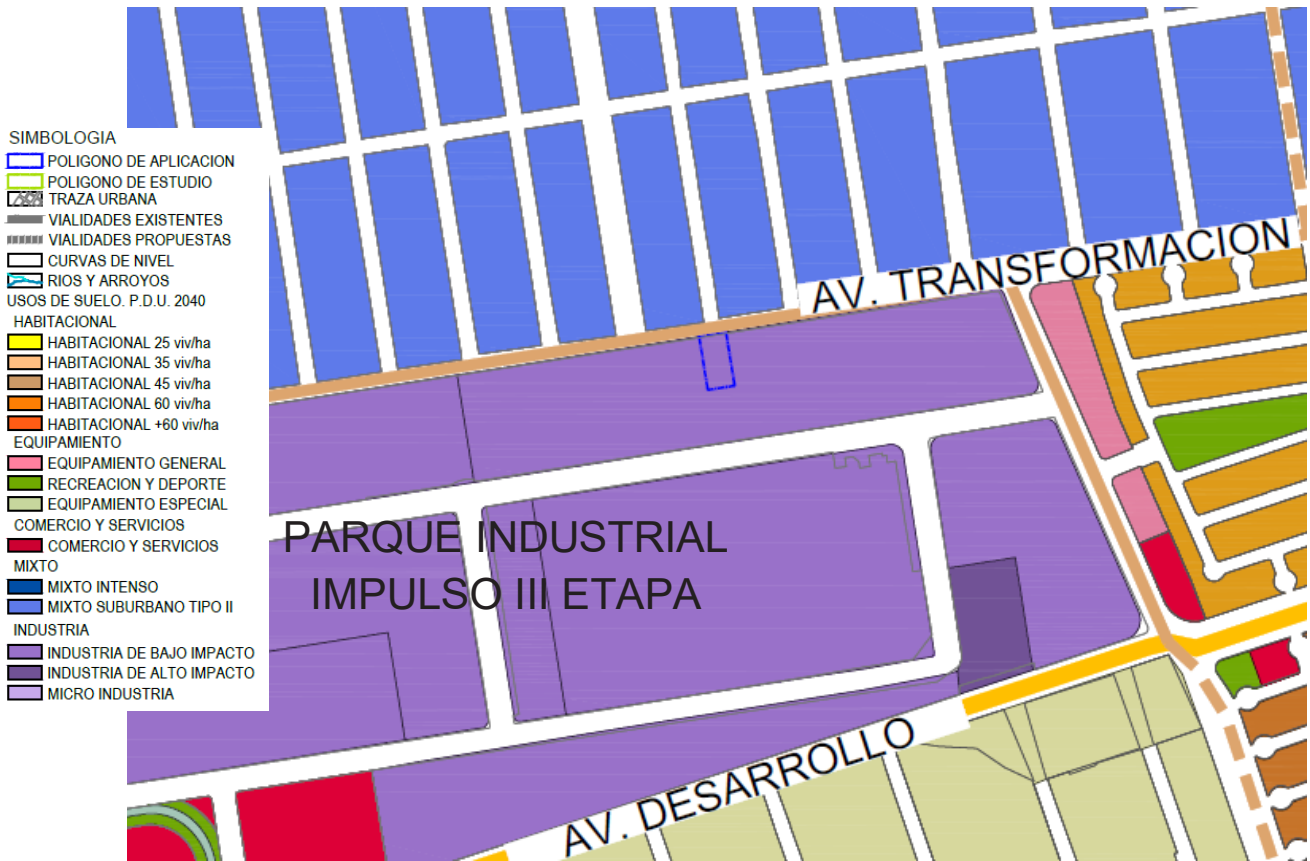


Ilustración 13. Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente Elaboración propia. Enero 2025.

Usos de suelo colindantes.

Colindan con el predio en estudio, al norte uso Mixto Suburbano tipo II (actualmente lotes baldíos); al este, uso Industria de Bajo impacto (Actualmente cedís Benavides cd Juárez); sur y oeste, usos Industria de Bajo Impacto, cuyos lotes se encuentran baldíos hasta el momento. **Ver Anexo 5**

Usos de suelo en la zona de estudio

Industria de Bajo Impacto (IBI). El uso de industria de bajo impacto comprende una amplia gama de actividades manufactureras, de almacenamiento y ensamblaje, las cuales se caracterizan por desempeñarse bajo condiciones normales sin generar molestias fuera de su límite de propiedad evitando causar desequilibrios ambientales o urbanos, lo anterior de acuerdo a los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

Industria de Alto Impacto (IAI). El uso de suelo de industria de alto impacto comprende aquellas instalaciones en las que se desarrollan actividades que por su naturaleza y / o volumen de producción tienen el potencial de causar efectos

negativos sobre el medio ambiente y / o el entorno urbano, lo anterior implicará la necesidad de la aplicación de las medidas de mitigación pertinentes en concordancia a lo establecido por la normatividad aplicable. Cercano al predio, se encuentra este uso industrial, correspondiente a la empresa GCC Concretos.

Mixto Suburbano II (MSII) El uso de suelo Mixto Sub Urbano II, se encuentra en zonas donde predomina la actividad microindustrial y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional.

En la zona predomina este uso de suelo al norte del polígono, sobre la Avenida Transformación.

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

Recreación y Deporte (RYC). Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes. En la zona de estudio se puede localizar dentro de fraccionamientos habitacionales.

Habitacional H45 y H60. Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar con densidad de 36 a 45 viv/ha.

Análisis Socioeconómico

Población

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

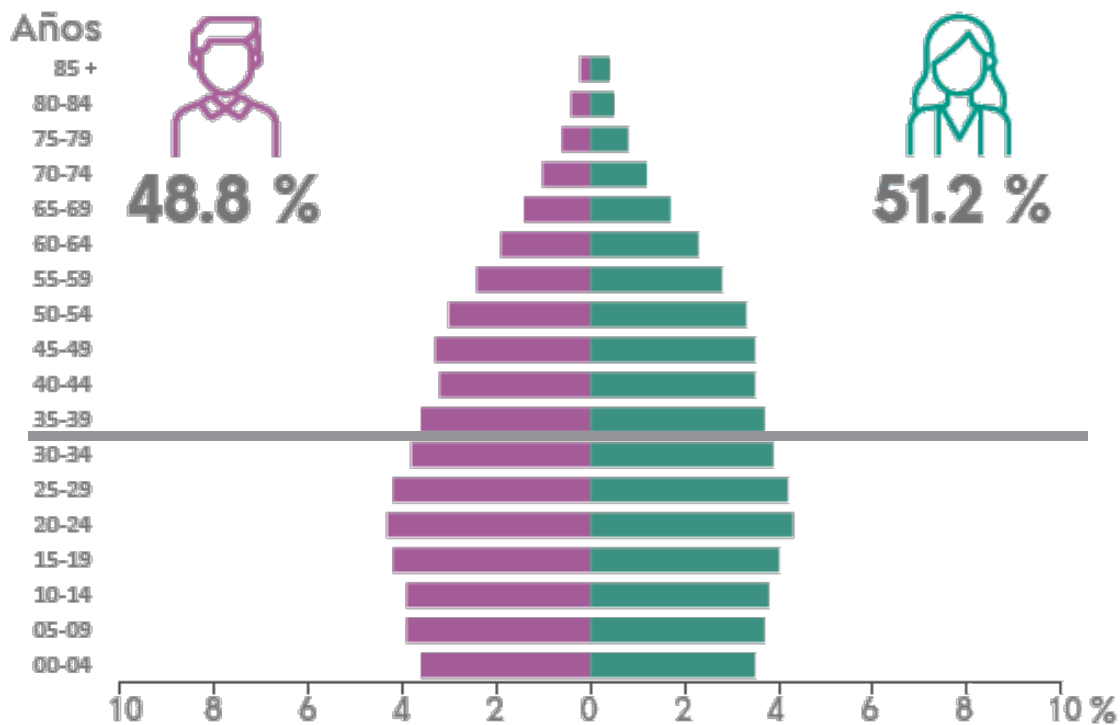


Ilustración 14. Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Sector Económico

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

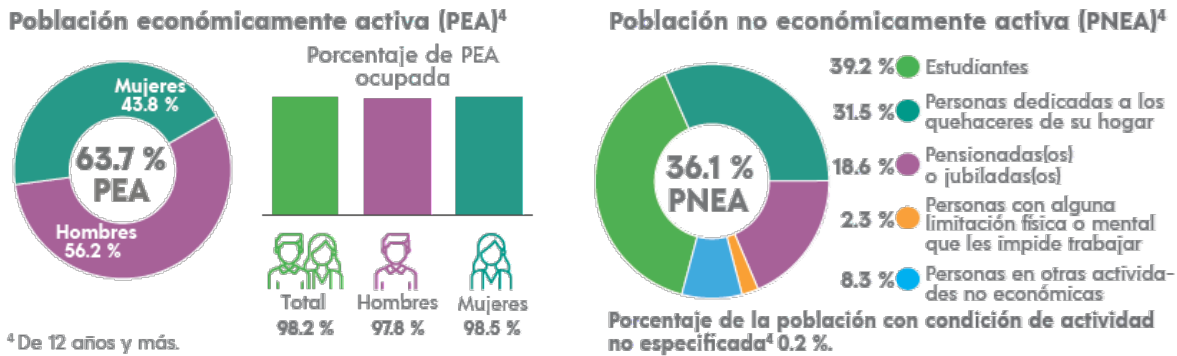


Imagen 11.1 Características Económicas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Vivienda

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

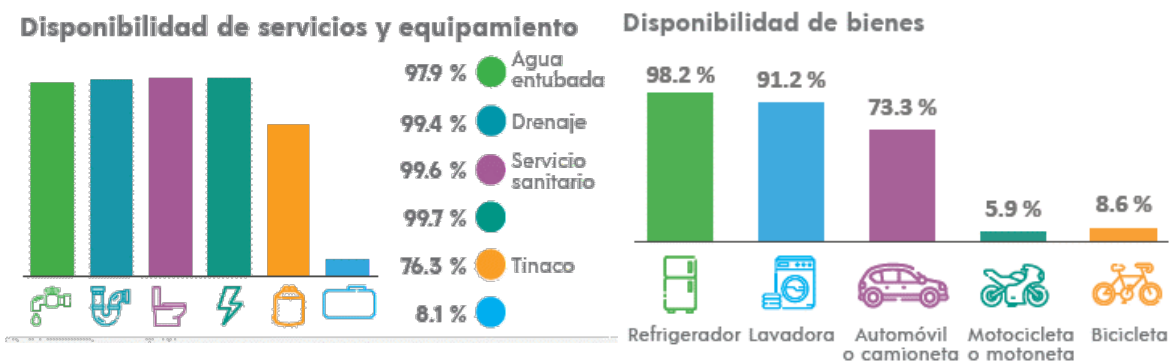


Ilustración 15. Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

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

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

Educación

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

Sector Salud

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

Análisis socioeconómico a escala zona de estudio

Para tener información específica de la zona que se estudia se estableció un polígono como ámbito territorial que comprende un sector urbano dentro de un radio de dos kilómetros a partir del lote que se analiza en este documento. Como se muestra a continuación.

La información que se presenta es con datos del INEGI, censo del 2020, disponible en el portal del Municipio, Oficina Virtual de Información Económica (OVIE).

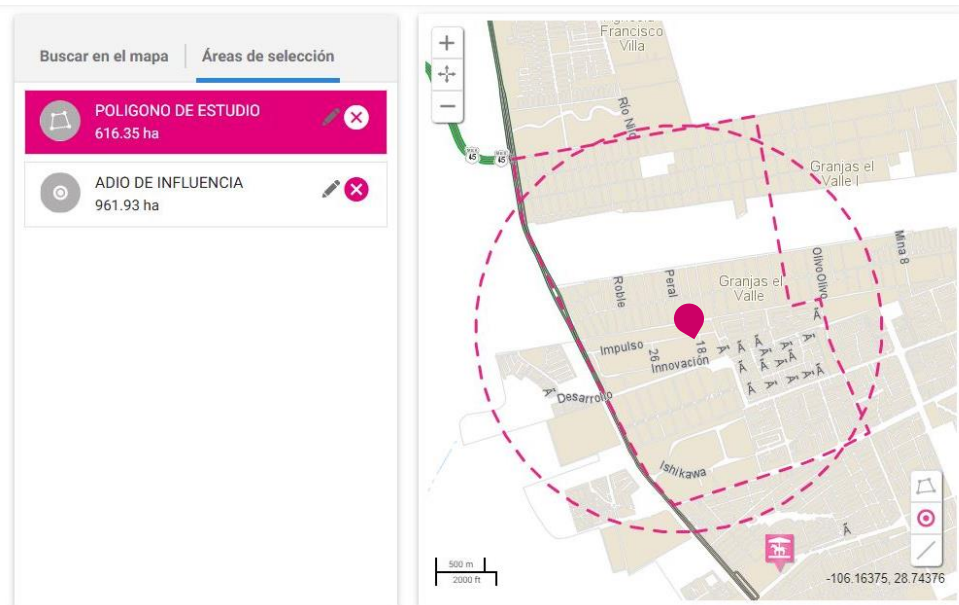


Ilustración 16. Área de estudio y radio de influencia. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

En la escala de análisis de la zona de estudio, se identifica la siguiente información socioeconómica.

- En el ámbito de la zona donde se localiza el terreno en estudio, en el 2024, se contabilizaron 12,621 habitantes en 4,796 viviendas.
- El perfil de edades indica que se trata de una zona de población adulto joven, donde el 54.6 % lo integran adultos y adultos jóvenes, pero aun con un amplio segmento de niños y jóvenes, ya que son el 44 %, quedando solo un 1.4% de adultos mayores.
- El nivel de escolaridad es medio y alto, ya que se identifica población con educación superior terminada (universidad) el 33.0 %, y con educación media (bachilleres) el 23.5 %

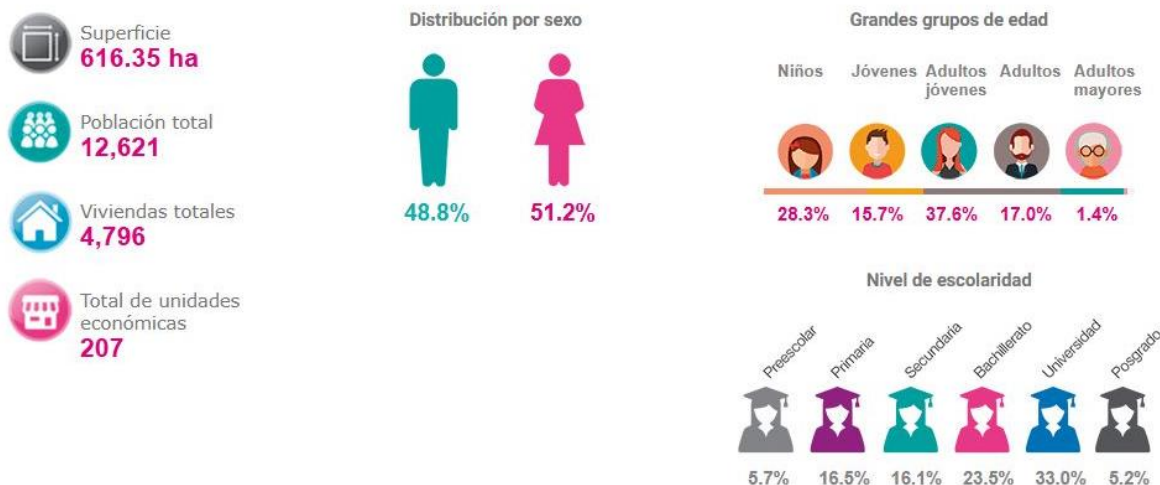


Ilustración 17. Estadísticas de Población del área de estudio. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020

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

- Se trata de una zona con un nivel muy alto de actividad económica, ya que es una zona dentro de una zona en desarrollo, con industria, comercio y vialidades principales, predominan las actividades de Comercio, Industria y Servicios.
- La mayor parte son servicios como salones y clínicas de belleza, salones de eventos, seguido comercio al por menor, posteriormente industria, que, a

pesar de ser el tercer lugar en porcentaje, genera más fuentes de empleo y abarca más territorio que los usos anteriores.

- El 65% de las unidades económicas de la zona, cuentan con un personal de 0 a 5 personas.
- Se identifican 207 unidades económicas donde se ocupan 14,064 personas con un ingreso promedio de \$14,064 pesos.
- Más de la mitad de las unidades económicas son del sector servicios, el 47% (Servicios de belleza y peluquerías, Alquiler de Granjas y Salones de fiesta). Las unidades dedicadas al comercio son el 33%, destacando las tiendas de abarrotes y misceláneas.

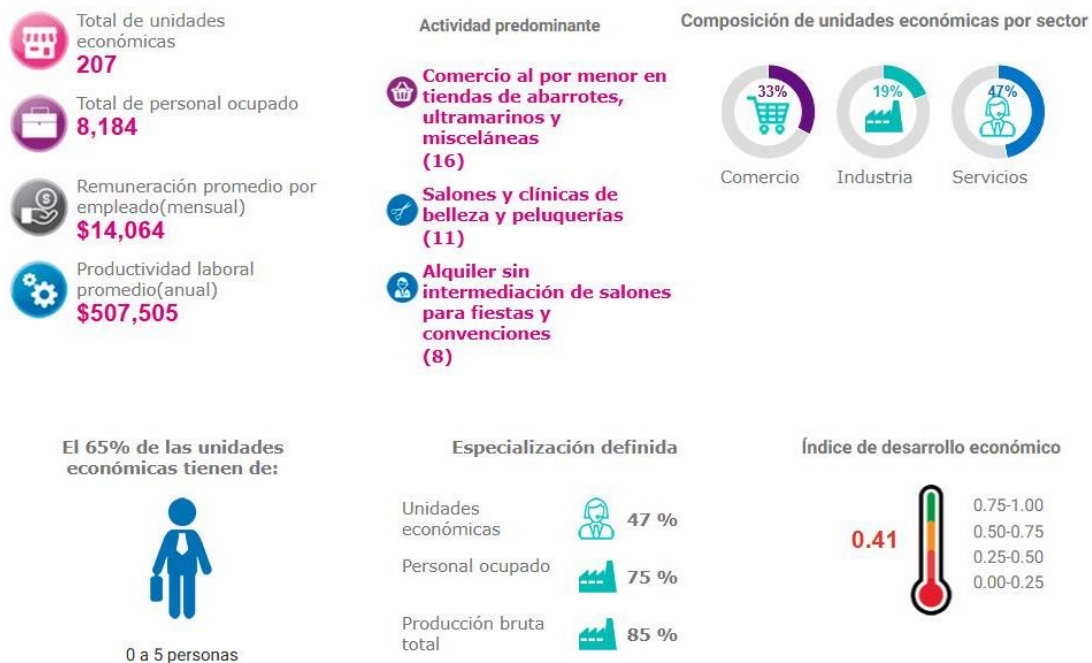


Ilustración 18. Estadísticas Económicas del área de estudio. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020

Medio Natural

Clima

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

lluvias al año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.

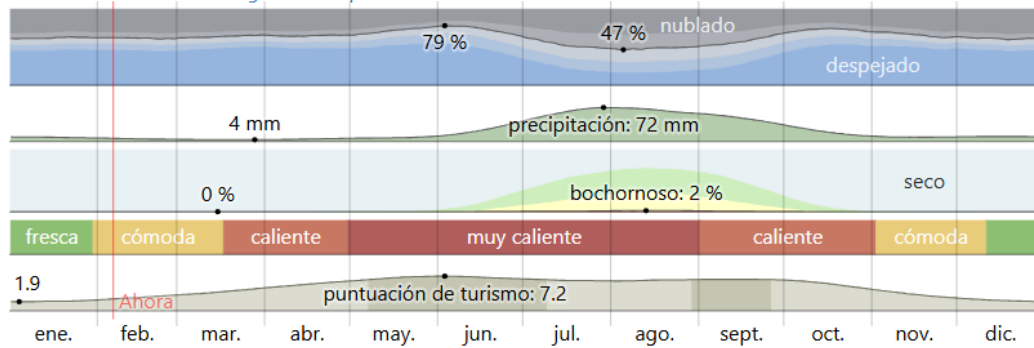


Ilustración 19. Estadísticas climatológicas de la ciudad de chihuahua. Fuente: Imagen Weather Spark 2025.

Edafología.

El predio en estudio se encuentra en una zona con clave WRV: LVapab+CMcrsk/2r.

Entre las características edafológicas, se encuentra que predomina el grupo de suelo Luvisol, es decir es suelo arcilloso, que presenta cambio textural brusco, con textura media y superficie gravosa.

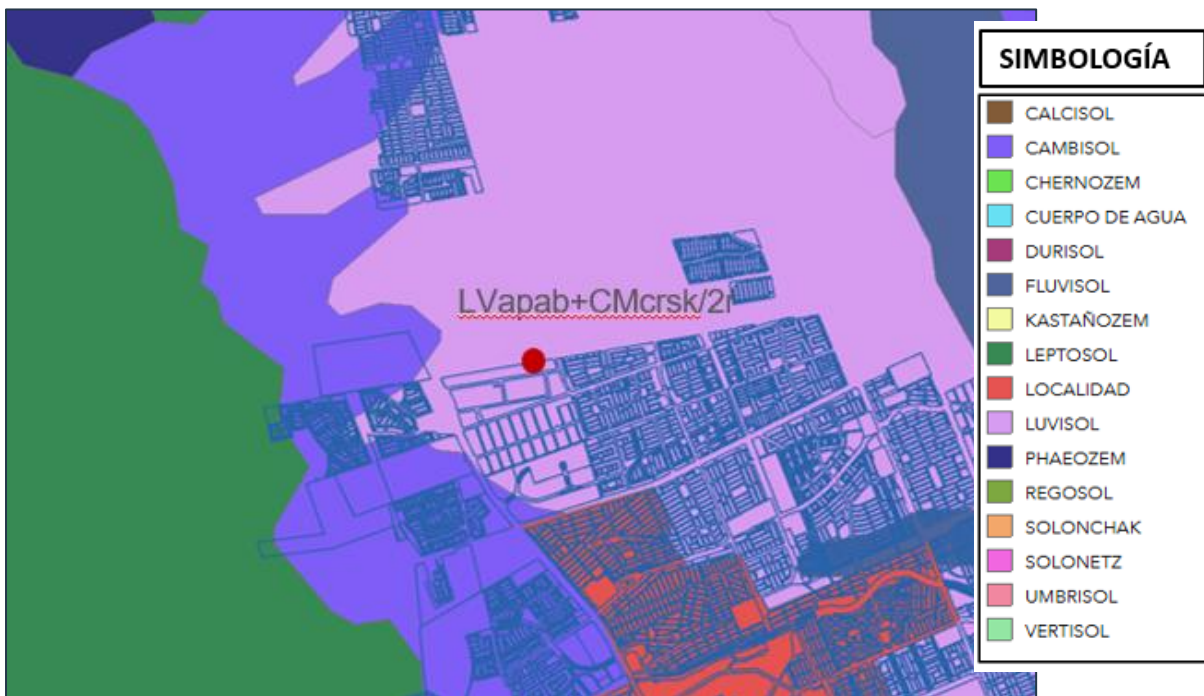


Ilustración 20. Plano de Edafología. Fuente: SIGMUN. Municipio de Chihuahua

Geología.

El predio en estudio se encuentra en una zona con clave: Q(cg)

Entre las características geológicas, se encuentra que predomina la clase suelo sedimentaria, de tipo conglomerado, que se caracteriza estar formado por la acumulación de materia mineral y por compactación de sedimentos vegetales y animales. Entre estas clases, se encuentra la Arenisca, Caliza y Yeso.

Como se muestra en el plano de geología, el predio se encuentra en zona de Caliza – Lutita, la caliza es del tipo mudstone arcillosa de color pardo, aparece en estratos delgados; está intercalada con calcilutitas y lutitas laminares y con esporádicos horizontes de yeso.



Ilustración 21. Plano de Geología. Fuente: SIGMUN. Municipio de Chihuahua.

Hidrología

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

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

Dentro del polígono de estudio, se identifican tres microcuencas, Cuenca Mimbres Norte, cuenca Río Sacramento (dentro de la cual se encuentra el predio) y Cuenca los Arcos, los cuales atraviesan la mancha urbana en el sentido poniente-oriente conduciendo los escurrimientos de agua hasta terminar en el río Sacramento.

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

Respecto al lote y el inmueble que se estudia, éste no se encuentra en las cercanías de dichos arroyos ni en zona inundable, como lo indica el Atlas de Riesgos.

Ver anexo 6 Plano de Hidrología.

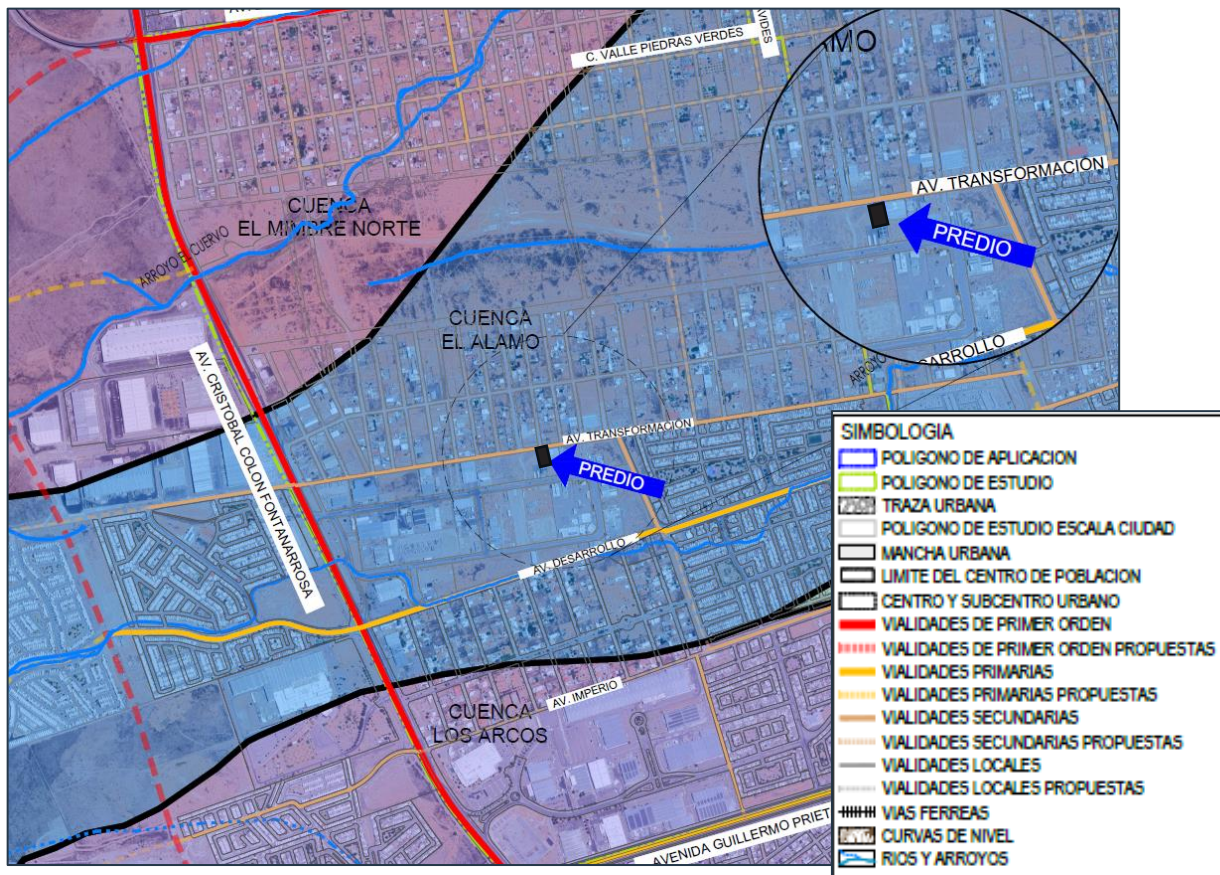


Ilustración 22. Cuencas Hidrológicas. Fuente: Plan Sectorial de manejo de Agua Pluvial

Topografía

El predio se considera un terreno con pendiente del 2%, con una inclinación hacia el noreste; .

El subsuelo de la zona se encuentra constituido por suelo gravoso de tipo xerosol háplico, el cual se caracteriza por ser un tipo de suelo seco, de color claro y buen drenaje, que se caracteriza por ser pobre en materia orgánica y rico en carbonatos de calcio.

Ver anexo 7 Plano de Topografía.

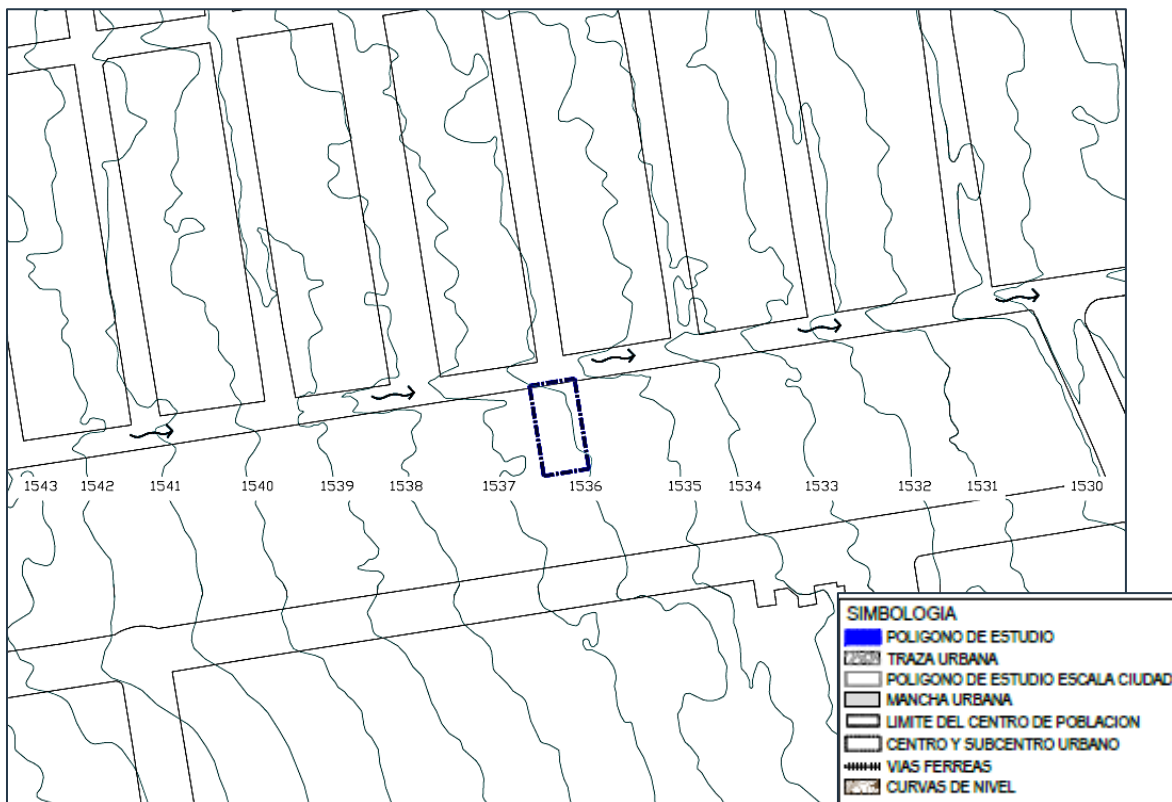


Ilustración 23. Plano topográfico. Fuente: Elaboración propia.

Medio Físico

Uso Industria de Bajo Impacto.

Al encontrarse el predio en estudio, dentro de un parque Industrial, el uso de suelo predominante es Industria de bajo impacto. Se ubican a lo largo de avenidas primarias y secundarias, que circulan en sentido este-oeste, como la Av. Impulso, Av. Desarrollo y Av. Imperio, donde se encuentran naves industriales y bodegas dirigidas a diversos giros.



Ilustración 24. Industria sobre la Av. Transformación, Fuente: TDU, enero 2025



Ilustración 25. Industria sobre la Av. Impulso, Fuente: TDU, enero 2025.

Uso Industria de Alto Impacto.

Dentro del parque industrial y a una manzana del predio en estudio, se encuentra ya un uso de suelo de industria de alto impacto, correspondiente a la empresa GCC Concreto Planta Impulso, localizada sobre la vialidad primaria denominada Av. Desarrollo.

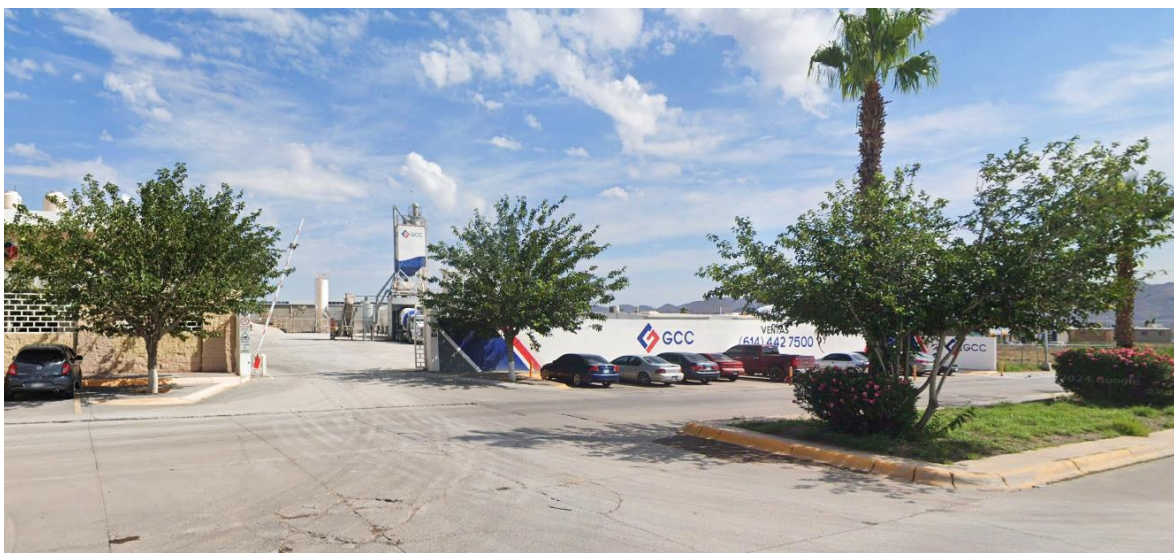


Ilustración 26. Industria de Alto Impacto sobre Av. Desarrollo, Fuente: TDU, enero 2025.

Uso Mixto Suburbano II

A pesar de ser usos de suelo que pueden manejar microindustria en conjunto con uso habitacional, al norte del Polígono partiendo de la Av. Transformación, se encuentran los usos de suelo mixtos, en la categoría suburbana II, en donde muchos predios se encuentran baldíos, sin embargo, muchos otros han sido aprovechados como granjas y salones de eventos, así como bodegas y talleres.





Ilustración 27. Bodegas y Granjas al norte del polígono. Fuente: TDU, enero 2025.

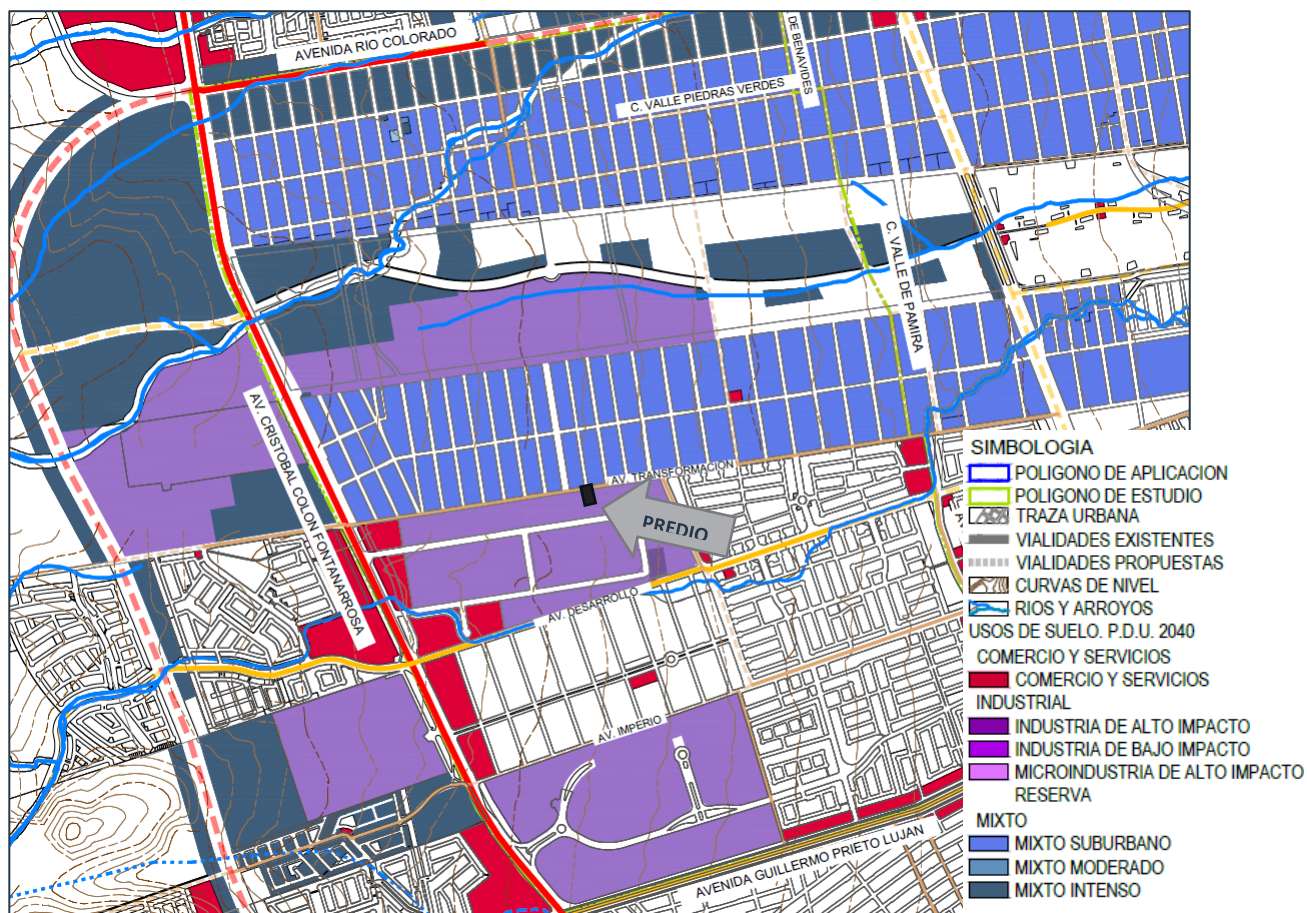


Ilustración 28. Plano de Comercio y Servicio, Industria y Usos Mixtos. Fuente: TDU, enero 2025

Uso Habitacional H45 y H60.

Los usos de suelo habitacionales, se encuentran al este de la zona de estudio, siendo de densidades relativamente bajas, los cuales se desarrollan como fraccionamientos privados de vivienda con nivel socioeconómico medio y de interés social, fraccionamientos que se caracterizan por delimitar su perímetro con bardas municipales, que en ocasiones colindan con equipamiento urbano y usos de suelo de comercio y servicio.



Ilustración 29. Accesos privados a zonas habitacionales, Av. Hidroeléctrica. Fuente: Google maps, enero 2025.

Uso comercial y de servicios

Los usos que existen en la zona de estudio de comercio y servicios, se han concentrado en mayor parte a lo largo de las vialidades continuas más importantes que se localizan en el perímetro, como lo es la Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa,

ubicada al oeste del polígono, la cual, al ser una arteria vial que más adelante conecta con la carretera Chihuahua – Cd. Juárez, se da prioridad a usos de comercio y servicio, resaltando entre ellos tiendas de abarrotes, gasolineras, etc.



Ilustración 30. Comercio y Servicio . Av. Cristóbal Colón Fontanarrosa. Fuente: Google Maps, enero 2025

Equipamiento

La zona en que se ubica el predio contiene pocos elementos para equipamiento público, destacando que se identifican predios con este uso, principalmente cercanos a las zonas habitacionales, en un radio mayor de 1km, no se encuentran equipamientos establecidos, sin embargo, fuera de ese radio se encuentran guarderías, preescolar, escuelas primarias, módulos deportivos, entre otros que dotan de servicio a las colonias habitacionales que se encuentran al sur este del polígono.

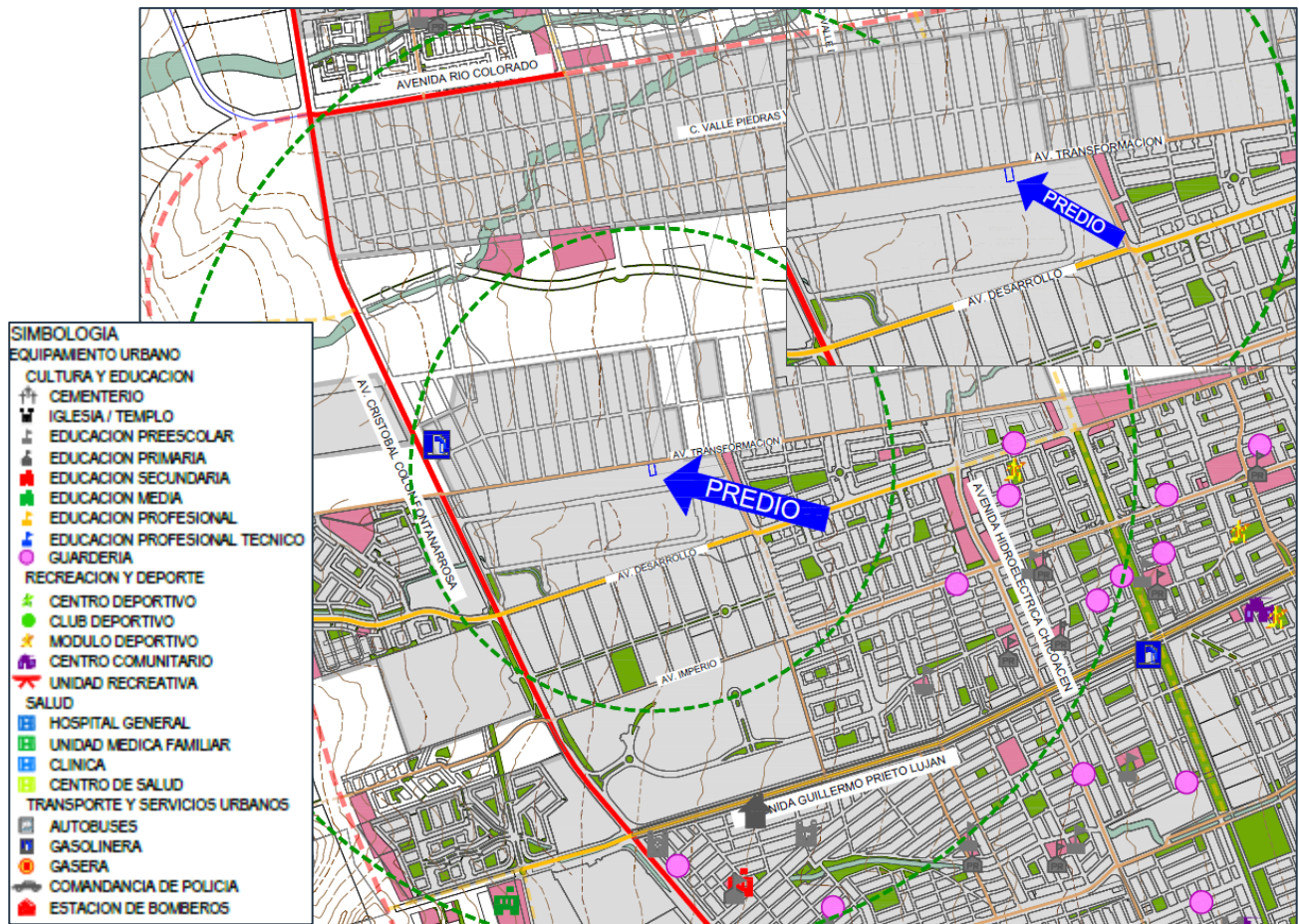


Ilustración 31. Equipamiento Urbano. Fuente: Elaboración propia.

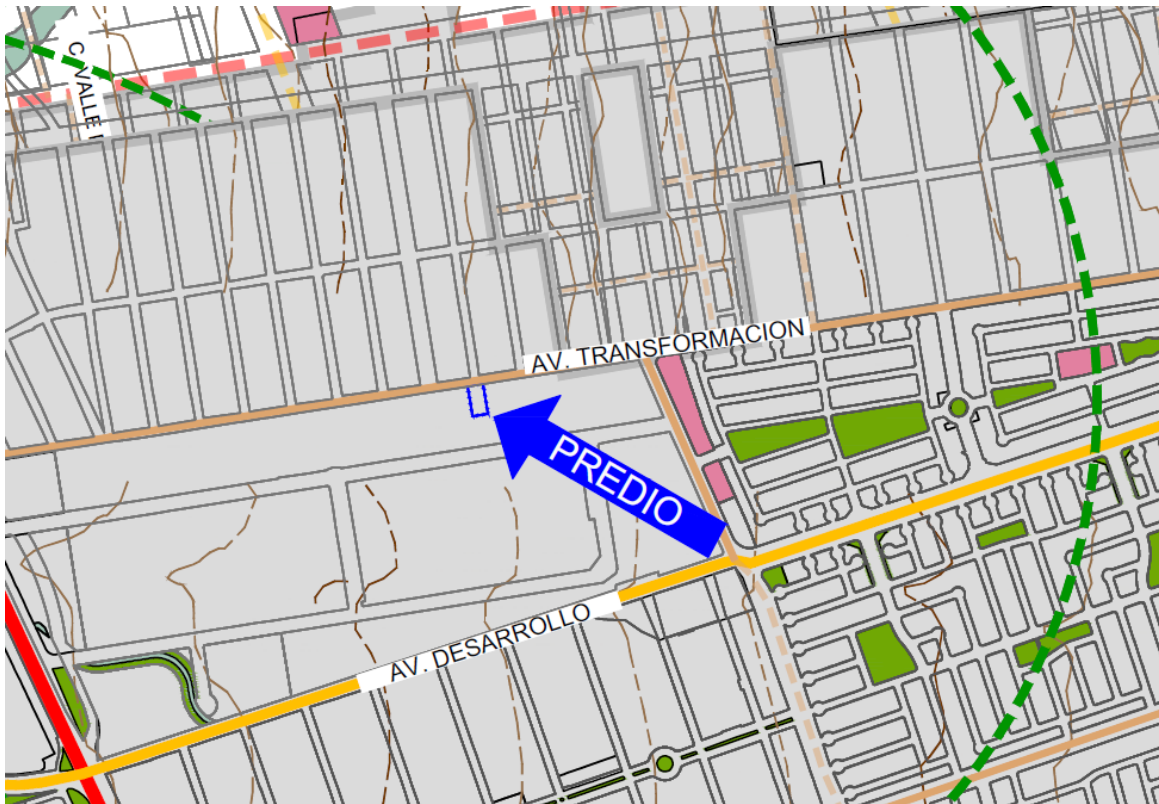


Ilustración 32. Acercamiento del Predio con Equipamiento Urbano. Fuente: Elaboración propia.

Estructura vial

El gran crecimiento de la mancha urbana de la ciudad de Chihuahua, se ha concentrado principalmente en la zona norte, en donde la estructura vial de la ciudad de chihuahua se organiza en forma de una malla regular conformando manzanas rectangulares, siendo las vialidades más continuas y amplias las que funcionan como calles colectoras de un sistema de vialidades primarias que conectan con el resto de la ciudad en el sentido norte-sur.

En el sentido norte-sur resalta una vialidad con categoría de “Arteria” llamada Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa, la cual es la más cercana al lote en estudio y siendo una de las principales en la ciudad, conectando con las carreteras Chihuahua – Juárez y Chihuahua – Delicias. Y en el sentido oriente poniente con categoría de vialidades primarias, resaltan la Av. Guillermo Prieto Lujan y la Av. Desarrollo.

Al interior de polígono establecido como área de estudio, las vialidades secundarias o colectoras son las Av. Transformación (sobre la cual se localiza el predio en cuestión) y la Av. Imperio.

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

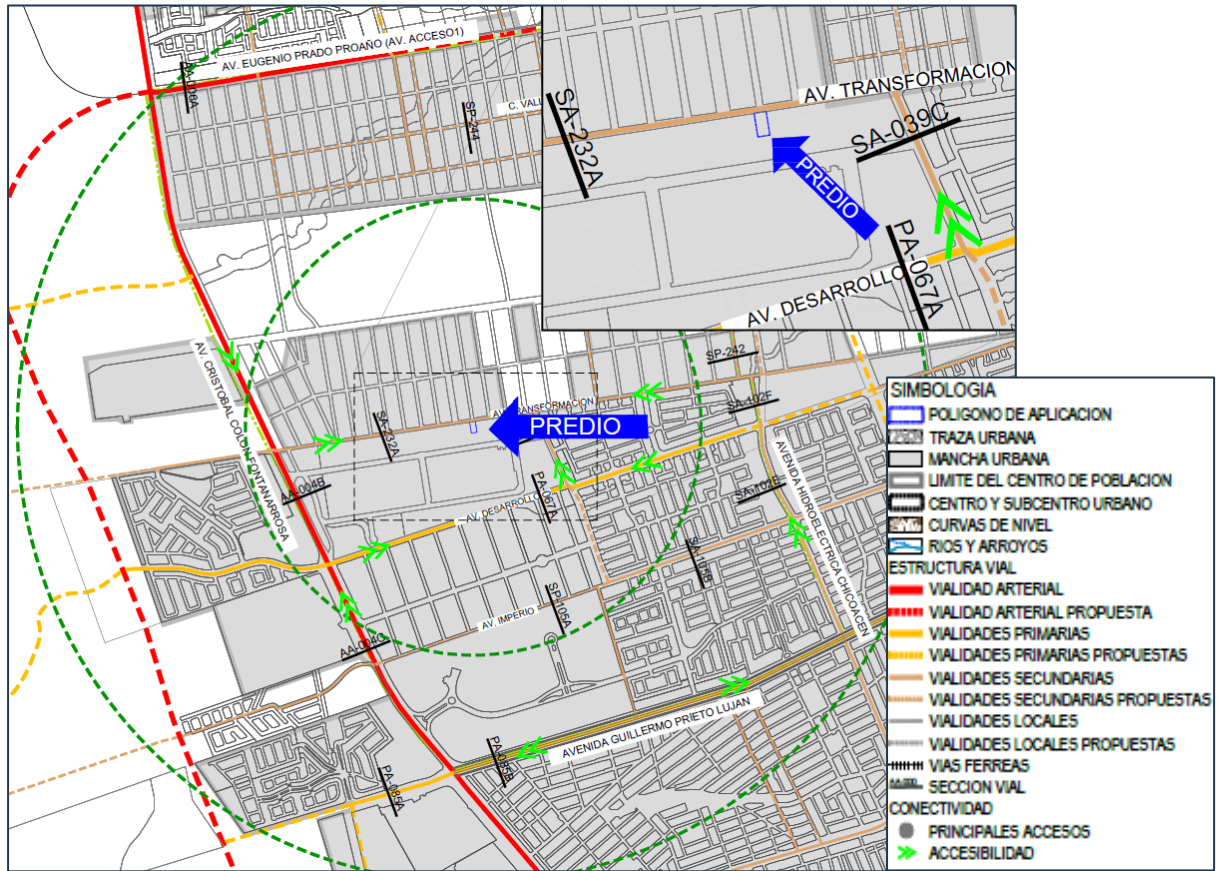


Ilustración 33. Estructura Vial y Conectividad. Fuente: Elaboración propia.

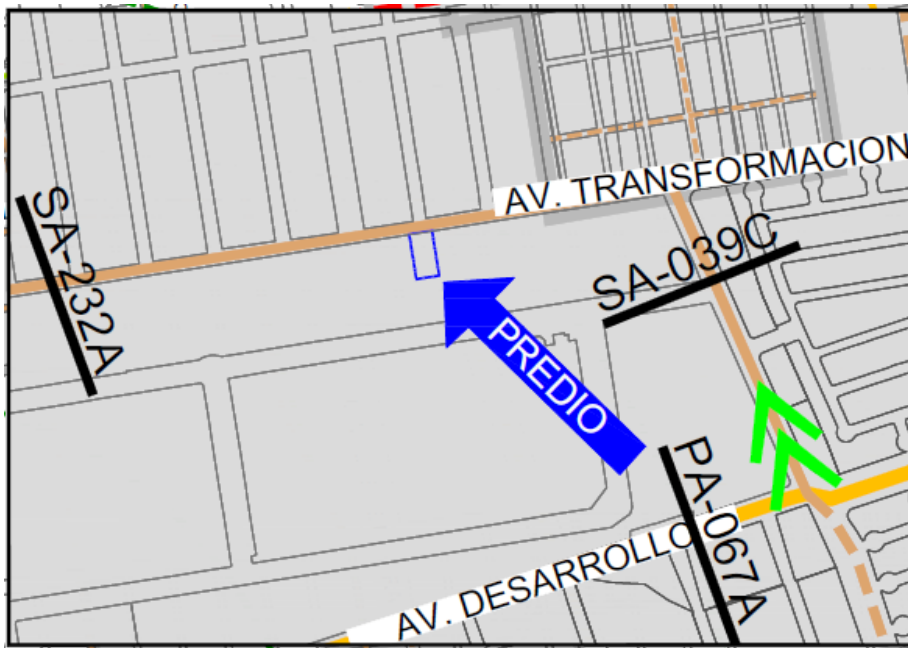


Ilustración 34. Acercamiento del Predio con Estructura Vial y Conectividad. Fuente: Elaboración propia.

AA-004B



Ilustración 35. Sección Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa Fuente: PDU2040



Ilustración 36. Sección Vial Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa actual Fuente: Propia TDU, enero 2025.

AA-004C



Ilustración 37. Sección Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa Fuente: PDU2040.



Ilustración 38. Sección Vial Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa actual Fuente: Propia TDU, enero 2025.



Ilustración 42. Sección Vial Av. Guillermo Prieto Lujan actual Fuente: Propia TDU, enero 2025

PA-085B

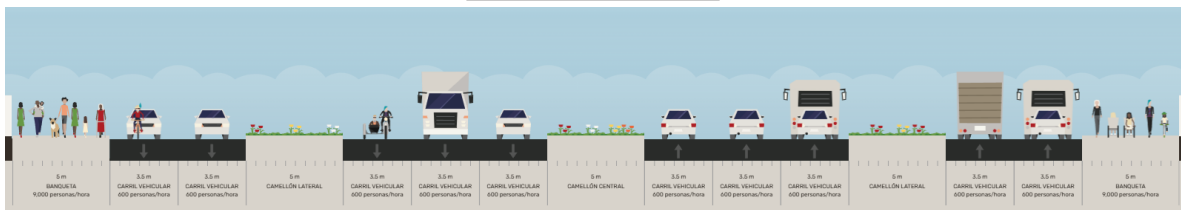


Ilustración 43. Sección Av. Guillermo Prieto Lujan. Fuente: PDU2040



Ilustración 44. Sección Vial Av. Guillermo Prieto Lujan actual Fuente: Propia TDU, enero 2025

SP-105A

SA-105B

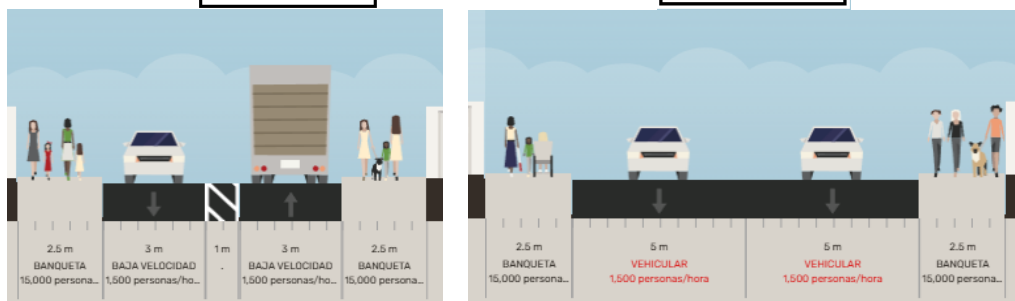


Ilustración 45. Secciones viales de Av. Imperio sección actual y propuesta. Fuente: PDU2040



Ilustración 46. Sección Vial Av. Imperio sección B actual Fuente: Street View, Google maps

PA-067A

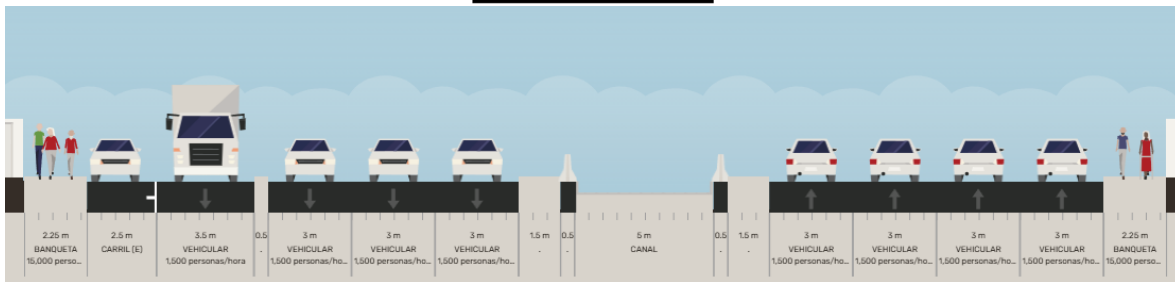


Ilustración 47. Sección vial de Av. Desarrollo. Fuente: PDU2040



Ilustración 48. Sección Vial Av. Desarrollo actual Fuente: Street View, Google maps.

SA-102E

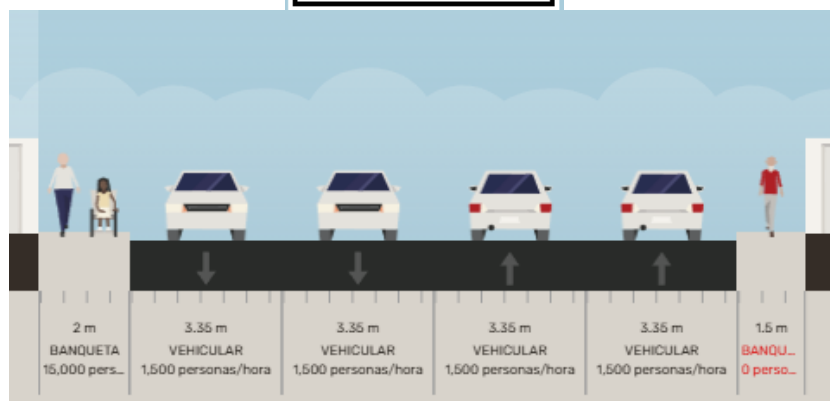


Ilustración 49. Sección vial de Av. Hidroeléctrica. Fuente: PDU2040

SP-102F

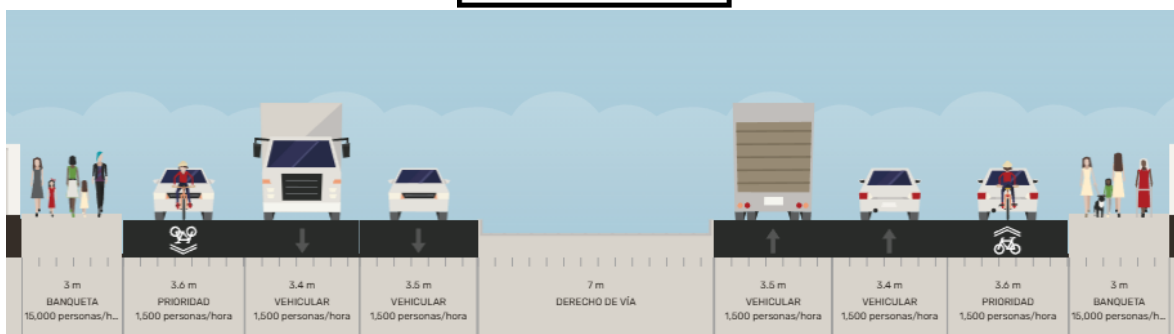


Ilustración 50. Sección vial de Av. Hidroeléctrica. Fuente: PDU2040



Ilustración 51. Sección Vial Av. Hidroeléctrica Chicoacén actual Fuente: Street View, Google maps.

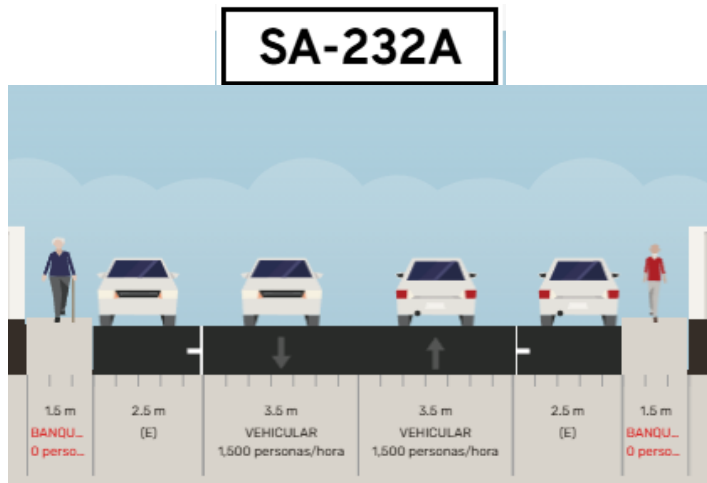


Ilustración 52. Sección vial de Av. Transformación. Fuente: PDU2040



Ilustración 53. Sección Vial Av. Guillermo Prieto Lujan actual Fuente: Propia TDU, enero 2025

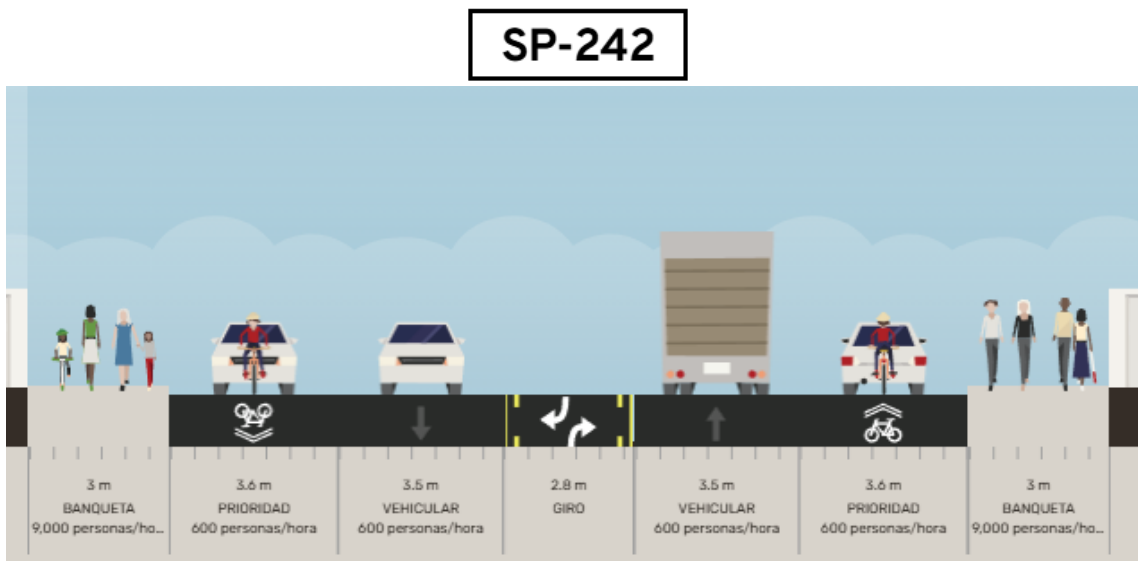


Ilustración 54. Sección vial Propuesta de C. Valle de Pamira. Fuente: PDU2040

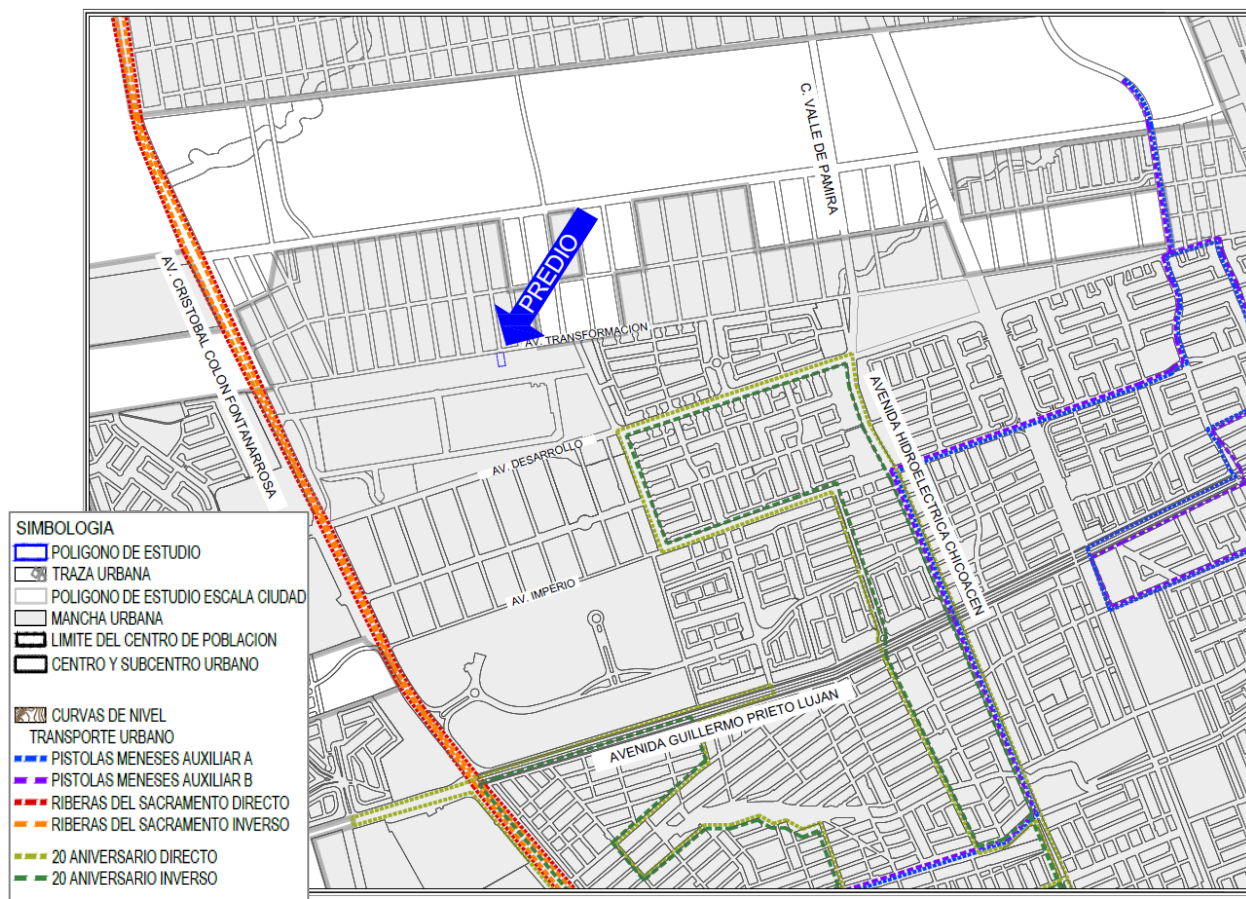
Transporte Publico

El transporte público y sus recorridos, priorizan las zonas habitacionales, por lo que las rutas mas cercanas al predio se encuentran aproximadamente a 600 m de distancia, que permiten conectar el perímetro del polígono con el resto de la ciudad.

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

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

- Pistolas Meneses Auxiliar A
 - Pistolas Meneses Auxiliar B
 - 20 Aniversario Directo.
- 20 Aniversario Inverso.
 - Riberas del Sacramento Directo
 - Riberas del Sacramento Inverso





División de Distribución Norte
Superintendencia Zona Chihuahua
Departamento de Planeación / Construcción.

Chihuahua, Chih., 30 de enero 2025
Oficio N° ZDCH-EFNM- 216 /2025

C. Ana Luisa Valverde Pacheco
Av. Transformación No. 1810
Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 28 de enero del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la Av. Transformación No. 1810 del Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa, clave catastral 411-053-022, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 1,250.00 m².

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

Atentamente.



Ing. Hugo Gómez Sosa
Superintendente de Zona Chihuahua
C.C. Exp. Factibilidades 2025
efnm/aml



Av. Juan Escutia s/n, Col. Nombre de Dios C.P. 31150 Ciudad Chihuahua, Chih. Tel: 614 442 70 08 www.cfe.mx



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 044/02-2025

Chihuahua, Chihuahua a 10 de febrero de 2025.

**C. ANA LUISA VALVERDE PACHECO.
PRESENTE.-**

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto del capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su solicitud única de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para un predio, con uso de suelo IBI- industria de bajo impacto, ubicado en la Avenida Transformación No. 1810 del Fraccionamiento Parque Industrial Impulso III Etapa, de acuerdo a constancia de zonificación No. AUA 14179/2024, donde se pretende construir nave industrial en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 1,250.00 m² nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO PARA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

El predio en cuestión se encuentra dentro de la denominada Zona Servida en los términos del Artículo 3 fracción XCIV, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes, ya que cumple con los criterios establecidos en los Artículos 83 y 84 de los referidos Lineamientos Complementarios.

Por lo anterior, este Organismo Operador, en las condiciones actuales en las que se encuentra la infraestructura hidráulica, no es capaz de proporcionar los volúmenes de agua requeridos, sin embargo, con fundamento en lo establecido en el segundo y tercer párrafo del Artículo 33 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, el desarrollador o fraccionador construirá a su costa las obras que se requieran de acuerdo con las especificaciones que le fije el Organismo Operador, por lo que el sentido general del presente dictamen es **PROCEDENTE**, esto siempre y cuando, su representada realice y cumpla con los siguientes:

Requisitos Técnicos:

1. Deberá presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), georreferenciados y debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 52 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente.
2. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabecera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevé la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, en su Artículo 40.

Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000,
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 044/02-2025

3. Construya línea de agua potable con tubería de 4" de diámetro de PVC Rd 26, cubriendo su frente, para lo cual deberá presentar proyecto de prolongación de acuerdo a visita de campo y conectar a la línea existente de 8" de diámetro en cruceo Calle Árbol de Hierro (16*) y Calle Transformación.
4. Construya línea de alcantarillado sanitario con tubería de 8" de diámetro de PVC Serie 20, cubriendo su frente, para lo cual deberá presentar proyecto de prolongación de acuerdo a visita de campo y conectar a colector existente.
5. Una vez conocidos los proyectos ejecutivos a desarrollar, de resultar aplicable lo previsto en el **Artículo 236** primer párrafo de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, deberá demostrar haber pagado, a la ejecutora de la infraestructura de la que se beneficie, en su caso, la parte proporcional que corresponda al beneficio recibido, ello dado que dicho precepto normativo obliga a los particulares que se vean beneficiados por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, a pagar la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda; así mismo, dicho ordenamiento hace responsable a la autoridad que otorgue factibilidad, licencia o aprobación alguna a la persona solicitante hasta en tanto esta demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda; hago de su conocimiento que, en caso de resultar necesario, a solicitud de parte, esta autoridad podrá fungir como árbitro para efectos de la determinación de los montos a pagar.
6. Con respecto a la descarga residual capítulo V, artículo 113, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas, para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, deberá acudir al Departamento de Saneamiento de esta JMAS a registrar y tramitar el permiso de la descarga residual.
7. El fraccionador deberá suministrar e instalar los aparatos de medición que le sean solicitados por el Organismo, los cuáles deberá ceder a éste de manera gratuita de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 24 del Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua para el Ejercicio Fiscal vigente**.
8. Se construirá la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada que para su desarrollo este Organismo Operador le señale.

Requisitos Administrativos y Legales:

1. En términos del **Artículo 17 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**, el fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de aprobación de planos para construcción.
2. En términos del **Artículo 18 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de agua en periodo de construcción.
3. En términos del **Artículo 19 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el concepto de revisión de proyectos.
4. En términos del **Artículo 20 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de supervisión de la construcción de las obras de infraestructura hidrosanitaria.
5. El fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de Contratación de los Servicios de acuerdo a lo establecido en **Artículo 21 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**.
6. Cubrir los derechos correspondientes, de acuerdo a las tarifas en vigor de los derechos por Conexión a la Infraestructura de Suministro de Agua Potable, Conexión a la Infraestructura de Descarga al Colector de Aguas Residuales, Derecho de Conexión a la infraestructura de Saneamiento y demás aplicables al caso de acuerdo a lo estipulado en el **Artículo 26 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**.

FOR-SE410-06

Página 2 de 4

Revisión 2

Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000.
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474

www.jmaschih.gob.mx

Fecha de Rev. 01-06-2023



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 044/02-2025

- 7. En términos del *Artículo 77 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*, deberá protocolizar a nombre de la Junta la propiedad de los terrenos donde se ubiquen obras de infraestructura de cabecera, llámese pozo de abastecimiento de agua potable, estación de bombeo, tanque, planta de tratamiento, paso de servidumbre de líneas de conducción, distribución y colectores, etc. Estos terrenos deben excluirse de aquellos destinados como reserva para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario.
- 8. En términos del *Artículo 78 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*, se formalizará en su momento un acta de entrega recepción de la infraestructura hidrosanitaria a favor de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua la cual contendrá el Certificado de Factibilidad de los servicios solicitados.
- 9. El fraccionador deberá celebrar el contrato de cada lote comercial y/o habitacional ante la Dirección Comercial de esta Dependencia, mismo que el usuario cambiará a su nombre una vez adquirida la vivienda y/o lote habitacional y/o comercial.

La omisión de cualquiera de los requisitos señalados en el presente dictamen, será motivo de la cancelación o interrupción del trámite de autorización del proyecto hidrosanitario.

Por lo tanto deberá presentarse a la Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos para continuar con su trámite respectivo.

Se hace de su conocimiento que con fundamento en lo establecido en el *Artículo 93 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua*, los actos y resoluciones definitivas que emitan las Juntas Operadoras serán impugnables mediante el recurso de inconformidad, que se tramitará y resolverá por la Junta Central de Agua y Saneamiento del Estado de Chihuahua, el cual deberá promoverse dentro de los **15 días hábiles** siguientes a aquel en que surta efectos la notificación correspondiente.

Este Dictamen Técnico tiene una vigencia de **12 meses** de acuerdo a lo establecido en el *Artículo 50 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal vigente*, a partir de su fecha de notificación y **el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una Factibilidad de Servicios, autorización ni la expresión de consentimiento alguno para la renotificación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se revisen y aprueben técnicamente los planos maestros de las redes generales de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario, se autoricen sus respectivos proyectos ejecutivos e instalaciones hidráulicas domiciliarias y se realice previamente el pago de derechos, todo según proceda de acuerdo a lo establecido en *Tarifa para el Cobro del Servicio Público y los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente* de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

FOR-SE410-06

Página 3 de 4

Revisión 2

Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000,
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474

www.jmaschih.gob.mx

Fecha de Rev. 01-06-2023



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 044/02-2025

Según lo establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, el desalojo de los escurrimientos pluviales desde los patios del inmueble hacia la calle, será a través del pasillo lateral de servicio delimitado por el paramento exterior de la construcción y su colindancia con el inmueble vecino.

ATENTAMENTE

ING. MANUEL ALTES CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.



FOR-SE410-06

Página 4 de 4

Revisión 2.

Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000.
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474

www.jmaschih.gob.mx

Fecha de Rev. 01-06-2023

Ilustración 58. Factibilidad de JMAS

Predios baldíos y Predios construidos.

La zona de estudio, abarca predios urbanos y predios suburbanos, en el caso del predio en estudio, se trata de un lote urbano, que actualmente se encuentra baldío. En la manzana sobre la que se ubica el lote, se encuentran alrededor de 40 predios, en de los cuales 23 se encuentran sin construcción, sin embargo, algunos de ellos son utilizados para almacenamiento de vehículos y camiones. En los alrededores, se observa una gran cantidad de lotes aun sin ocupación, predominantemente al norte de la zona en estudio, la cual pertenece a los predios sub urbanos.



Ilustración 59. Plano de predios Baldíos y Construidos. Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua.

Riesgos y Vulnerabilidad

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

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

Dentro del Atlas de Riesgo del Municipio de Chihuahua, se encontró que la zona en donde se ubica el predio tiene un Grado de Vulnerabilidad Física de Media a Baja, respecto a la hidrografía, cuyos escurrimientos descargan hacia los ríos Chuvíscar y Sacramento.

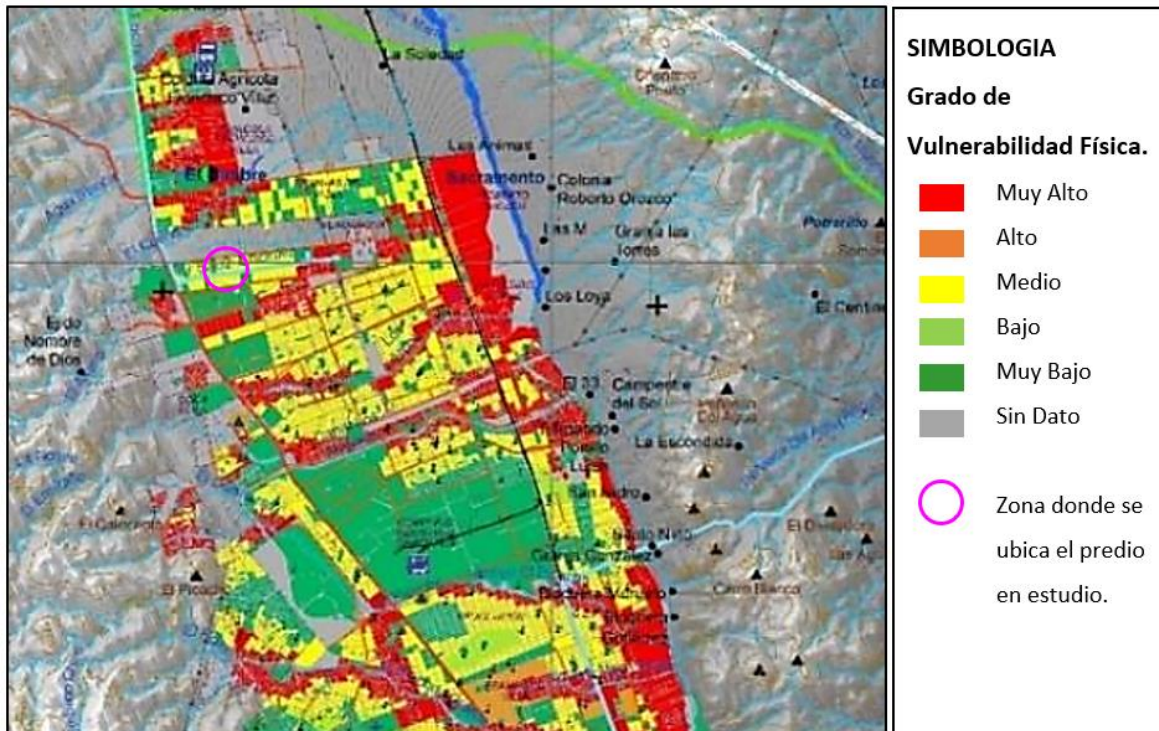


Ilustración 60. Vulnerabilidad Física del Municipio de Chihuahua. Fuente: Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua.

Riesgos Antropogénicos.

En la zona se identifican algunos riesgos antropogénicos, los cuales se encuentran a más de 500m de distancia del predio en estudio, entre los más cercanos se encuentra dentro de un radio de 1km y 2km, gasolineras, torres de alta tensión y ruta de transporte de materiales peligrosos, todo esto se concentra sobre la Av. Cristóbal Colón Fontana Rosa, al ser una vialidad arterial y conectar con carretera a ciudad Juárez, se concentran actividades que son consideradas de riesgo antropogénico.

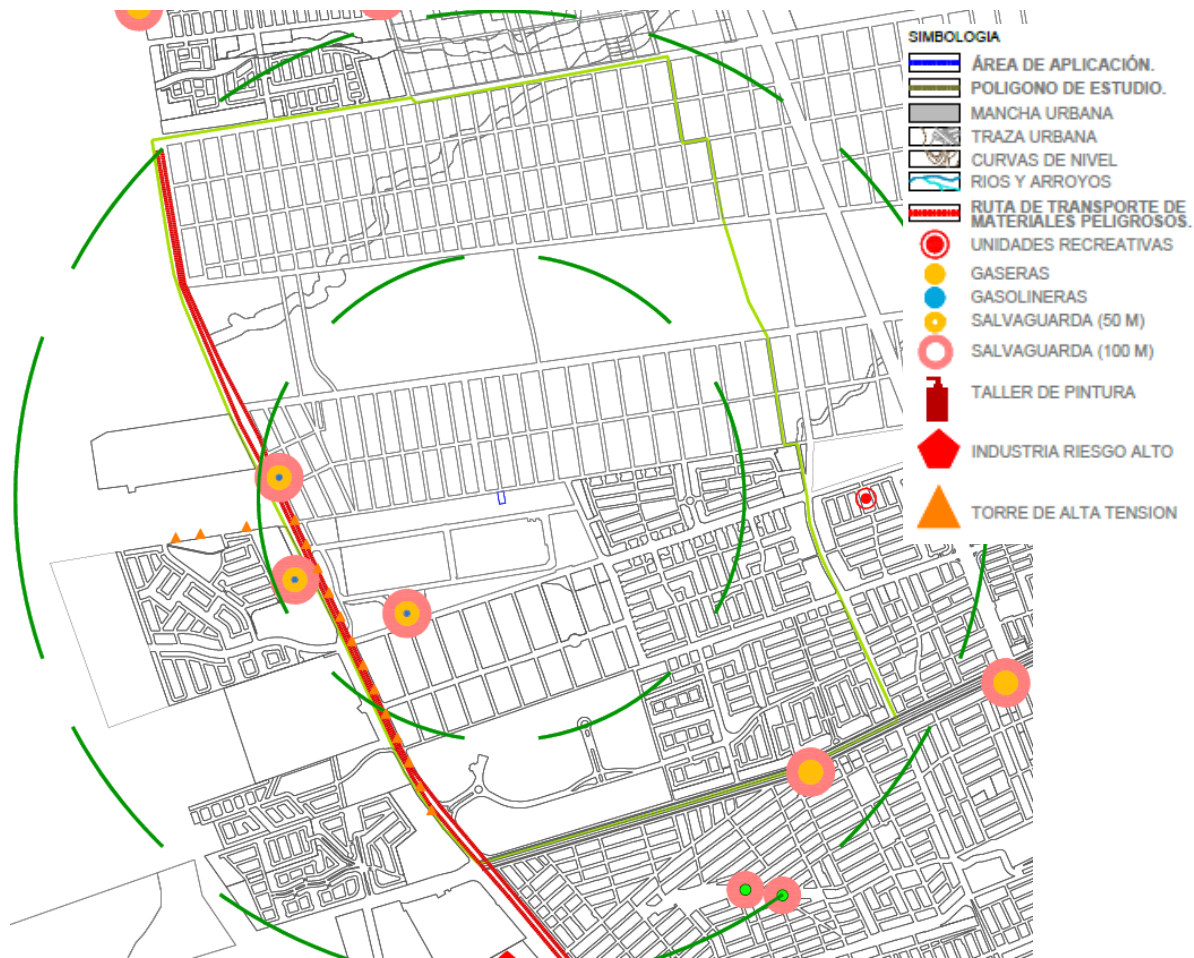


Ilustración 61. Riesgos Antropogénicos radios de 1km y 2 km. Fuente: Elaboración Propia TDU.

Síntesis del Diagnóstico

Este estudio promueve la modificación menor de cambio de uso del suelo para un inmueble en un lote de 1,250 m² localizado en el Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa en Av. Transformación con número 1810. La modificación del Uso de suelo es de **Industria de Bajo Impacto** a **Industria de Alto Impacto con giro de "Industria Química"** perteneciendo a la agrupación según Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, México SCIAN 2023 de **"Fabricación de fertilizantes y composta"**.

El lote no cuenta con construcción actual, sin embargo, se pretende construir una nave industrial para la elaboración de Nutrientes Vegetales.

El predio cuenta con acceso a todos los servicios de infraestructura básica ya que se encuentra en una zona consolidada que cuenta con redes de agua, drenaje y servicio eléctrico; y equipamiento cercano, por lo que es importante

favorecer el desarrollo de este tipo de predios sin uso, ya que favorecerá y beneficiará de manera directa este sector de la ciudad.

En la zona predomina el uso de suelo Industria de Bajo Impacto como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos Mixto Sub Urbano II, Equipamiento General y Habitacional H45 y H60. Dentro de la zona se encuentra mucha industria, así como muchos almacenes y granjas ubicados sobre lotes de uso mixto.

La traza vial en forma regular con calles continuas facilita el tránsito de vehículos y personas en ambos sentidos en el interior de la zona y hacia el resto de la ciudad, resaltando la arteria Vial Av. Cristóbal Colon Fontanarrosa.

Se considera la propuesta de cambio de Uso de suelo de Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto, lo que permitirá la construcción y operación del proyecto denominado “Bodega Valverde” cuyos productos se encuentran a favor del medio ambiente y evitara el uso de plaguicidas y pesticidas, sustituyéndolos por productos naturales, así como generando actividad económica adicional en la zona, sin afectar el entorno y contribuyendo a mejorar la imagen urbana ya que el predio está actualmente en desuso.

LINEAMIENTOS NORMATIVOS

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

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

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

Los municipios de Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones

menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el imite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, no se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

Acciones que requieren autorización de Impacto Territorial y Urbano.

Artículo 94. Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el entorno o en la estructura urbana del centro de población, de la región o zona conurbada o metropolitana, requerirán además de las licencias o autorizaciones municipales que correspondan, del Dictamen de Impacto Territorial y Urbano de la Secretaría. Para los efectos de esta Ley, se consideran de impacto significativo:

XIV. La industria mediana, grande o que por su naturaleza produzca desechos contaminantes, conforme a la ley en la materia, excepto cuando se ubiquen en parques industriales autorizados.

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

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su séptima actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que

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

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

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

Normatividad

Actualmente en el PDU vigente cuenta con un uso de suelo Industria de Bajo Impacto, proponiéndose en este documento que se **modifique al uso de Industria de Alto Impacto**, con giro específico de Industria Química, el cual de acuerdo a la normatividad si cumple con tablas de compatibilidad y de dosificación de suelo, así como el ante proyecto que se propone, sigue lineamientos de construcción establecidos por municipio, como los cajones de estacionamiento correspondientes.

El análisis de la normatividad respecto al predio y proyecto, se desglosa a continuación en el apartado de estrategias, con el propósito de cumplir con uso de suelo y parámetros de lote y edificación.

ESTRATEGIA

Estrategia General

Objetivo

El objetivo central de este estudio de planeación es solicitar el cambio de uso de suelo del predio descrito de **Industria de Bajo Impacto a Industria de Alto Impacto**, con giro por definir con el propósito de promover el uso del inmueble descrito en este documento, con base a un procedimiento de Modificación Menor como lo establece la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua** en su artículo 77.

Modelo de Desarrollo

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

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

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

Políticas de Desarrollo

La propuesta de cambio de uso de suelo de **Industria de bajo Impacto a Industria de Alto Impacto** hace factible que el inmueble, pueda cumplir con su giro, lo que promueve también una política de generación de empleo y la rehabilitación urbana de esta colonia central de la ciudad de Chihuahua.

Estrategias Urbanas

<p>1. Estrategia Usos de Suelo</p>	<p>Como estrategia del cambio se busca que los predios sin uso, cumplan con los requisitos necesarios para llevar a cabo proyectos y poner en práctica su giro, con el fin de impulsar la regularización y promoción de las pequeñas y medianas empresas en la ciudad.</p>
<p>2. Estrategia Vial</p>	<p>La zona se encuentra ya consolidada dentro de su estructura vial, recordando que ya se encuentra dentro de un parque industrial cuyo desarrollo ya ha sido planeado con anterioridad para albergar este tipo de empresas por lo</p>

	que no se considera necesario incrementar vialidades o modificar la estructura urbana de la zona de estudio.
3. Estrategia de Infraestructura	Por cuestiones de que la zona se encuentra ya desarrollada y consolidada, además que el predio ya cuenta con las factibilidades de servicios emitidas por JMAS y CFE para el cambio de uso de suelo propuesto, por lo cual no se considera necesario el desarrollar o incrementar la Infraestructura encontrada en el área de estudio.

1. Estrategia Usos de suelo y giros permitidos.

El uso de suelo propuesto es el de Industria de Alto Impacto, con el propósito de alojar giros relacionados con la industria, conforme lo establece para esta cobertura la normatividad del PDU Chihuahua 2040 vigente se toma en cuenta para la determinación de la compatibilidad el giro "Industria Química".

ACTIVIDADES												
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CMR	EQM	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	IAI	IBI
INDUSTRI A	Industria de alto impacto											
	Industria alimentaria	X	6,13	X	X	X	X	X	X	X	P	X
	Industria de las bebidas y del tabaco	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
	Fabricación de insumos textiles y acabado de textiles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
	Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
	Industria de la madera	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
	Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón	X	X	X	X	X	X	X	X	X	13	X
	Industria química	X	X	X	X	X	X	X	X	X	13	X
	Industria del plástico y del hule	X	X	X	X	X	X	X	X	X	13	X
	Fabricación de productos a base de minerales no metálicos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
	Industrias metálicas básicas	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
	Fabricación de productos metálicos	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
	Fabricación de maquinaria y equipo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
	Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónico	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
	Fabricación de equipo de transporte	X	X	X	X	X	X	X	X	X	13	X
	Otras industrias manufactureras (artículos oftálmicos, deportivos, anuncios y señalamientos, Fabricación de ataúdes, desechable de uso médico)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X

Tabla 6. Tabla de compatibilidad de Usos de Suelo. Fuente: PDU 2040, Séptima Actualización.

P. Giros Permitidos

13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal, considerando el principio de federalismo y municipalismo cooperativo.

En cumplimiento con la condicionante no. 13, que se establece en la tabla de compatibilidad del PDU 2040, Septima actualización, se hace de su conocimiento que se encuentra en tramite la presentación de un Informe Preventivo ante SEDUE, el cual se ingreso el 03 de marzo del 2025, con clave de ingreso 400/25, obteniendo como respuesta el oficio No. DOEIA.IA.426/2025 el cual se anexa a continuación como Anexo 21, cuyo contenido solicita información complementaria. Posteriormente, se ingresa la información complementaria solicitada cuyo acuse

cuenta con la clave 1192/25, que a continuación se anexa de igual manera, como Anexo 22. Por lo cual se encuentra en proceso de aprobación por la institución correspondiente.

Parámetros de lote y construcción.

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

ESTRATEGIA PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL SUELO
TABLA DE DOSIFICACIÓN PARA LOS USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES.

Código	Tipo	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitacionales. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso). **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo, **CMR**: Comercio y Servicios, **EQM**: Equipamiento Urbano, **IAI**: Industria de Alto Impacto, **IBI**: Industria de Bajo Impacto, **MAI**: Microindustria de Alto Impacto, **ZEDEC**: Zona Especial de Desarrollo Controlado, **ZA**: Zona de Amortiguamiento.

Tabla 7. Tabla de Dosificación de Usos de Suelo.

Fuente: PDU 2040, Séptima Actualización

Parámetro	Normatividad	Físicamente y proyecto
Lote Mínimo	1000 m2	1250 m2
COS	0.75	0.42
CUS	1.50	0.42
Restricciones	SR	SR
Frente mínimo	15 metros	25 metros
% Permeable de superficie libre	25%	27%

Tabla 8. Tabla comparativa de Dosificación Normatividad y Físicamente. Fuente: Elaboración Propia.

El predio cuenta con una superficie de 1,250m², con 25m de frente y 50m de fondo. En el Anteproyecto, se propone construir una nave industrial de aproximadamente 525m² de construcción, con capacidad para **12 cajones de estacionamiento** en la parte frontal del predio, De acuerdo con el Reglamento de Construcciones y las Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, en el Artículo 64, Capítulo Segundo: Dimensiones Mínimas, se establece que para el giro de bodegas de

Industria, debe proporcionarse **1 cajón por cada 30m² construidos de oficinas y 1 por cada 90 m² de área de almacenamiento.**

El anteproyecto propone una superficie de construcción de 525m² de los cuales 56.39m² son destinados a oficinas y laboratorio, correspondiendo a (1.87 cajones) **2 cajones**, más una superficie de 371.73m² destinados a almacenes y producción, a los cuales les corresponde (4.13 cajones) **4 cajones** de estacionamiento, el resto de las áreas se destinan a circulación y áreas de servicio (baños, comedor, etc.). Por reglamento corresponden **al menos 6 cajones de estacionamiento, en el proyecto se proponen 12 cajones.** Por lo cual el requerimiento de estacionamiento **si cumple con lo requerido. Ver Anexo 14.**

El porcentaje de superficie libre permeable correspondiente al predio en estudio, es del 25%,

En relación al porcentaje de superficie libre permeable, se encuentra que el área destinada a **estacionamiento es suelo permeable**, ya que se propone un material de adocreto, ocupando 342.98 m² lo cual **corresponde al 27% de la superficie del predio**, por lo tanto, **si cumple con el parámetro establecido** por normatividad de mínimo un 25% de permeabilidad.

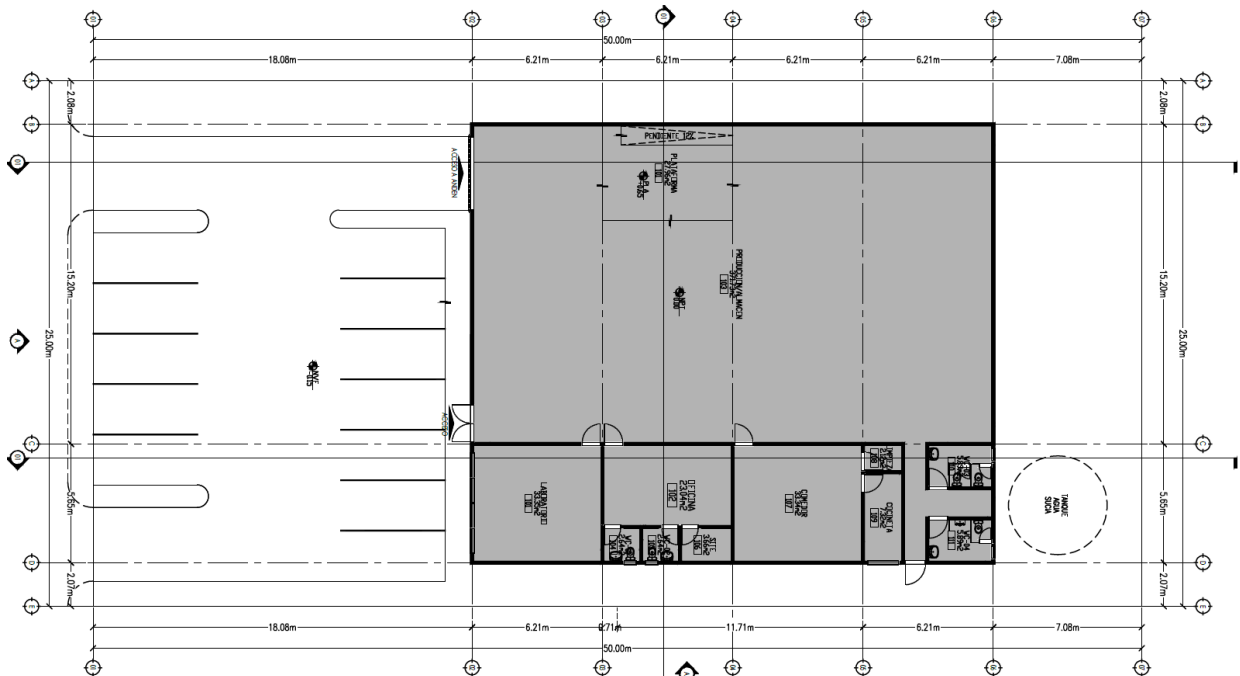


Ilustración 62. Plano Arquitectónico de Anteproyecto. *Elaboración Propia TDU. Ver Anexo 14.*

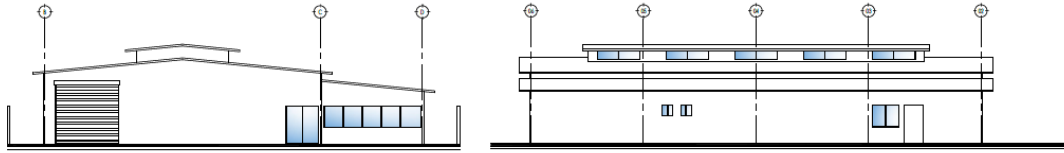


Ilustración 63. Plano Fachadas de Anteproyecto. *Elaboración Propia TDU. Ver Anexo 15.*

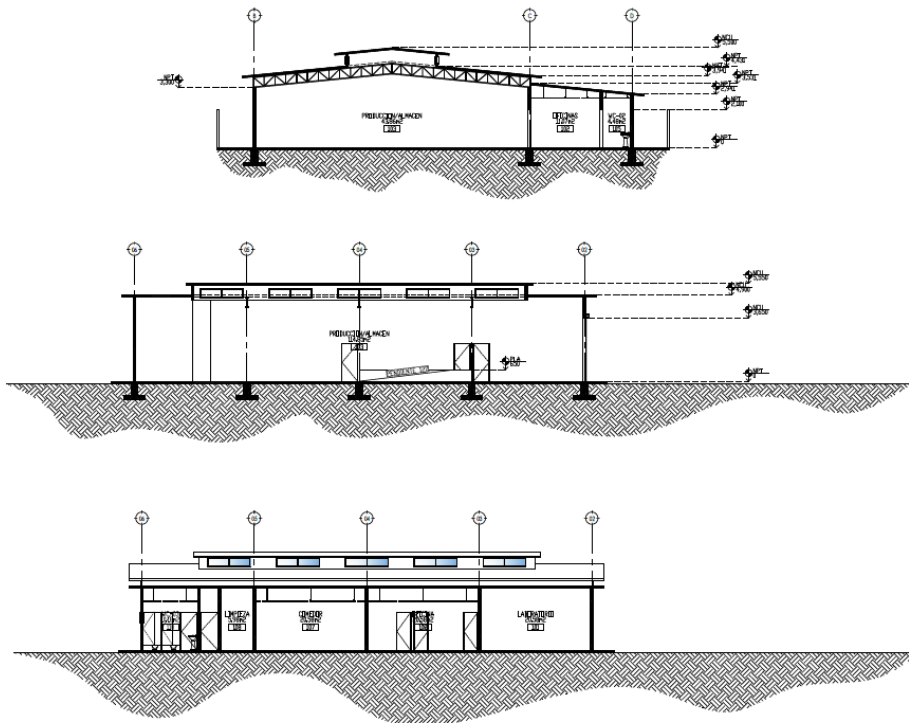


Ilustración 64. Plano Cortes de Anteproyecto. *Elaboración Propia TDU. Ver Anexo 15.*



Ilustración 65. Propuesta de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia TDU.

2. Estrategia Vial.

El predio en estudio, se ubica sobre la Avenida Transformación, la cual según el PDU 2040 séptima actualización, se trata de una vialidad secundaria, con una sección vial de 15m, como se observa en la imagen de sección vial, cuenta con 4 carriles en total, siendo de dos sentidos, permite una circulación libre para los usuarios que la transitan, un carril por sentido se destina a estacionamiento y se estima un flujo de 1,500 personas por hora. La nave industrial que se pretende construir, no generará impacto vial significativo.

Como estrategias, durante la etapa de construcción, se respetará lo establecido en Ley de Vialidad y Tránsito para el Estado de Chihuahua, en su artículo 69:

- Se va a prevenir con banderas rojas y señalamientos luminosos, en el caso de que el proceso de construcción genere excavaciones, escombros u otros obstáculos en vía pública que signifiquen un peligro para el tránsito de vehículos o peatones.
- Se respetará permiso y horarios establecidos por la autoridad competente, para realizar trabajos en vía pública.

Durante la etapa de operación, se prevé que la circulación de la vialidad corresponderá a empleados, los cuales serán de 5 a 7 personas, con un horario de entrada a las 9:00 am y de salida a las 5:00pm. Por lo que no se considera necesaria la modificación o adecuación de la sección vial existente.

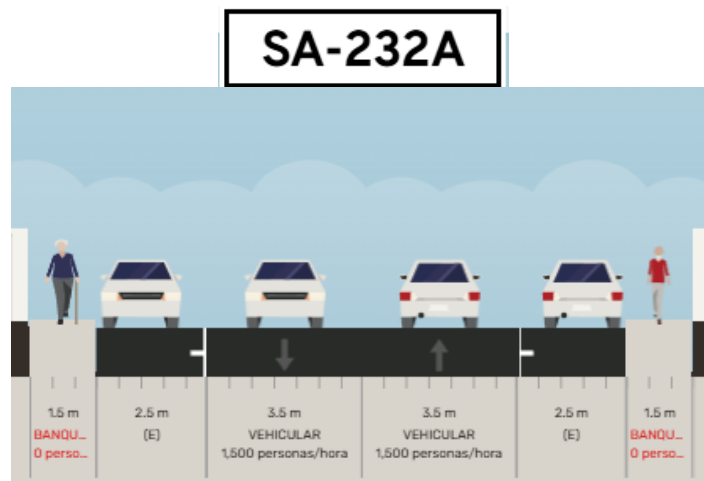


Ilustración 66. Sección vial de Av. Transformación. Fuente: PDU2040

3. Estrategia de Infraestructura.

La zona cuenta con los servicios e infraestructura básica, además el predio ya cuenta con las factibilidades de servicios emitidas por JMAS y CFE para el cambio de uso de suelo propuesto, en cumplimiento de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua y las indicaciones de las instancias correspondientes, se proponen las siguientes estrategias, mencionadas dentro de las factibilidades **(Ver anexo 19 y 20)**

- Se van a realizar las obras necesarias señaladas por CFE, para el suministro del servicio eléctrico dentro del predio.
- Se presentarán proyectos hidráulicos y sanitarios ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, para su aprobación, antes de realizar cualquier obra de construcción.
- Se cumplirá con los tramites y obras necesarias señaladas por JMAS, para el suministro e infraestructura de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y aguas residuales.
- Se solicitará ante la instancia correspondiente, el servicio de recolección de residuos sólidos urbanos.

Acciones Preventivas para la fabricación y venta de nutrientes vegetales.

Las acciones Preventivas que se tomaran estrictamente en la empresa, acataran las Normas Oficiales Mexicanas vigentes y aplicables, que se encuentren establecidas para el giro correspondiente a la empresa y para la fabricación y venta de Nutrientes Vegetales.

De acuerdo al Reglamento En Materia De Registros, Autorizaciones de Importación y Exportación y Certificados De Exportación De Plaguicidas, Nutrientes Vegetales y Sustancias y Materiales Tóxicos o Peligrosos Última publicación en el DOF el 13 de

febrero de 2014, (Atribuciones ejercidas por COFEPRIS), las características de los productos que esta empresa comercializará es de **NUTRIENTES VEGETALES**.

- **Artículo 2.-** Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por: XXXIV. **Nutriente vegetal** o insumo de nutrición vegetal, cualquier sustancia o mezcla de sustancias que contenga elementos útiles para la nutrición y desarrollo de las plantas, reguladores de crecimiento, mejoradores de suelo, inoculantes y humectantes de suelo;

Según el Acuerdo De Modificación A La Norma Oficial Mexicana **NOM-028-STPS-2012**, Sistema Para La Administración Del Trabajo-Seguridad En Los Procesos Y Equipos Críticos Que Manejen Sustancias Químicas Peligrosas. Se encontró en:

- Apéndice A. Cantidades Umbrales de Sustancias Químicas peligrosas. Tabla A1. Listado de Sustancias Químicas Peligrosas:

No.	Sustancia	No. CAS	Cantidad Umbral (kg)
41	Cloruro de Hidrógeno (Ácido Clorhídrico, Anhidro)	7647-01-0	2,300

Siendo la única sustancia químicas peligrosa que se encuentra en este listado y que se utilizará dentro de los procesos de la industria, además se planea implementar a partir del año 2028, en cantidades aproximadamente de 48 kg, por lo que no excede la cantidad umbral establecida en esta Norma Oficial Mexicana, por tanto, no se considera peligrosa.

Según lo establecido en la **NOM-002-STPS-2010**, Condiciones de seguridad-Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo. Se contará con la capacitación y una brigada multifuncional, encargada de la correcta evacuación en caso de algún incendio, utilizando el equipo con el que cuente la empresa, así como se deberá de contar con salidas de emergencia y extintores debidamente señalados.

Se plantea y se proyecta la producción anual aproximada, con el objetivo de ir aumentando la producción de manera anual aproximadamente de la siguiente forma:

Año	Cantidad en Litros (L) anuales
2026	38, 520 L anuales
2027	50,000 L anuales
2028	100,000 L anuales
2029	130,000 L anuales

Tabla 1. Proyección de Cantidad de litros de producción al año. Fuente: Elaboración propia.

Proyectando un aumento de producción del año 2026 hasta el 2029, desglosando materiales, sustancias, productos y/ o combustibles que serán empelados durante las actividades, en el caso de bodegas, los materiales y productos a ser almacenados. Todos los materiales y sustancias por mencionar serán utilizados para la **Producción de Nutrientes Vegetales**.

Producción Año 2026. Materiales, sustancias o insumos a utilizar.

Material, sustancia o insumo nombre común	Material, sustancia o insumo nombre técnico	Estado físico	Cantidad/ mes (Indicar unidad de medición)	Forma de almacenamiento	Actividades en que se emplea
Ácido acético	ácido metilcarboxílico	Líquido	85kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido ascórbico	Ácido 2,3-dihidroxibutano-2,5-dioico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido bórico	Trihidrogeno(trioxidoborato) o Trihidroxidoboro	Sólido	88Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido cítrico	Ácido 2-hidroxi-1,2,3-propanotricarboxílico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido clorhídrico	Cloruro de hidrógeno	Líquido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separadas de los álcalis.	Producción de nutrientes vegetales
EDTA	Ácido etilendiaminotetracético	Sólido	56kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido fosfórico	Trihidrogeno(tetraoxidofosfato)	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separadas de los álcalis.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido salicílico	Ácido 2-hidroxibenzoico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Benzoato de sodio	Ácido benzoico sódico	Sólido	67 kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales

Carbonato de potasio	Ácido carbónico potásico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de calcio	Dicloruro de calcio	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de cobalto	Dicloruro de cobalto	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de magnesio	Dicloruro de magnesio	Sólido	77kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de potasio	Cloruro potásico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de zinc	Dicloruro de zinc	Sólido	95Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Dextrosa	Glucosa	Sólido	100kg aproximadamente	En el almacén en tarimas	Producción de nutrientes vegetales
Fenilalanina	Ácido α -amino- β -fenilpropanoico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Fosfato de manganeso	Fosfato manganeso	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Fosfato de potasio	Fosfato de potasio tribásico	Sólido	56Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicerina	propano-1,2,3-triol	Líquido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicina	Ácido aminoacético	Sólido	86kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicina betaína	Trimetilglicina	Sólido	69kg aproximadamente	En el almacén en tarima separada de ácidos y bases fuertes.	Producción de nutrientes vegetales

Glutamato monosódico	5-hidroxido-1-(hidrógeno 4-hidroxibutanoato)	Sólido	66kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Goma de xantana	2-(2,4-diaminofenoxi)etanol;diclorhidrato	Sólido	70Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Hidróxido de calcio	Óxido cálcico hidratado	Sólido	66Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separados de los ácidos.	Producción de nutrientes vegetales
Hidróxido de potasio	Hidróxido potásico	Líquido	40kg aproximadamente	En el almacén en tarimas	Producción de nutrientes vegetales
Metilparabeno	4-hidroxibenzoato de metilo	Sólido	32kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separados de los ácidos y bases fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Maltodextrina	Dextrina	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Molibdato de amonio	Heptamolibdato de amonio	Sólido	73kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Monoetanolamina	2-aminoetanol	Líquido	0kg aproximadamente	En almacén en tarimas. Separada de los ácidos fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Prolina	S)-pirrolidina-2-ácido carboxílico	Sólido	58kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sorbato de potasio	Ácido sórbico de potasio	Líquido	89kg aproximadamente	En el almacén en tarimas	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de amonio	Diamonio sulfato	Sólido	84kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separado de las bases fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de hierro	Sulfato ferroso	Sólido	103kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de magnesio	Sulfato magnésico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales

Sulfato de potasio	Sulfato potásico	Sólido	95kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de zinc	Sulfato de zinc heptahidratado	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Triptófano	Ácido 2-amino-3-(-1H-indol-3-il)propanoico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Urea	Carbamida	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Envase de 1 L			2500 piezas aproximadamente	En el almacén	Para envasado de producto terminado
Envase de 10 L			400 piezas aproximadamente	En el almacén	Para envasado de producto terminado
Etiqueta envase 1L			2500 piezas aproximadamente	En el almacén	Para etiquetado de producto terminado
Etiqueta envase 10L			800 piezas aproximadamente	En el almacén	Para etiquetado de producto terminado
Tapas envase para 10 L			400 piezas aproximadamente	En el almacén	Para envasado de producto terminado
Tapas envase para 1 L			2500 piezas aproximadamente	En el almacén	Para envasado de producto terminado
Luz					
Agua					
Tarimas					

Tabla 2. Materiales, sustancias o insumos con cantidades mensuales a utilizar en el año 2026.

Producción Año 2027. Materiales, sustancias o insumos a utilizar.

Material, sustancia o insumo	Material, sustancia o insumo nombre técnico.	Estado físico	Cantidad/ mes	Forma de almacenamiento	Actividades en que se emplea
-------------------------------------	---	----------------------	----------------------	--------------------------------	-------------------------------------

			(Indicar unidad de medición)		
Ácido acético	ácido metilcarboxílico	Líquido	85kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido ascórbico	Ácido 2,3-dihidroxi-butano-2,5-dioico	Sólido	75 kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido bórico	Trihidrogeno(trioxidoborato) o Trihidroxidoboro	Sólido	88Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido cítrico	Ácido 2-hidroxi-1,2,3-propanotricarboxílico	Sólido	0kg	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido clorhídrico	Cloruro de hidrógeno	Líquido	0kg	En el almacén en tarimas separadas de los álcalis.	Producción de nutrientes vegetales
EDTA	Ácido etilendiaminotetracético	Sólido	56kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido fosfórico	Trihidrogeno(tetraoxido)fosfato	Sólido	0kg	En el almacén en tarimas separadas de los álcalis.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido salicílico	Ácido 2-hidroxibenzoico	Sólido	60kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Benzoato de sodio	Ácido benzoico sódico	Sólido	67 kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Carbonato de potasio	Ácido carbónico potásico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de calcio	Dicloruro de calcio	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de cobalto	Dicloruro de cobalto	Sólido	40kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de magnesio	Dicloruro de magnesio	Sólido	77kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales

Cloruro de potasio	Cloruro potásico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de zinc	Dicloruro de zinc	Sólido	95Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Dextrosa	Glucosa	Sólido	100kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Fenilalanina	Ácido α -amino- β -fenilpropanoico	Sólido	77kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Fosfato de manganeso	Fosfato manganeso	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Fosfato de potasio	Fosfato de potasio tribásico	Sólido	56Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicerina	propano-1,2,3-triol	Líquido	100kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicina	Ácido aminoacético	Sólido	86kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicina betaína	Trimetilglicina	Sólido	69kg aproximadamente	En el almacén en tarima separada de ácidos y bases fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Glutamato monosódico	5-hidroxido-1-(hidrógeno 4-hidroxi)butanoato)	Sólido	66kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Goma de xantana	2-(2,4-diaminofenoxi)etanol;diclorhidrato	Sólido	70Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Hidróxido de calcio	Óxido cálcico hidratado	Sólido	66Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separados de los ácidos.	Producción de nutrientes vegetales
Hidróxido de potasio	Hidróxido potásico	Líquido	40kg aproximadamente	En el almacén en tarimas	Producción de nutrientes vegetales
Metilparabeno	4-hidroxibenzoato de metilo	Sólido	32kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separados de los	Producción de

				ácidos y bases fuertes.	nutrientes vegetales
Maltodextrina	Dextrina	Sólido	74kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Molibdato de amonio	Heptamolibdato de amonio	Sólido	73kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Monoetanolamina	2-aminoetanol	Líquido	74kg aproximadamente	En almacén en tarimas. Separada de los ácidos fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Prolina	S)-pirrolidina-2-ácido carboxílico	Sólido	58kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sorbato de potasio	Ácido sórbico de potasio	Sólido	89kg aproximadamente	En el almacén en tarimas	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de amonio	Diamonio sulfato	Sólido	84kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separado de las bases fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de hierro	Sulfato ferroso	Sólido	103kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de magnesio	Sulfato magnésico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de potasio	Sulfato potásico	Sólido	95kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de zinc	Sulfato de zinc heptahidratado	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Triptófano	Ácido 2-amino-3-(1H-indol-3-il)propanoico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Urea	Carbamida	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Envase de 1 L			4000 piezas aproximadamente	En el almacén	Envasado de producto terminado.

Envase de 10 L			600 piezas aproximadamente	En el almacén	Envasado de producto terminado.
Etiqueta envase 1L			4000 piezas aproximadamente	En el almacén	Etiquetado de producto terminado.
Etiqueta envase 10L			1200 piezas aproximadamente	En el almacén	Etiquetado de producto terminado.
Tapas envase para 10 L			600 piezas aproximadamente	En el almacén	Envasado de producto terminado.
Tapas envase para 1 L			4000 piezas aproximadamente	En el almacén	Envasado de producto terminado.
Luz			Kw.h promedio al día 25 aproximadamente. Nota: Consumo durante 8 hrs por día promedio.		Producción, distintas pruebas de prototipos de productos, trabajo en oficina, funcionamiento de equipos.
Agua			500 L de agua diarios aproximadamente.		
Tarimas					

Tabla 3. Materiales, sustancias o insumos con cantidades mensuales a utilizar en el año 2027.

Producción Año 2028. Materiales, sustancias o insumos a utilizar.

Material, sustancia o insumo	Material, sustancia o insumo nombre técnico.	Estado físico	Cantidad/mes (Indicar unidad de medición)	Forma de almacenamiento	Actividades en que se emplea
Ácido acético	ácido metilcarboxílico	Líquido	115kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido ascórbico	Ácido 2,3-dihidroxi-butano-2,5-dioico	Sólido	120kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales

Ácido bórico	Trihidrogeno(trioxi doborato) o Trihidroxidoboro	Sólido	110Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido cítrico	Ácido 2-hidroxi-1,2,3-propanotricarboxílico	Sólido	130kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido clorhídrico	Cloruro de hidrógeno	Líquido	45kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separadas de los álcalis.	Producción de nutrientes vegetales
EDTA	Ácido etilendiaminotetracético	Sólido	122kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido fosfórico	Trihidrogeno(tetra oxidofosfato)	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separadas de los álcalis.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido salicílico	Ácido 2-hidroxibenzoico	Sólido	120kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Benzoato de sodio	Ácido benzoico sódico	Sólido	98 kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Carbonato de potasio	Ácido carbónico potásico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de calcio	Dicloruro de calcio	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de cobalto	Dicloruro de cobalto	Sólido	97kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de magnesio	Dicloruro de magnesio	Sólido	140kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de potasio	Cloruro potásico	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de zinc	Dicloruro de zinc	Sólido	130Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Dextrosa	Glucosa	Sólido	133kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Fenilalanina	Ácido α -amino- β -fenilpropanoico	Sólido	133kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales

Fosfato de manganeso	Fosfato manganoso	Sólido	0kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Fosfato de potasio	Fosfato de potasio tribásico	Sólido	89Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicerina	propano-1,2,3-triol	Líquido	115kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicina	Ácido aminoacético	Sólido	115kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicina betaina	Trimetilglicina	Sólido	140kg aproximadamente	En el almacén en tarima separada de ácidos y bases fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Glutamato monosódico	5-hidroxido-1-(hidrógeno 4-hidroxibutanoato)	Sólido	86kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Goma de xantana	2-(2,4-diaminofenoxi)etanol;diclorhidrato	Sólido	138Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Hidróxido de calcio	Óxido cálcico hidratado	Sólido	100Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separados de los ácidos.	Producción de nutrientes vegetales
Hidróxido de potasio	Hidróxido potásico	Líquido	80kg aproximadamente	En el almacén en tarimas	Producción de nutrientes vegetales
Metilparabeno	4-hidroxibenzoato de metilo	Sólido	70kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separados de los ácidos y bases fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Maltodextrina	Dextrina	Sólido	123kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Molibdato de amonio	Heptamolibdato de amonio	Sólido	90kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Monoetanolamina	2-aminoetanol	Líquido	100kg aproximadamente	En almacén en tarimas. Separada de los ácidos fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Prolina	S)-pirrolidina-2-ácido carboxílico	Sólido	88kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales

Sorbato de potasio	Ácido sórbico de potasio	Sólido	146kg aproximadamente	En el almacén en tarimas	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de amonio	Diamonio sulfato	Sólido	113kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separado de las bases fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de hierro	Sulfato ferroso	Sólido	145kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de magnesio	Sulfato magnésico	Sólido	154kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de potasio	Sulfato potásico	Sólido	160kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de zinc	Sulfato de zinc heptahidratado	Sólido	124kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Triptófano	Ácido 2-amino-3-(1H-indol-3-il)propanoico	Sólido	134kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Urea	Carbamida	Sólido	209g aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Envase de 1 L			6000 piezas aproximadamente	En el almacén	Envasado de producto terminado.
Envase de 10 L			700 piezas aproximadamente	En el almacén	Envasado de producto terminado.
Etiqueta envase 1L			5000 piezas aproximadamente	En el almacén	Etiquetado de producto terminado.
Etiqueta envase 10L			1400 piezas aproximadamente	En el almacén	Etiquetado de producto terminado.
Tapas envase para 10 L			700 piezas aproximadamente	En el almacén	Envasado de producto terminado.
Tapas envase para 1 L			6000 piezas aproximadamente	En el almacén	Envasado de producto terminado.
Luz			Kw.h promedio al día 25 aproximadamente. Nota: Consumo durante 8 hrs por día promedio.		

Agua			500 L de agua diarios aproximadamente.		
Tarimas					

Tabla 4. Materiales, sustancias o insumos con cantidades mensuales a utilizar en el año 2028.

Producción Año 2029. Materiales, sustancias o insumos a utilizar.

Material, sustancia o insumo	Material, sustancia o insumo nombre técnico	Estado físico	Cantidad/ mes (Indicar unidad de medición)	Forma de almacenamiento	Actividades en que se emplea
Ácido acético	Ácido metilcarboxílico	Líquido	127kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido ascórbico	Ácido 2,3-dihidroxi-2,5-dioico	Sólido	145kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido bórico	Trihidrogeno(tri oxidoborato) o Trihidroxidoboro	Sólido	120Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido cítrico	Ácido 2-hidroxi-1,2,3-propanotricarboxílico	Sólido	145kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido clorhídrico	Cloruro de hidrógeno	Líquido	48kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separadas de los álcalis.	Producción de nutrientes vegetales
EDTA	Ácido etilendiaminotetracético	Sólido	128kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido fosfórico	Trihidrogeno(tetraoxidofosfato)	Sólido	45kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separadas de los álcalis.	Producción de nutrientes vegetales
Ácido salicílico	Ácido 2-hidroxibenzoico	Sólido	125kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Benzoato de sodio	Ácido benzoico sódico	Sólido	110kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales

Carbonato de potasio	Ácido carbónico potásico	Sólido	188kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de calcio	Dicloruro de calcio	Sólido	198kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de cobalto	Dicloruro de cobalto	Sólido	109kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de magnesio	Dicloruro de magnesio	Sólido	150kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de potasio	Cloruro potásico	Sólido	198kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Cloruro de zinc	Dicloruro de zinc	Sólido	140Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Dextrosa	Glucosa	Sólido	155kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Fenilalanina	Ácido α -amino- β -fenilpropanoico	Sólido	140kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Fosfato de manganeso	Fosfato manganoso	Sólido	149kg aproximadamente	En el almacén.	Producción de nutrientes vegetales
Fosfato de potasio	Fosfato de potasio tribásico	Sólido	98Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicerina	propano-1,2,3-triol	Líquido	120kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicina	Ácido aminoacético	Sólido	118kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Glicina betaína	Trimetilglicina	Sólido	140kg aproximadamente	En el almacén en tarima separada de ácidos y bases fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Glutamato monosódico	5-hidroxido-1-(hidrógeno 4-	Sólido	90kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de

	hidroxibutanoato)				nutrientes vegetales
Goma de xantana	2-(2,4-diaminofenoxi)etanol;diclorhidrato	Sólido	140Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Hidróxido de calcio	Óxido cálcico hidratado	Sólido	130Kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separadas de los ácidos.	Producción de nutrientes vegetales
Hidróxido de potasio	Hidróxido potásico	Líquido	96kg aproximadamente	En el almacén en tarimas	Producción de nutrientes vegetales
Metilparabeno	4-hidroxibenzoato de metilo	Sólido	75kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separados de los ácidos y bases fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Maltodextrina	Dextrina	Sólido	125kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Molibdato de amonio	Heptamolibdato de amonio	Sólido	98kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Monoetanolamina	2-aminoetanol	Líquido	105kg aproximadamente	En almacén en tarimas. Separada de los ácidos fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Prolina	S)-pirrolidina-2-ácido carboxílico	Sólido	97kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sorbato de potasio	Ácido sórbico de potasio	Sólido	165kg aproximadamente	En el almacén en tarimas	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de amonio	Diamonio sulfato	Sólido	120kg aproximadamente	En el almacén en tarimas separadas de las bases fuertes.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de hierro	Sulfato ferroso	Sólido	157kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de magnesio	Sulfato magnésico	Sólido	170kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Sulfato de potasio	Sulfato potásico	Sólido	166kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales

Sulfato de zinc	Sulfato de zinc heptahidratado	Sólido	134kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Triptófano	Ácido 2-amino-3-(-1H-indol-3-il)propanoico	Sólido	150kg aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Urea	Carbamida	Sólido	215g aproximadamente	En el almacén en tarimas.	Producción de nutrientes vegetales
Envase de 1 L			3916 aproximadamente	En el almacén	Para el envasado de producto terminado.
Envase de 10 L			700 aproximadamente	En el almacén	Para el envasado de producto terminado.
Tapas envase para 1L			3916 aproximadamente	En el almacén	Para el envasado de producto terminado.
Tapas envase para 10 L			700 aproximadamente	En el almacén	Para el envasado de producto terminado.
Etiqueta envase 1L			3916 aproximadamente	En el almacén	Para el etiquetado de producto terminado.
Etiqueta envase 10 L			1400 aproximadamente	En el almacén	Para el etiquetado de producto terminado.
Luz			Kw.h promedio al día 25 aproximadamente. Nota: Consumo durante 8 hrs por día promedio.		
Agua			500 L de agua diarios aproximadamente.		

Tabla 5. Materiales, sustancias o insumos con cantidades mensuales a utilizar en el año 2029.

Por el manejo de los materiales ya enlistados, se llevan a cabo las siguientes medidas preventivas:

- Las acciones de prevención para el manejo de estos productos y sustancias son las siguientes:
 - El local tendrá ventilación natural.
 - Debe haber una toma de agua con manguera para la limpieza del piso en caso de derramamiento.
 - Se contará con materiales absorbentes de líquidos.
 - Todos los depósitos tendrán una etiqueta indicando el producto que contienen.
 - El local contará con extinguidores contra incendios.
 - Los materiales y sustancias para el trabajo en el Laboratorio se encontrarán debidamente relacionados y señalizados usando la nomenclatura oficial
 - Dichos reactivos se encuentran en un área específica debidamente almacenados. En el Almacén en tarimas.

En relación a la materia de Impacto Ambiental y en base a la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, se solicitó una opinión técnica a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Chihuahua, a la cual se atendió y se determinó que se deberá presentar un **Informe Preventivo** ante dicha Secretaría. **Ver Anexo 21.**

Atendiendo la legislación en materia de impacto ambiental y protección civil, posterior a la obtención del uso de suelo acorde al giro del negocio, el propietario se compromete a cumplir con la normatividad aplicable, como lo son los estudios que se soliciten por la autoridad correspondiente, como los son el de impacto ambiental, el estudio de manejo de riesgos y el programa de protección civil.

Acciones de Mitigación para los procesos de fabricación de nutrientes vegetales.

Se espera que dentro de cinco años se pueda contar con alrededor de 5 productos. Para la realización de este tipo de productos se requieren distintas materias primas que serán mezcladas y calentadas para la obtención de los distintos productos. A continuación, se muestra un general del proceso de los distintos productos, Como no todos los procesos de la fabricación de los productos van a estar corriendo al mismo tiempo se utilizarán los mismos tanques de mezclado ya lavados para la fabricación de distintos productos según sea necesario por las cuestiones de demanda.

- Las emisiones que se tendrían durante la fabricación de los nutrientes vegetales son partículas de polvos al momento de adherir las materias primas

al tanque de mezclado y los distintos olores por la mezcla de estas materias primas, para mitigar estas partículas y olores se va a utilizar un aire de lavado con control de Ph sobre las bocas de los distintos tanques de mezclado. Los tanques de mezclado serán de material plástico ya que los materiales utilizados para la fabricación de los productos no van a dañar el plástico. Para los productos en lo que utilice el hidróxido de potasio se utilizará un tanque de acero inoxidable.

Para el 2029 se tendrán cuatro tanques de mezclado de 500L y tres tanques de almacenamiento de 500L. Para el proceso de hidrólisis se utilizará un tanque de 1000 L de acero inoxidable. Estos se estarán rotando para la producción de los distintos 5 productos.

- Los primeros años se van a comprar todas las materias primas, sin embargo se espera a futuro utilizar el proceso de hidrólisis para la obtención de algunas de las materias primas que se utilizan en los procesos. La hidrólisis sería ácida o enzimática para lo que se va a necesitar un tanque de mezclado de 1000 L de acero inoxidable 3/16, un agitador mecánico, un dosificador para control de pH, un controlador de temperatura, un secado, un filtro tipo prensa para la limpieza del producto obtenido de la hidrólisis y una resistencia. Los residuos que se obtienen por el proceso de hidrólisis son totalmente orgánicos por lo que se contratara a una empresa para que haga disposición de ellos. El tanque de hidrólisis también tendrá su sistema de aire de lavado para partículas sólidas y olores.
- Se buscará tener la menos cantidad de producto almacenado posible ya que la estrategia es ir produciendo conforme sea la demanda, en caso de que comiencen a existir demandas muy grandes de alguno de los productos se tendrá almacenado producto terminado aproximadamente en las siguientes cantidades durante los próximos 4 años.

Año	Almacenamiento mensual de productos terminado
2026	200 L aproximadamente al mes en porrones de 10 L, envases de 1L y porrones de 20L.
2027	400 L aproximadamente almacenado al mes de producto terminado entre porrones de 10 L, envases de 1L y porrones de 20L.
2028	900L aproximadamente almacenado al mes de producto terminado entre porrones de 10 L, envases de 1L y porrones de 20L.
2029	1500 aproximadamente almacenado al mes de producto terminado entre porrones de 10 L, envases de 1L y porrones de 20L.

Maquinaria y/o equipo que serán empleados durante toda la actividad.

Equipos y/o maquinaria	Funcionamiento (continuo, intermitente u ocasional)	Combustible o energía que emplea	Actividades en que se emplea
Tanque para almacenamiento 500L	Intermitente, dependiendo de la demanda	Ninguno	Para almacenar producto terminado
Tanque almacenamiento 500 L	Intermitente, dependiendo de la demanda	Ninguno	Para almacenar premezcla
Tanque para almacenamiento 500L	Intermitente, dependiendo de la demanda	Ninguno	Para almacenar producto terminado
Bomba Centrifuga 1	Intermitente, alrededor de 8 horas tres días a la semana o más dependiendo de la demanda del producto.	Electricidad	Para mezclado de producto.
Bomba Centrifuga 2	Intermitente, alrededor de 8 horas tres días a la semana o más dependiendo de la demanda del producto.	Electricidad	Para mezclado de producto.
Bomba Centrifuga 3	Intermitente, alrededor de 8 horas tres días a la semana o más dependiendo de la demanda del producto.	Electricidad	Para mezclado de producto.
Bomba Centrifuga 4	Intermitente, alrededor de 8 horas tres días a la semana o más dependiendo de la demanda del producto.	Electricidad	Para mezclado de producto.
Bomba Centrifuga 5	Intermitente, alrededor de 8 horas tres días a la semana o más dependiendo de la demanda del producto.	Electricidad	Para mezclado de producto.
Tanque de mezclado 500 L #1	Intermitente 8 horas, tres o cuatro días a la semana dependiendo de la demanda del producto.	Ninguno	Para mezclado de producto.

Tanque de mezclado 500 L #2	Intermitente 8 horas, tres o cuatro días a la semana dependiendo de la demanda del producto.	Ninguno	Para mezclado de producto.
Tanque de mezclado 500 L #3 de plástico	Intermitente 8 horas, tres o cuatro días a la semana dependiendo de la demanda del producto.	Ninguno	Para mezclado de producto.
Mula de carga #1	Intermitente, dependiendo de la demanda del producto	Ninguno	Para mover tarimas de producto y materias primas.
Mula de carga #2	Intermitente dependiendo de la demanda del producto,	Ninguno	Para mover tarimas de producto y materias primas.
Tuberías de dos pulgadas, codos, bridas codos, bridas T's, tuercas unión etc. (Todo en cedula 40)			Para interconexiones entre los tanques según se requiera

Tuberías de pulgada y media p, codos, bridas codos, bridas T's, tuercas unión etc. (Todo en cedula 40)			Para interconexiones entre los tanques según se requiera
Mula de carga #2	Intermitente dependiendo de la demanda del producto,	Ninguno	Para mover tarimas de producto y materias primas.
Estructural para andamios, mezanines, escaleras, plataformas etc.		Ninguno	Requeridos para acceder adecuadamente a las partes superiores de los tanques tanto de almacenamiento como de mezclado en acero al carbón.

Dos polipastos			Para levantar los materiales de los andamios a los tanques de mezclado de media tonelada c/u.
Dos sistemas de aire lavado en las bocas de los tanques de mezclado.			para retener partículas sólidas durante el proceso en pvc y polipropileno de alta densidad.
Tanque colector de aguas de lavado de la nave. para su posterior tratamiento en aire evaporativo. Capacidad 1000 L			
Tanque de mezclado de 500L			Para producir producto final.

Etapa de operación y mantenimiento

- a) Se realizarán fabricación de nutrientes vegetales utilizando equipos de mezclado, calentamiento y con control de pH y temperatura.
- b) Debido a que muchas de las materias primas que se utilizarán para la producción de estos nutrientes vegetales van a provocar que existan partículas de polvo que salgan el tanque al momento de vaciar los sacos dentro de los mezcladores se van a utilizar aires de lavado en la boca de salidas en cada uno de estos tanques mezcladores. El agua que se utilice para el lavado de los equipos va a ir a un tanque especial para su posterior tratamiento en aire evaporativo.
- c) El tipo de agua a utilizar es agua corriente se va a utilizar para la producción de los nutrientes vegetales y el lavado de los equipos y no se espera utilizar menos de 500 L al día y la fuente de suministro será de la llave de agua corriente.

De los insumos que se van a utilizar en la operación se va a utilizar la energía eléctrica y se estima que será de: Kw.h promedio al día 25 aproximadamente consumo durante 8 hrs por día promedio.

- d) Maquinaria y equipo incluyendo (incluyendo manual de mantenimiento)
- 4 tanques de mezclado tres de plástico y uno acero inoxidable, 4 tanques de almacenamiento. El mantenimiento de los tanques consta de una limpieza regular cada dos semanas, inspección visual cada tres días de cada uno de los tanques para detectar cualquier signo de desgaste, corrosión o daño en el tanque y sus componentes, revisión de sellos y juntas para asegurar que se encuentren en buen estado.
 - 2 mulas de carga inspección visual y limpieza general.
 - Tuberías de pulgada y media p, codos, bridas codos, bridas T's, tuercas unión etc. (Todo en cedula 40) Inspección visual para detectar cualquier signo de desgaste, limpieza general y en caso de que exista algún componente desgastado o dañado reemplazarlo. En caso de fuga hacer la reparación de la fuga correspondiente.
 - Bombas centrifugas. Se les dará un mantenimiento visual para detectar cualquier signo de desgaste, o daño, una limpieza general para eliminar cualquier residuo que pueda afectar sus componentes cada semana y verificación de los niveles de aceite. En caso de notar algo se hará el reemplazo del componente necesario y ajustes a la bomba para que funcione de manera correcta y eficiente.
 - Polipastos. Se realizará una inspección visual para detectar cualquier desgaste incluyendo los cables y cadenas y una limpieza general y de ser necesario la utilización de aceite cuando se requiera.
 - Sistemas de aire de lavado. Inspección visual para observar cualquier tipo de daño o desgaste en el equipo, limpieza general, revisión de los filtros y verificación de los niveles de líquido, reparación de fugas en caso de ser necesario, reemplazo de componentes desgastados y ajuste del sistema. Estructural para andamios, mezanines, escaleras, plataformas etc. Limpieza general, inspección visual general y de tornillos y tuercas.

Conclusiones de las estrategias:

La propuesta de cambio de uso de suelo de **Industria de bajo Impacto a Industria de Alto Impacto, con giro de "Industria Química"** es compatible con los usos de suelo de la zona, ya que el predio se encuentra dentro de un parque industrial, por lo cual se aprovecha la estratégica ubicación y fomenta la consolidación de la mancha urbana.

El predio cuenta con los servicios e infraestructura urbana necesaria, ya que se ubica al interior de una zona con un alto grado de consolidación urbana, dentro del Parque Industrial Impulso III Etapa.

La estrategia propuesta es regularizar el predio, adecuándolo para alojar una nave industrial dedicada a la fabricación y venta de Nutrientes Vegetales, con giro de Industria Química, compatible con el entorno. Estableciendo las estrategias necesarias para la correcta construcción y operación de la empresa.

Además de los beneficios sociales y urbanos que conlleva la ocupación del inmueble con alguna actividad de tipo económico. Se pueden mencionar los siguientes beneficios:

- Se normaliza un predio de acuerdo al giro que se pretende desarrollar.
- Se facilita el funcionamiento de un negocio industrial que genera fuentes de empleo.
- Se mejora la imagen urbana y se revitaliza el barrio donde se localiza.
- Se aprovecha un inmueble que cuenta con infraestructura urbana y servicios públicos.
- Se establece industria dentro de un parque industrial ya establecido, sin necesidad de generar un impacto urbano.

INSTRUMENTACIÓN

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

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

Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

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

Programación de acciones

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

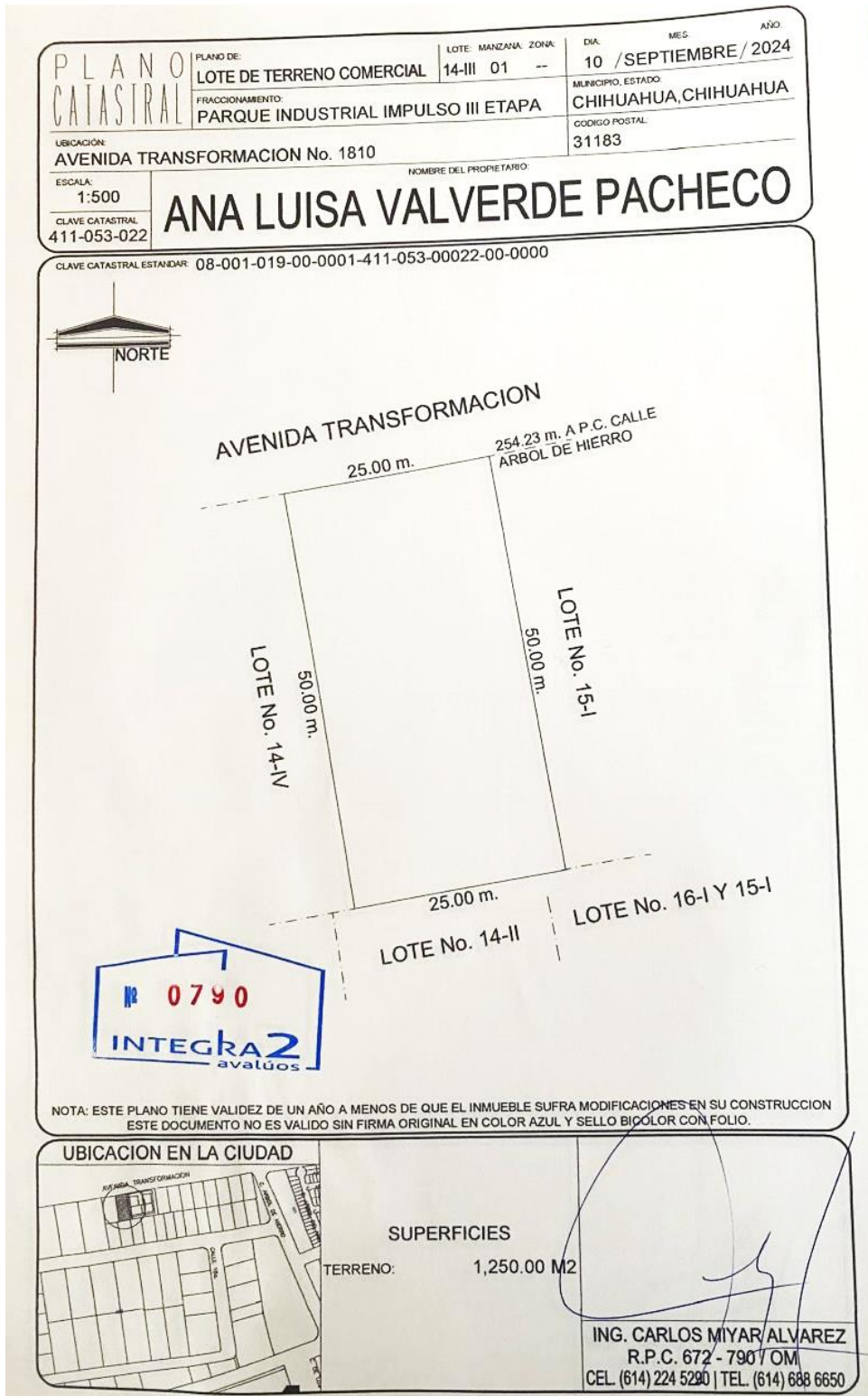
El proyecto a desarrollar es de inversión privada del propietario y promotor del fraccionamiento para generar una oferta de vivienda de interés social para familias de trabajadores sujetos de crédito de organismos financiero privados y públicos.

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

Acciones, obras y/o servicios	Propietario	Municipio	Organismos de servicios
Regularización de uso de suelo			
Elaboración de estudios, proyectos y pago de derechos y permisos			
Autorización de permisos y licencias			
Obras de construcción de nave industrial			
Funcionamiento de industria			
Operación de servicios públicos			

ANEXO GRAFICO

ANEXO 1: PLANO CATASTRAL



ANEXO 2: CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados
Gobierno Municipal 2024 - 2027

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.
SUBDIRECCION DE ADMINISTRACIÓN URBANA. DEPTO.
ADMINISTRACION DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. **AUA 14179/2024**
CLAVE CATASTRAL: **411-053-022**
ASUNTO: **Constancia de Zonificación**

Chihuahua, Chihuahua, a 27 de septiembre de 2024

A QUIEN CORRESPONDA:

PRESENTE.-

La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua otorga la presente Constancia de Zonificación al predio **ubicado en la Avenida Transformación No. 1810 del Fraccionamiento Parque Industrial Impulso III Etapa** de esta ciudad, con superficie de terreno **1,250.00 m²**.

Esta Dirección hace constar con fundamento en el artículo 115 fracción V incisos a) y d) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 3 fracción XXXVIII, 11 fracción I, II, III, VI, XI, 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, fracción I, 59, 60, 69, 77, 94 y 114 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículos 7 fracción XVI, 13 fracción IX inciso a), 87, 210 fracción I, 213, 237 y 316 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículo 72, fracciones II y III del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; artículos 69 y 73 fracción II del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua; artículos 4 fracción XXXII, 9 fracción III y V, 11 fracciones I, VI y VII, 43, 66 fracciones I y IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua; artículos 5 fracciones I, XII, XIII y XVI y 27 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua; **y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua vigente se informa lo siguiente:**


Se encuentra en un sector con uso de suelo **IBI - Industria de Bajo Impacto** con superficie mínima por lote 1000.00 m² y 15.00 m de frente, debiendo respetar la restricción de alineamiento y el factor establecido en los instrumentos de planeación con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (**COS**) **0.75** y un Coeficiente de Utilización del Suelo (**CUS**) **1.50**.

La presente se otorga para actos, contratos o convenios relativos a la transmisión de propiedad de inmuebles ante una persona fedataria pública en el Estado de Chihuahua de conformidad con el artículo 87 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, en caso de tratarse de un procedimiento distinto al solicitado deberá realizar los trámites correspondientes.

Se deberá estar al corriente en el pago del servicio de agua prestado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento del Municipio de Chihuahua (JMAS) en cumplimiento con la Ley del Agua del Estado de Chihuahua.


Esta constancia **no implica la autorización** para subdivisión, fusión, relotificación, apeo y deslinde o para iniciar la obra proyectada, hasta en tanto no estén revisados y aprobados los planos y se paguen los derechos correspondientes.

ATENTAMENTE



LIC. JESUS ARMANDO SANTANA CORDOVA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN
DEL PLAN DIRECTOR EN AUSENCIA DEL
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACION URBANA
DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 111 DEL
REGLAMENTO INTERNO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

MTM "JASC" SH



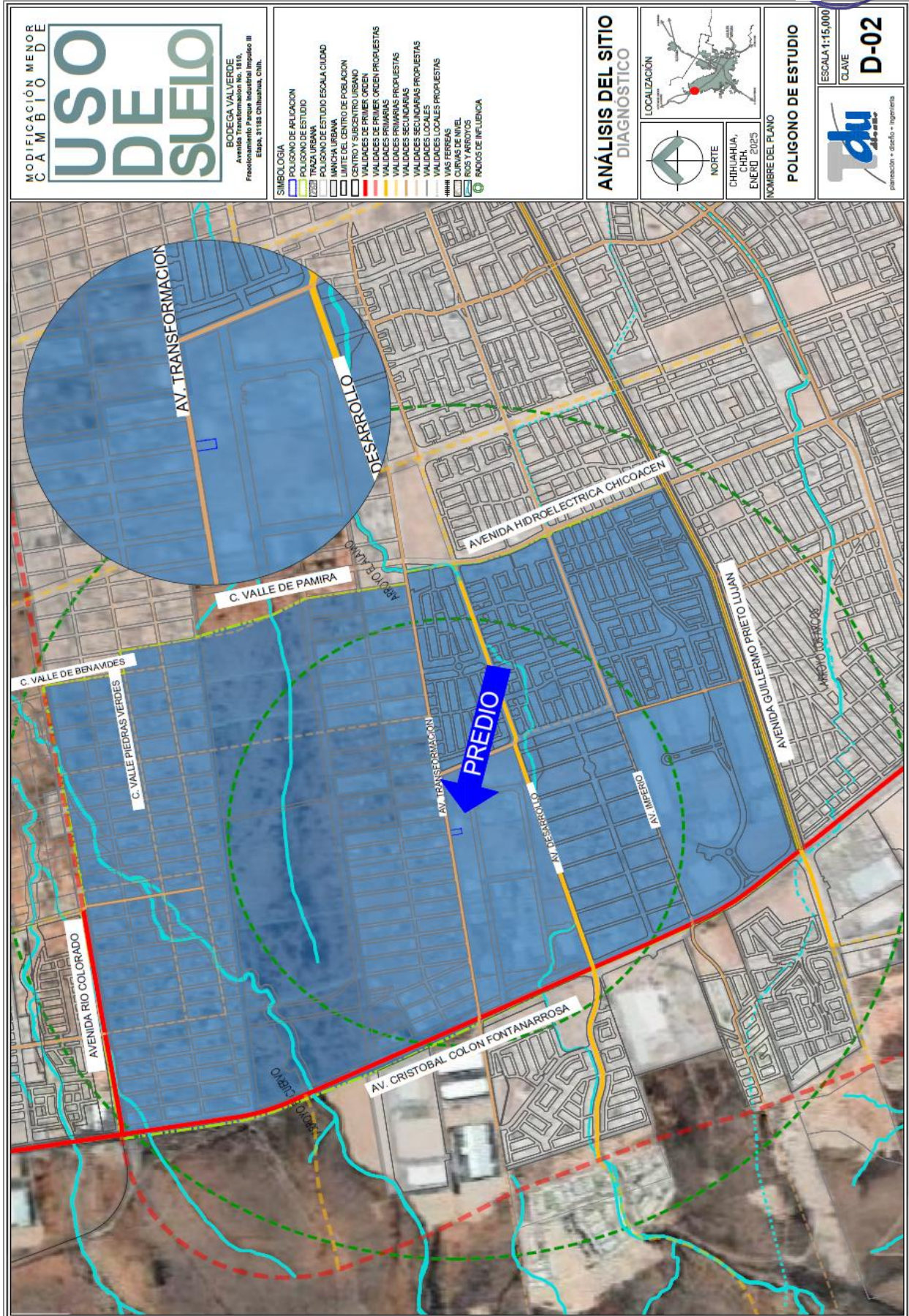
*2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua




Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

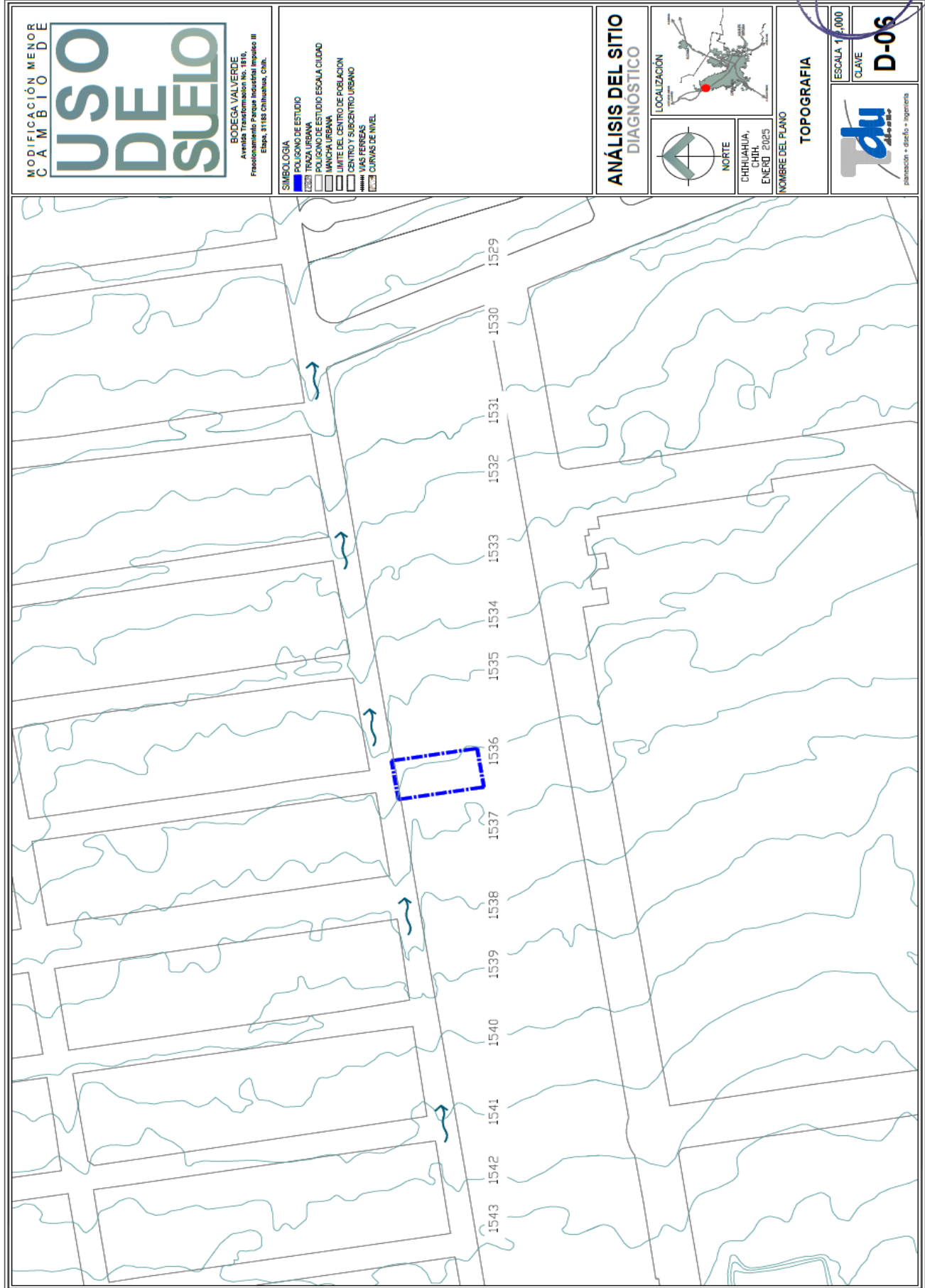
ANEXO 4: PLANO DE POLIGONO DE ESTUDIO



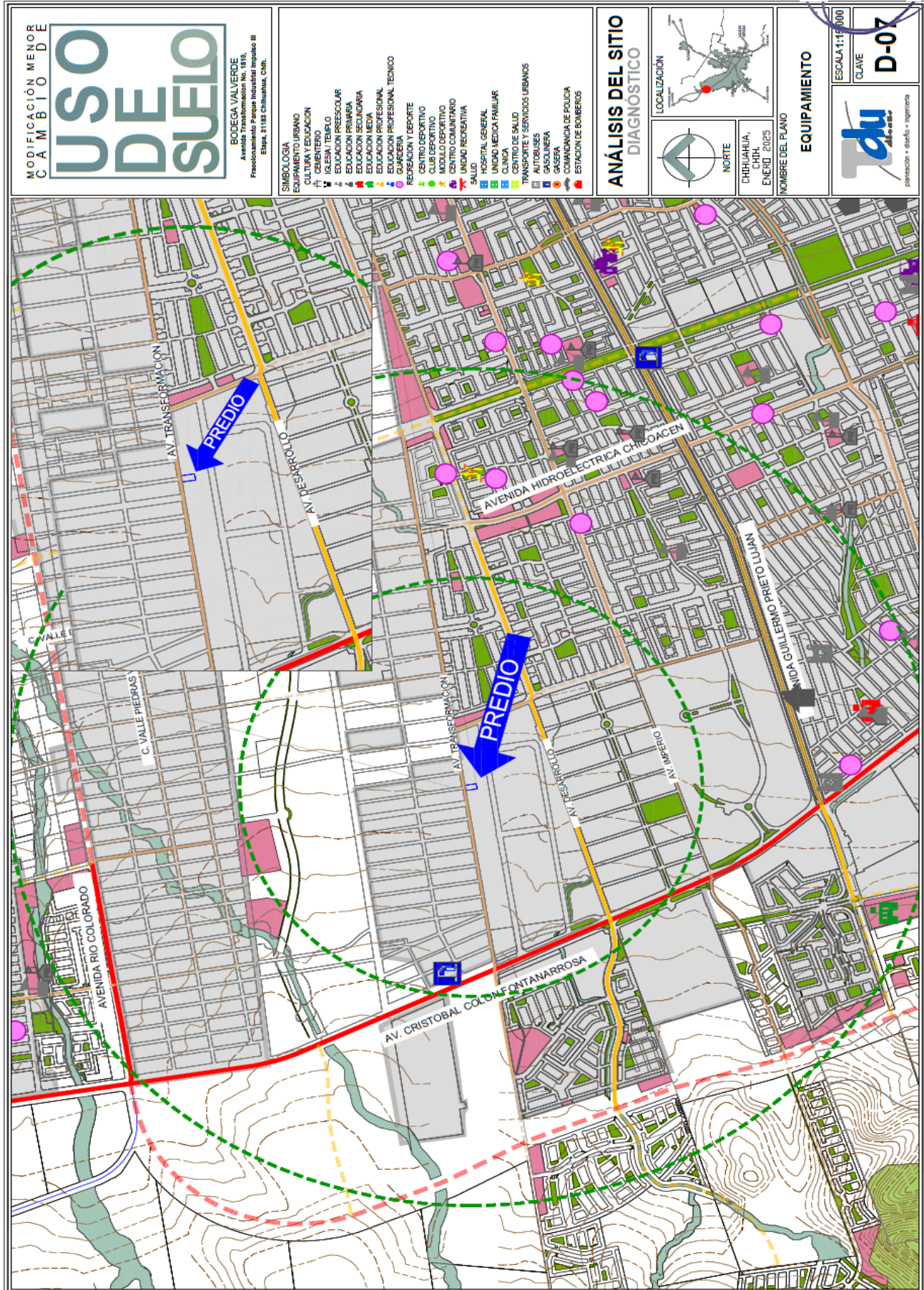
ANEXO 5: PLANO DE USO DE SUELO



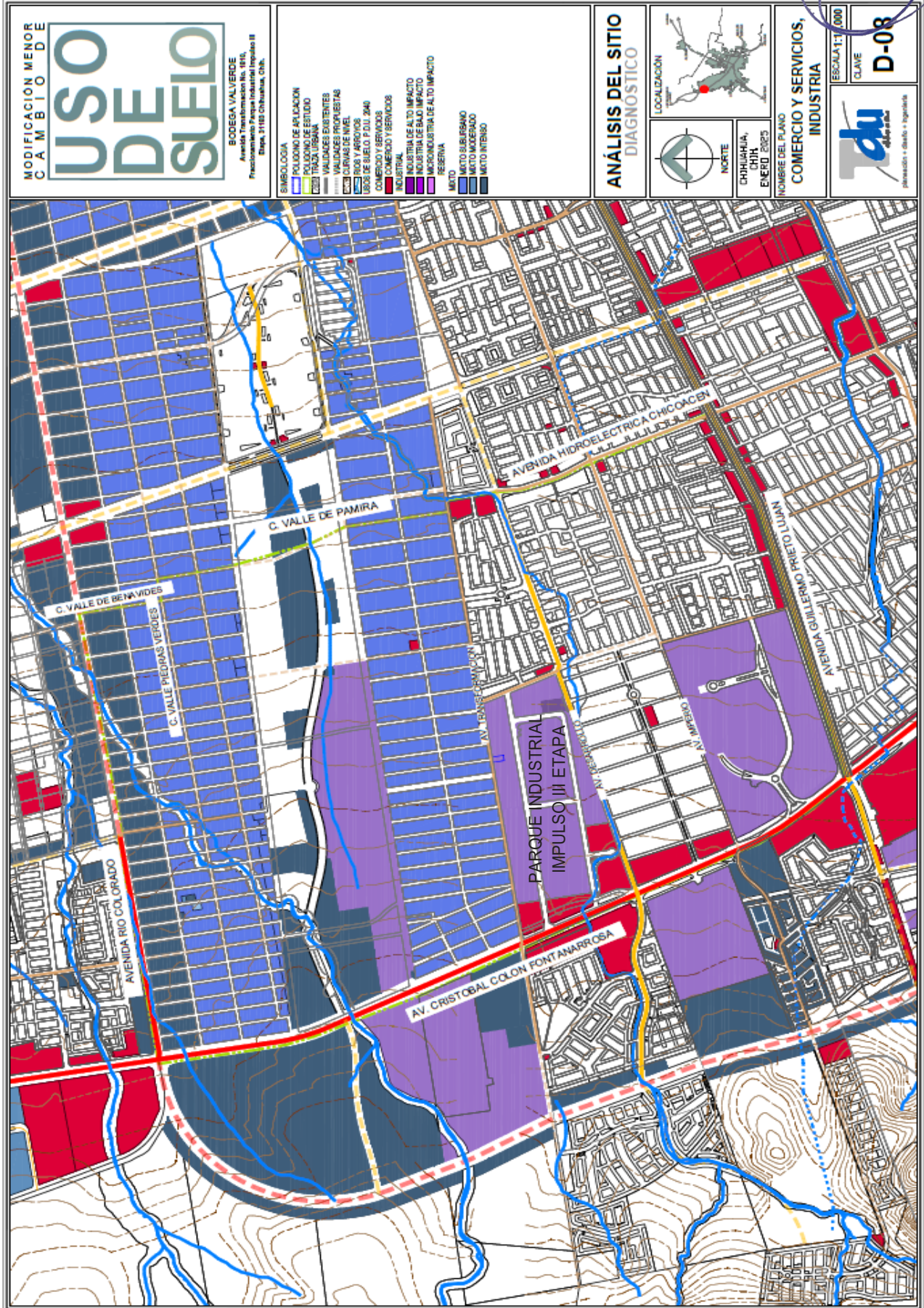
ANEXO 7: PLANO DE TOPOGRAFIA



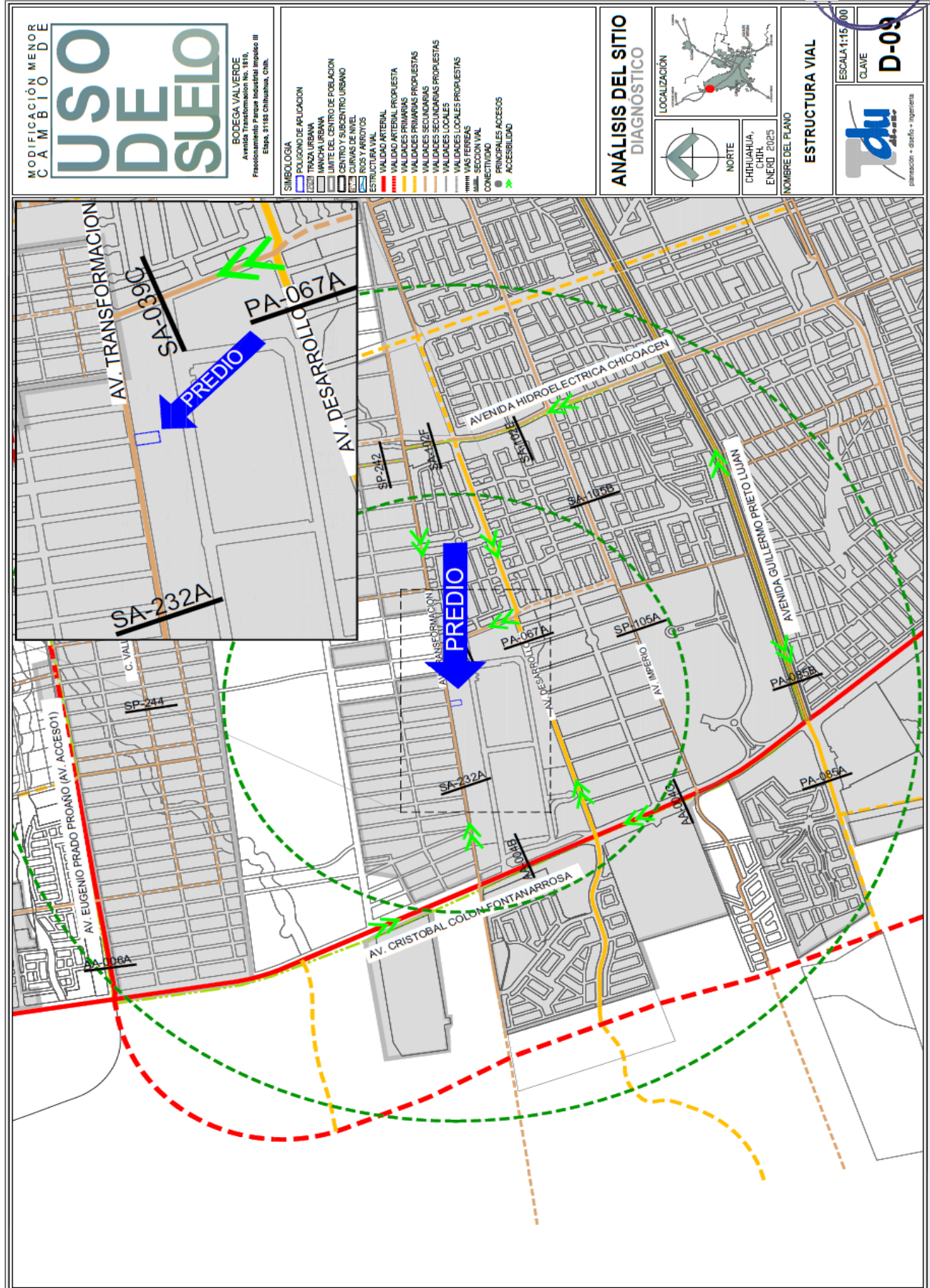
ANEXO 8: PLANO DE EQUIPAMIENTO



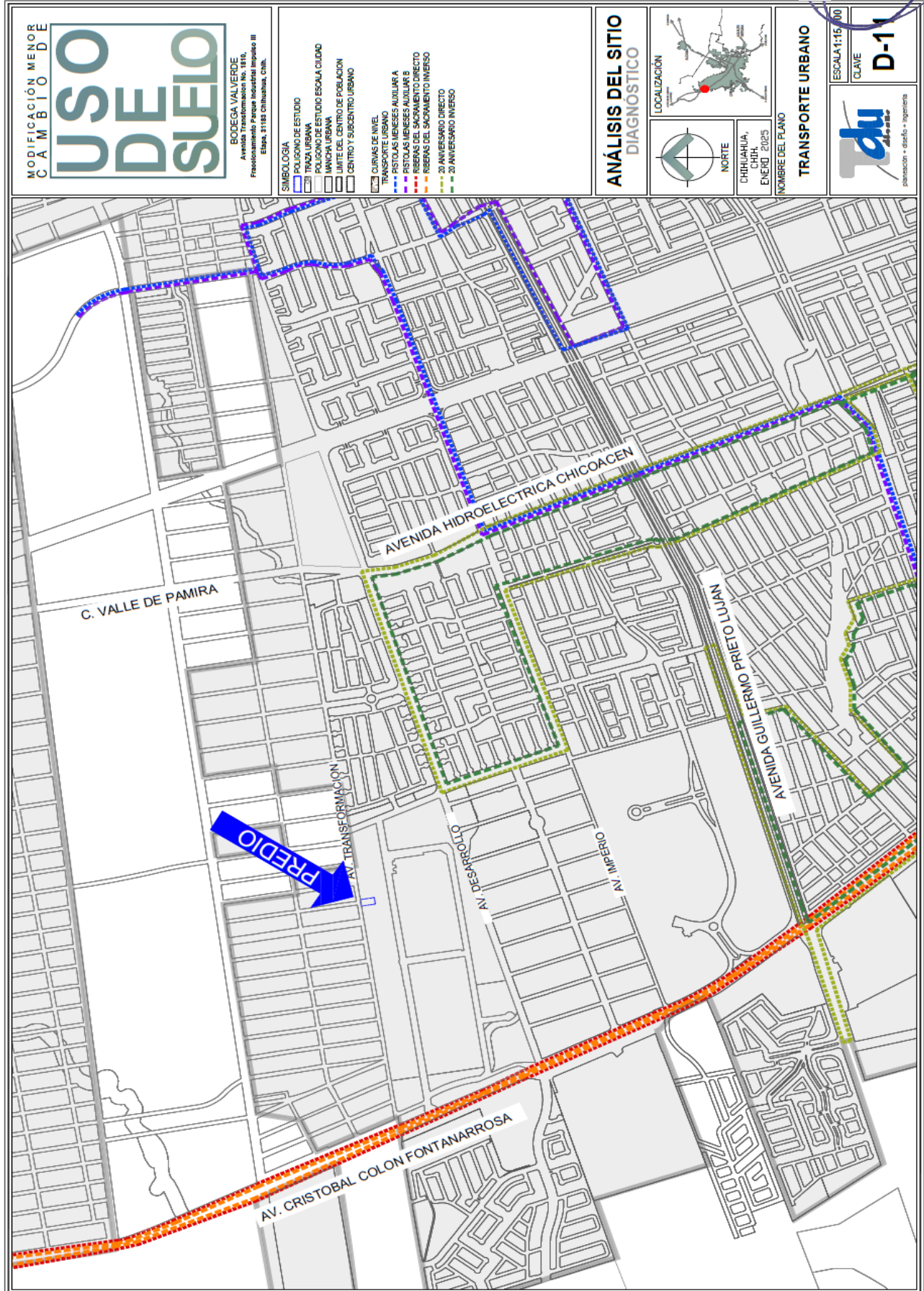
ANEXO 9: PLANO DE COMERCIO Y SERVICIOS E INDUSTRIA



ANEXO 10: PLANO DE ESTRUCTURA VIAL



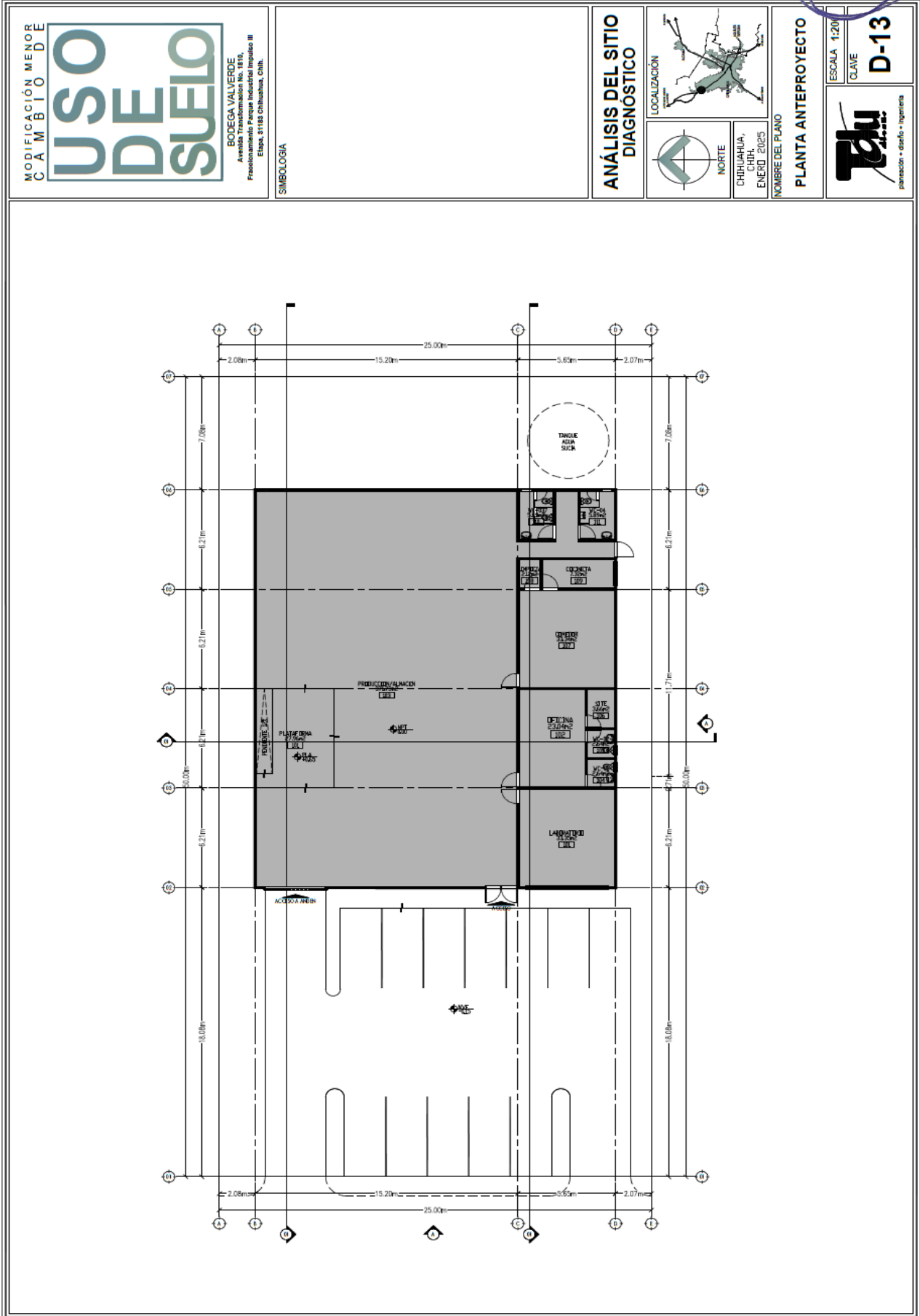
ANEXO 12: PLANO DE TRANSPORTE PUBLICO



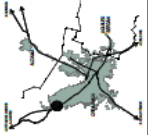
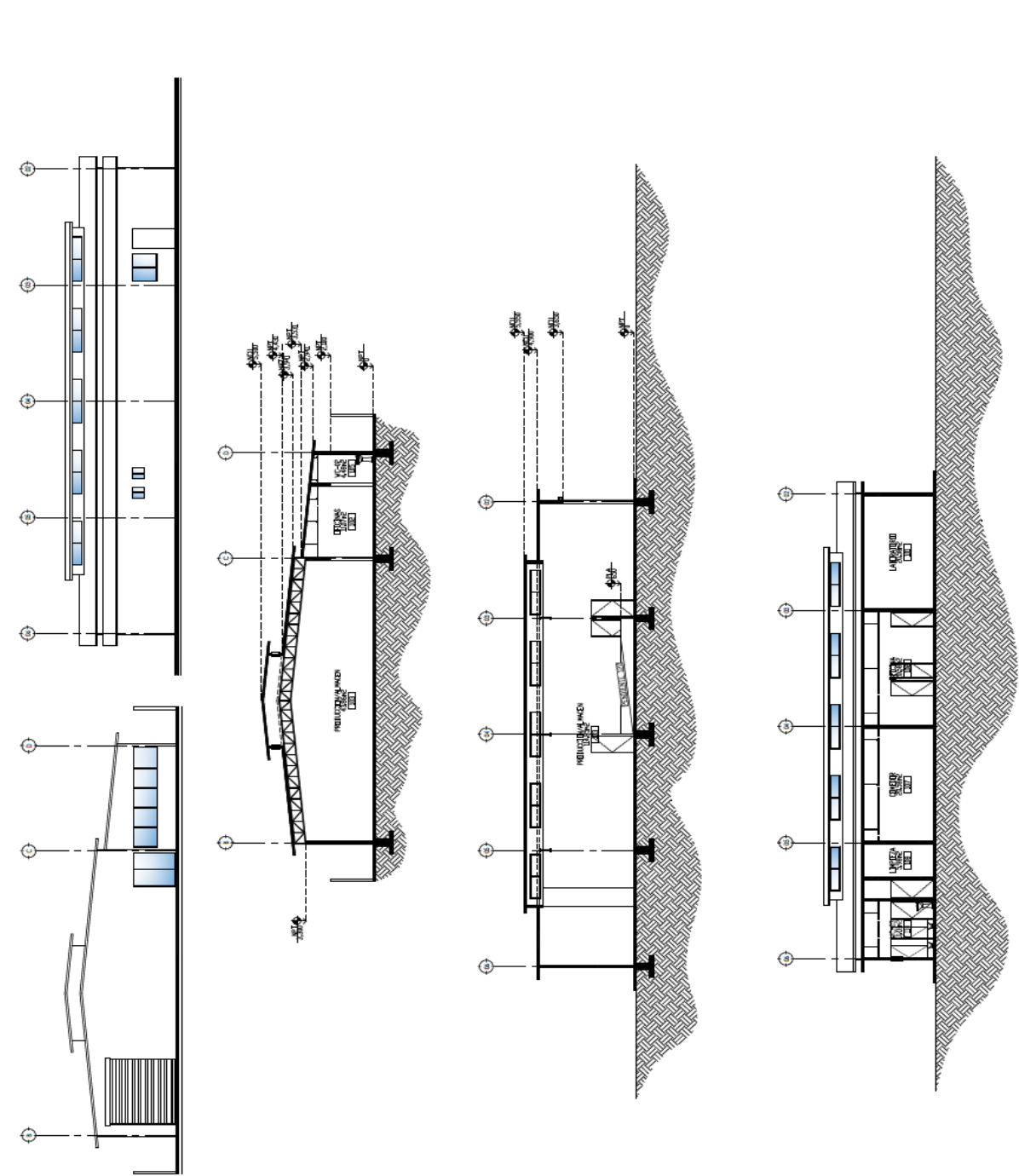
ANEXO 13: PLANO DE USO DE SUELO PROPUESTO



ANEXO 14: PLANO ARQUITECTONICO




ANEXO 15: CORTES Y FACHADAS, ARQUITECTONICA.

<p>MODIFICACIÓN MENOR CAMBIO DE</p> <h1>USO DE SUELO</h1> <p>BODEGA VALVERDE Avenida Transformación No. 1816, Fraccionamiento El Estero III Eliapa, 31188 Chihuahua, Chih.</p>	<p>SIMBOLOGIA</p>	<p>ANÁLISIS DEL SITIO DIAGNOSTICO</p>	<p>LOCALIZACIÓN</p>  <p>NORTE</p> <p>CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, ENERO 2025</p>	<p>NOMBRE DEL PLANO CORTES Y ALZADOS ANTEPROYECTO</p>	<p>ESCALA 1:200 CLAVE D-13</p>
					

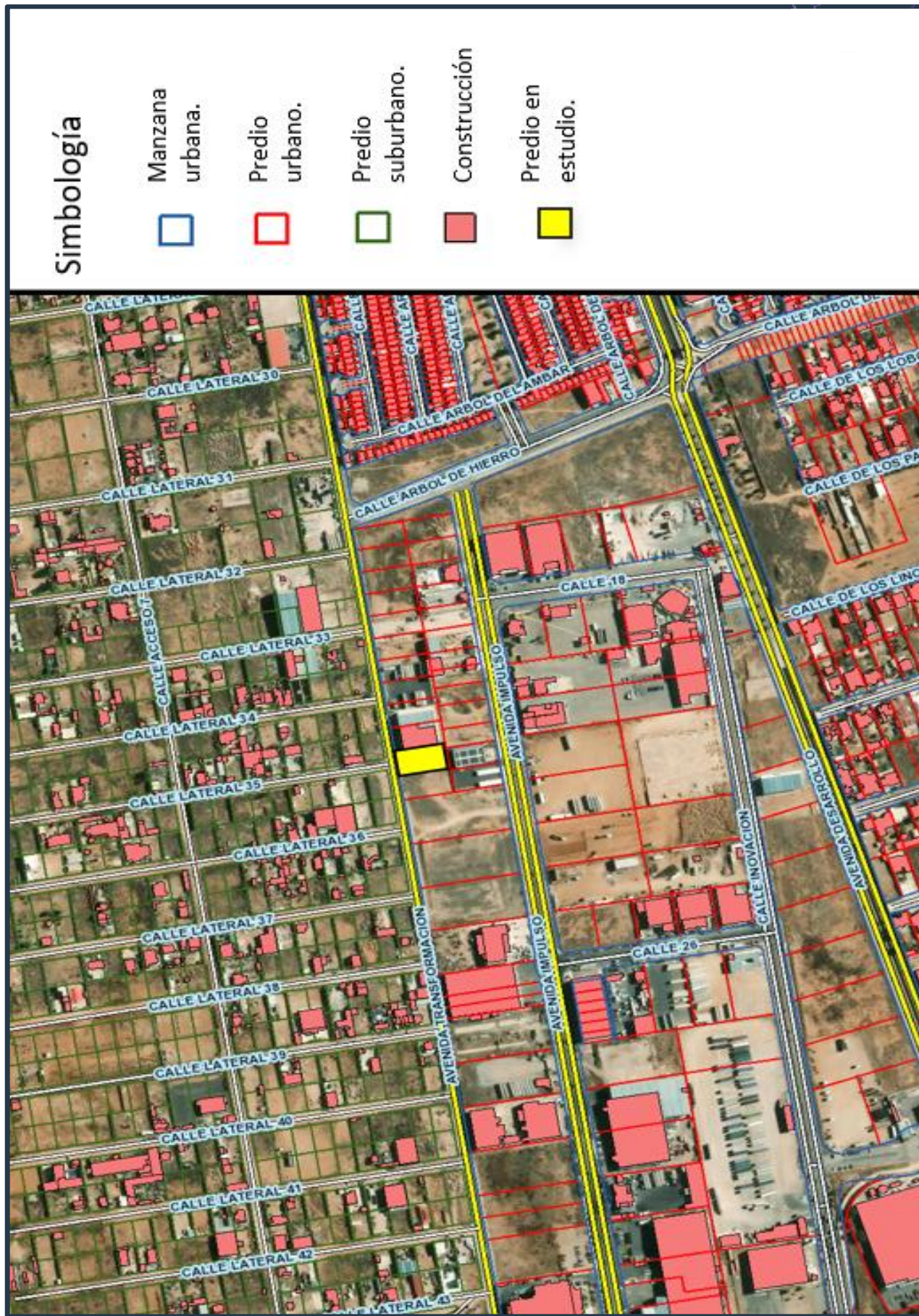
ANEXO 16: CONTEXTO URBANO.



ANEXO 16.1: CONTEXTO URBANO.

   		   		   		   	
<p>C A M B I O D E USO DE SUELO</p> <p>BODEGA VALVERDE Av. Industrial y Carretera a San Felipe, s/n. Fraccionamiento Parque Industrial Insurgente III Etapa, 31182 Chihuahua, Chih.</p>		<p>SIMBOLOGIA</p> <ul style="list-style-type: none">— POLICION DE APLICACION (PREDDI)— POLICION DE ESTUDIO— CASO TRAZA URBANA— VALORES COEXISTENTES— USOS DE SUELO EN PROYECTO— CERCOS Y ARROYOS— USOS DE SUELO P.O.U. 2040— COMERCIO Y SERVICIOS— INDUSTRIAL— INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO— INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO— PARQUE INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO— RESERVA <p>MURTO</p> <ul style="list-style-type: none">— MURTO SUBURBANO— MURTO MODERADO— MURTO INTENSO <p>— — POLICION DE PARQUE INDUSTRIAL</p> <p>— — POLICION DE ALTO IMPACTO PREDDI EN USO</p> <p>— — POLICION DE BAJO IMPACTO PREDDI EN USO</p> <p>— — MURTO SUBURBANO PREDDI EN USO</p>		<p>ANÁLISIS DEL SITIO DIAGNÓSTICO</p> <p>LOCALIZACIÓN</p>  <p>NORTE</p> <p>CHIHUAHUA, CHIH. ENERO 2025</p> <p>NOMBRE DEL PLANO</p> <p>CONTEXTO URBANO</p>		<p>ESCALA 1:2,000</p> <p>CLAVE</p> <p>D-14</p> <p>du diseño urbano</p> <p>planificación • diseño • ingeniería</p>	

ANEXO 18: PREDIOS BALDÍOS Y CON CONSTRUCCIÓN.



ANEXO 19: INGRESO FACTIBILIDAD DE JMAS



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 044/02-2025

Chihuahua, Chihuahua a 10 de febrero de 2025.

C. ANA LUISA VALVERDE PACHECO. PRESENTE.-

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto del capítulo III de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su solicitud única de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para un predio, con uso de suelo IBI- industria de bajo impacto, ubicado en la Avenida Transformación No. 1810 del Fraccionamiento Parque Industrial Impulso III Etapa, de acuerdo a constancia de zonificación No. AUA 14179/2024, donde se pretende construir nave industrial en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 1,250.00 m² nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO PARA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

El predio en cuestión se encuentra dentro de la denominada Zona Servida en los términos del Artículo 3 fracción XCIV, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes, ya que cumple con los criterios establecidos en los Artículos 83 y 84 de los referidos Lineamientos Complementarios.

Por lo anterior, este Organismo Operador, en las condiciones actuales en las que se encuentra la infraestructura hidráulica, no es capaz de proporcionar los volúmenes de agua requeridos, sin embargo, con fundamento en lo establecido en el segundo y tercer párrafo del Artículo 33 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, el desarrollador o fraccionador construirá a su costa las obras que se requieran de acuerdo con las especificaciones que le fije el Organismo Operador, por lo que el sentido general del presente dictamen es **PROCEDENTE**, esto siempre y cuando, su representada realice y cumpla con los siguientes:

Requisitos Técnicos:

1. Deberá presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), georreferenciados y debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 52 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente.
2. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabecera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevé la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, en su Artículo 40.

FOR-SE410-06

Página 1 de 4

Revisión 2

Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000.
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474

www.jmaschih.gob.mx

Fecha de Rev. 01-06-2023



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 044/02-2025

3. Construya línea de agua potable con tubería de 4" de diámetro de PVC Rd 26, cubriendo su frente, para lo cual deberá presentar proyecto de prolongación de acuerdo a visita de campo y conectar a la línea existente de 8" de diámetro en crucero Calle Árbol de Hierro (16*) y Calle Transformación.
4. Construya línea de alcantarillado sanitario con tubería de 8" de diámetro de PVC Serie 20, cubriendo su frente, para lo cual deberá presentar proyecto de prolongación de acuerdo a visita de campo y conectar a colector existente.
5. Una vez conocidos los proyectos ejecutivos a desarrollar, de resultar aplicable lo previsto en el **Artículo 236** primer párrafo de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, deberá demostrar haber pagado, a la ejecutora de la infraestructura de la que se beneficie, en su caso, la parte proporcional que corresponda al beneficio recibido, ello dado que dicho precepto normativo obliga a los particulares que se vean beneficiadas por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, a pagar la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda; así mismo, dicho ordenamiento hace responsable a la autoridad que otorgue factibilidad, licencia o aprobación alguna a la persona solicitante hasta en tanto esta demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda; hago de su conocimiento que, en caso de resultar necesario, a solicitud de parte, esta autoridad podrá fungir como árbitro para efectos de la determinación de los montos a pagar.
6. Con respecto a la descarga residual capítulo V, artículo 113, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas, para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, deberá acudir al Departamento de Saneamiento de esta JMAS a registrar y tramitar el permiso de la descarga residual.
7. El fraccionador deberá suministrar e instalar los aparatos de medición que le sean solicitados por el Organismo, los cuales deberá ceder a éste de manera gratuita de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 24 del Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua para el Ejercicio Fiscal vigente**.
8. Se construirá la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada que para su desarrollo este Organismo Operador le señale.

Requisitos Administrativos y Legales:

1. En términos del **Artículo 17 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**, el fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de aprobación de planos para construcción.
2. En términos del **Artículo 18 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de agua en periodo de construcción.
3. En términos del **Artículo 19 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el concepto de revisión de proyectos.
4. En términos del **Artículo 20 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de supervisión de la construcción de las obras de infraestructura hidrosanitaria.
5. El fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de Contratación de los Servicios de acuerdo a lo establecido en **Artículo 21 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**.
6. Cubrir los derechos correspondientes, de acuerdo a las tarifas en vigor de los derechos por Conexión a la Infraestructura de Suministro de Agua Potable, Conexión a la Infraestructura de Descarga al Colector de Aguas Residuales, Derecho de Conexión a la infraestructura de Saneamiento y demás aplicables al caso de acuerdo a lo estipulado en el **Artículo 26 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente**.

FOR-SE410-06

Página 2 de 4

Revisión 2

Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000,
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474

www.jmaschih.gob.mx

Fecha de Rev. 01-06-2023



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 044/02-2025

7. En términos del *Artículo 77 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*, deberá protocolizar a nombre de la Junta la propiedad de los terrenos donde se ubiquen obras de infraestructura de cabecera, llámese pozo de abastecimiento de agua potable, estación de bombeo, tanque, planta de tratamiento, paso de servidumbre de líneas de conducción, distribución y colectores, etc. Estos terrenos deben excluirse de aquellos destinados como reserva para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario.
8. En términos del *Artículo 78 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*, se formalizará en su momento un acta de entrega recepción de la infraestructura hidrosanitaria a favor de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua la cual contendrá el Certificado de Factibilidad de los servicios solicitados.
9. El fraccionador deberá celebrar el contrato de cada lote comercial y/o habitacional ante la Dirección Comercial de esta Dependencia, mismo que el usuario cambiará a su nombre una vez adquirida la vivienda y/o lote habitacional y/o comercial.

La omisión de cualquiera de los requisitos señalados en el presente dictamen, será motivo de la cancelación o interrupción del trámite de autorización del proyecto hidrosanitario.

Por lo tanto deberá presentarse a la Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos para continuar con su trámite respectivo.

Se hace de su conocimiento que con fundamento en lo establecido en el *Artículo 93 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua*, los actos y resoluciones definitivas que emitan las Juntas Operadoras serán impugnables mediante el recurso de inconformidad, que se tramitará y resolverá por la Junta Central de Agua y Saneamiento del Estado de Chihuahua, el cual deberá promoverse dentro de los **15 días hábiles** siguientes a aquel en que surta efectos la notificación correspondiente.

Este Dictamen Técnico tiene una vigencia de **12 meses** de acuerdo a lo establecido en el *Artículo 50 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal vigente*, a partir de su fecha de notificación y **el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

Este Dictamen Técnico no es una Factibilidad de Servicios, autorización ni la expresión de consentimiento alguno para la renotificación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se revisen y aprueben técnicamente los planos maestros de las redes generales de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario, se autoricen sus respectivos proyectos ejecutivos e instalaciones hidráulicas domiciliarias y se realice previamente el pago de derechos, todo según proceda de acuerdo a lo establecido en *Tarifa para el Cobro del Servicio Público y los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente* de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

FOR-SE410-06

Página 3 de 4

Revisión 2

Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000.
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474

www.jmaschih.gob.mx

Fecha de Rev. 01-06-2023



DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 044/02-2025

Según lo establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, el desalojo de los escurrimientos pluviales desde los patios del inmueble hacia la calle, será a través del pasillo lateral de servicio delimitado por el paramento exterior de la construcción y su colindancia con el inmueble vecino.

ATENTAMENTE


ING. MANUEL ALTES CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO

C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.



FOR-SE410-06

Página 4 de 4

Revisión 2

Ave. Ocampo No. 1604,
Col. Centro, C.P. 31000.
Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474

www.jmaschih.gob.mx

Fecha de Rev. 01-06-2023

ANEXO 20: FACTIBILIDAD DE CFE

División de Distribución Norte
Superintendencia Zona Chihuahua
Departamento de Planeación / Construcción.

Chihuahua, Chih, 30 de enero 2025
Oficio N° ZDCH-EFNM- 216 /2025

C. Ana Luisa Valverde Pacheco
Av. Transformación No. 1810
Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 28 de enero del 2025, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la Av. Transformación No. 1810 del Fracc. Parque Industrial Impulso III Etapa, clave catastral 411-053-022, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 1,250.00 m².

Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.

Atentamente.

Ing. Hugo Gómez Sosa
Superintendente de Zona Chihuahua
C.C. Exp. Factibilidades 2025
efnm/ami



2025
Año de
La Mujer
Indígena

Anexo 21: Opinión Técnica.



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

140/25
12802
Oficio No. DOEIA. IA. 123/2025
Expediente Varios
Asunto: Resouesta opinión técnica

Chihuahua, Chihuahua, 30 de enero de 2025

ARQ. JOSÉ LUIS LOZANO ARREOLA

Presente.-

En atención a su escrito presentado en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología el día 27 de enero de 2025, por medio del cual presenta una consulta en materia de impacto ambiental, respecto al proyecto de construcción de una nave industrial denominada "Bodega Valverde" con giro de fabricación de fertilizantes y composta (nutrientes vegetales con el fin de mitigar la producción de plaguicidas y pesticidas), que incluye la construcción de una nave industrial de 1,875 m2, con 5 a 7 empleados, le informo lo siguiente:

Que de acuerdo al análisis realizado, y con fundamento en los Artículos 40, 41, 43 y 45 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, 103, 104, 105, 107, 111 y 112 de su Reglamento, para el proyecto descrito en el párrafo anterior, por las etapas de construcción y operación del proceso productivo, **deberá presentar el trámite de Informe Preventivo ante esta Secretaría**, de acuerdo al formato y requisitos que puede consultar en nuestra página web: <https://chihuahua.gob.mx/info/ordenamiento-ecologico-e-impacto-ambiental>.

Sin otro particular, reciba usted un cordial saludo.

ATENTAMENTE



Marla F.E.

M.E.M.A. KARLA FLORES ESTRADA

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

Francisco A. Gómez Licón

ING. FRANCISCO A. GÓMEZ LICÓN

Encargada del Despacho de la Dirección de Ecología

Jefe del Departamento de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental

Por designación del Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología con fundamento en el artículo 8, fracciones VI y VIII del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

cc Archivo

Anexo 20: Escrituras, señalando que predio se encuentra dentro del Parque Industrial Impulso III Etapa.

Lic. Eugenio Fernando García Russek
Notario Público Número Veinticuatro
Chihuahua, Chih.



----- VOLUMEN 1466 MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS

----- NÚMERO 35,502 TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS DOS

----- En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, el cuatro de noviembre de dos mil veinticuatro, Yo Licenciado **EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK**, Notario Público Número Veinticuatro del Distrito Judicial de Morelos, hago constar:-----

----- El **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran por una parte, el señor **SERGIO ARREOLA QUINTANA** en lo personal y por sus propios derechos y en compañía de la sucesión intestamentaria a bienes de la señora **MARGARITA ALMANZA ALARCÓN** representada en el acto por su Albacea y única y universal heredera, la señora **CAROL LIZETTE ARREOLA ALMANZA** con el consentimiento de los otros únicos y universales herederos, los señores **SERGIO** y **ANA KARLA**, ambos de apellidos **ARREOLA ALMANZA**, a quienes en conjunto y en lo sucesivo se les denominará como **LA PARTE VENDEDORA** y por la otra parte, la señorita **ANA LUISA VALVERDE PACHECO** en lo personal y por sus propios derechos como **LA PARTE COMPRADORA**, respecto del inmueble que se describirá más adelante, y en términos de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

-----DECLARACIONES:-----

----- I.- Declara **LA PARTE VENDEDORA** que son copropietarios y se encuentran en posesión del lote de terreno urbano identificado como **fracción III tres romano** del lote 14 catorce de la manzana 1 uno ubicado en **Avenida Transformación número 1810 mil ochocientos diez** en el **Fraccionamiento Parque Industrial Impulso III tercera etapa**, Código Postal 31183 treinta y un mil ciento ochenta y tres en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con superficie de **1,250.00** mil doscientos cincuenta metros cuadrados, el cual cuenta con las siguientes medidas y colindancias:-----

----- i. Por su frente, mide 25.00 veinticinco metros y linda con **Avenida Transformación**.-----

----- ii. Por su lado derecho, mide 50.00 cincuenta metros y linda con **fracción I uno romano del lote 15 quince**.-----

----- iii. Por su fondo, mide 25.00 veinticinco metros y linda con **fracción II dos romano del lote número 14 catorce**, **fracción I uno romano del 16 dieciséis** y **fracción I uno romano del 15 quince**.-----

----- iv. Por su lado izquierdo, mide 50.00 cincuenta metros y linda con **fracción IV cuatro romano del lote 14 catorce**.-----

----Para mejor identificación del inmueble antes descrito, se agrega **un plano** al apéndice de este volumen del protocolo a mi cargo, en el legajo correspondiente a esta escritura, marcado con el número **1 uno**. -----

----II.- Sigue declarando **LA PARTE VENDEDORA** que el citado inmueble fue adquirido por el señor **SERGIO ARREOLA QUINTANA** estando **casado bajo el régimen de sociedad conyugal** con la autora de la sucesión, señora **MARGARITA ALMANZA ALARCÓN**, conjuntamente con otros 3 tres lotes de terreno, por contrato de compraventa, celebrado con la sociedad denominada Parque Industrial Impulso, Sociedad Anónima de Capital Variable mediante escritura pública número **11,986** once mil novecientos ochenta y seis, otorgada en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el treinta y uno de agosto de dos mil quince, ante el suscrito Notario, cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número **87 ochenta y siete** del Libro **5774 cinco mil setecientos setenta y cuatro** de la sección **Primera** y a cuyo inmueble le corresponde el folio real número **1651357 un millón seiscientos cincuenta y un mil trescientos cincuenta y siete** en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial **Morelos**, estado de Chihuahua. -----

----III.- Continúa declarando **LA PARTE VENDEDORA** que para efectos de simple antecedente se establece que el desarrollo y constitución del citado Fraccionamiento Parque Industrial Impulso fue autorizado por el Honorable Ayuntamiento de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, mediante sesión de fecha once de junio de mil novecientos noventa y ocho; posteriormente en sesión ordinaria del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, verificada el veinticuatro de septiembre de mil novecientos noventa y ocho se autorizó la modificación del citado acuerdo para establecer el cambio de especificaciones de pavimento de concreto hidráulico a carpeta asfáltica y en sesión ordinaria verificada el trece de mayo de mil novecientos noventa y nueve se autorizó la modificación del primer acuerdo referido para establecer que la ejecución de las obras de urbanización del Fraccionamiento en mención se realizarán en cinco etapas. Dicha autorización se protocolizó mediante escritura pública número **16,204** dieciséis mil doscientos cuatro, otorgada en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, el veintidós de julio de mil novecientos noventa y nueve, ante el señor Licenciado Luis Arturo Calderón Trueba, en ese entonces Notario Público Diez de este Distrito Judicial **Morelos**, cuyo primer testimonio obra inscrito por lo que se refiere a la **autorización del Fraccionamiento** bajo el número **119** ciento diecinueve, a folios **119** ciento diecinueve del Libro número **3247** tres mil doscientos cuarenta y siete, de la Sección **Primera** del



Anexo 20: Ingreso, Informe Preventivo ante SEDUE.

400 / 25

SDUE-DE-DOEIA-FIP
Dirección de Ecología

**GUIA PARA LA ELABORACIÓN DEL
INFORME PREVENTIVO
(ACTUALIZACIÓN ENERO 2024)**

I. DATOS GENERALES.

- Oficio de solicitud de evaluación del estudio de impacto ambiental del proyecto, dirigida a la Dirección de Ecología, con nombre y firma del representante legal de la empresa.
- Nombre de la empresa u organismo solicitante quien pretende realizar la obra o actividad.
Ana Luisa Valverde Pacheco
- Registro Federal de Causantes.
VAPA961108EA8
- Nombre del Representante Legal.
No Aplica.
- Actividad principal de la empresa.
Fabricación y venta de Nutrientes Vegetales.
De acuerdo al Reglamento En Materia De Registros, Autorizaciones de Importación y Exportación y Certificados De Exportación De Plaguicidas, Nutrientes Vegetales y Sustancias y Materiales Tóxicos o Peligrosos Última publicación en el DOF el 13 de febrero de 2014, (Atribuciones ejercidas por COFEPRIS), las características de los productos que esta empresa comercializará es de **NUTRIENTES VEGETALES**.
 - Artículo 2.- Para los efectos del presente Reglamento, se entenderá por:
XXXIV. Nutriente vegetal o insumo de nutrición vegetal, cualquier sustancia o mezcla de sustancias que contenga elementos útiles para la nutrición y desarrollo de las plantas, reguladores de crecimiento, mejoradores de suelo, inoculantes y humectantes de suelo.
 - Giro industrial, comercial y de servicios.
Giro Industrial.
Perteneciendo a la agrupación según Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte, México SCIAN 2023 de "Fabricación de fertilizantes y composta"
 - Tamaño de la empresa (micro, pequeña, mediana o grande).
Micro
 - Número de empleados.
Entre 5 y 7.
- Domicilio y correo electrónico para oír y recibir notificaciones.
 - C. Leones Colonia San Felipe Etapa V, No. 103
 - Correo electrónico: jespinoza@tdu.mx
 - Teléfono móvil 614 503 4591
- Domicilio fiscal.
Calle Arkansas no. 2222, Colonia Las Águilas
- Teléfonos y extensión.
(614) 503 4591

La información contenida en este documento es propiedad de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Gobierno del Estado de Chihuahua, exclusivamente para efectos informativos y de referencia. La información se distribuye con la finalidad de otorgar una guía para la elaboración de los estudios a presentarse en esta dependencia. Se prohíbe su uso para otros fines. Queda prohibido el uso de logotipos oficiales en los estudios de impacto ambiental u otros trámites.

SECRETARÍA DE DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA
RECORRIDO
03 MAR. 2025
[Firma]
VENTANILLA

1/ 149

Edificio Héroes de la Revolución 1er. Piso, Av. Venustiano Carranza No. 803. Col. Obrera, Chihuahua, Chih. Mex.
Tel. (614) 429-33-00 Ext. 14932
www.chihuahua.gob.mx/sedue

Anexo 21: Respuesta por parte de SEDUE.



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. De trámite: 4002025
ID: 13062

Oficio No. DOEIA-IA-426/2025
Expediente No. SDUE-IA-25 6/VAPA961108EA-LI-2025
Referencia No. 40/2025

ASUNTO: Primera solicitud de información complementaria

Chihuahua, Chihuahua, 06 de mayo de 2025

ANA LUISA VALVERDE PACHECO

Calle Leones número 103
Colonia San Felipe Etapa V
Chihuahua, Chihuahua.

Hago referencia al proyecto denominado **"BODEGA VALVERDE"**, promovido por la persona física **ANA LUISA VALVERDE PACHECO**, con domicilio para oír y recibir notificaciones en Calle Leones, número 103, Colonia San Felipe Etapa V, Chihuahua, Chihuahua y

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

Que con fecha del 3 de marzo de 2025, el promotor presentó ante la Dirección de Ecología la solicitud de evaluación en materia de Impacto Ambiental, ingresando un Estudio en su modalidad Informe Preventivo y acompañado de los requisitos para su presentación correspondiente al proyecto **"BODEGA VALVERDE"**, el cual no cumple con la información suficiente para su Resolución; y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 2 y 31 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, 28 y 29 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, así como los Artículos 40, 41, 43 y 45 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua, 103, 104, 111, 114 y 122 del Reglamento de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y demás relativos y aplicables; la Dirección de Ecología de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, a través del Departamento de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental.

R E S U E L V E

PRIMERO: En virtud de que la documentación proporcionada por la persona física **ANA LUISA VALVERDE PACHECO** en el estudio de Impacto Ambiental modalidad Informe Preventivo fue insuficiente para emitir una Resolución, deberá presentar la siguiente información y/o documentación:

- **Respecto a la etapa de construcción, deberá de realizar lo siguiente:**
 - Capítulo III, numeral 7, b): No se mencionan los residuos de sanitarios portátiles, como tampoco menciona si contará con estos servicios. **Indicar si contará con sanitarios portátiles y que hará con sus residuos.**
 - Capítulo IV: No describe la metodología que aplicó para la identificación y evaluación de impactos ambientales y no identifica los impactos ambientales en las etapas de preparación del sitio y construcción. **Describir la metodología que aplicó para la identificación y evaluación de impactos ambientales e identificar los impactos ambientales que se generaran las etapas de**



"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

Edificio Héroes de la Revolución, 5to piso,
Av. Venustiano Carranza No. 803, Col. Obrera
(614) 429-33-00 Ext. 14901



GOBIERNO
DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

SECRETARÍA DE
DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA

No. De trámite: 40/2025
ID: 12062

Oficio No. DOEIA IA. 426/2025
Expediente No. SDUE-IA-25 6/NAFAB1108EA-LI-2025
Referencia No. 40/2025

ASUNTO: Primera solicitud de información complementaria

preparación del sitio y construcción, ya que se señalan los generados en la etapa de operación.

- Capítulo V: No menciona medidas de mitigación para las etapas de preparación del sitio y construcción.

Describir que medidas de mitigación llevará a cabo para las etapas de preparación del sitio y construcción, tomando como base lo descrito en el punto anterior.

- Referente a la etapa de operación, hacer la consulta técnica con la autoridad federal correspondiente para que ésta determine si es de su competencia el recibir, revisar, evaluar y emitir el resolutivo de impacto ambiental del proyecto en su etapa de operación, según el Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de Impacto Ambiental. En caso de que la autoridad federal concluya de que no es de su competencia, deberá de presentar en esta Dirección de Ecología:

- Capítulo III Numeral 2: Enlistar y describir cada uno de los productos que fabricará (nutrientes vegetales).
- Capítulo II, numeral 2: Descripción general del proyecto. Hacer una descripción detallada de su proceso productivo junto con un diagrama de flujo, donde se señalen las entradas (insumos, materiales, sustancias, etc.) de su proceso y las salidas (productos, residuos, emisiones, descargas, etc.) en la fabricación de todos los nutrientes vegetales.
- Capítulo III, numeral 1.2. Materiales y sustancias que serán utilizadas en las etapas de mantenimiento y operación de la actividad. Indicar la capacidad de almacenamiento de los tanques o recipientes que almacene la sustancia Cloruro de hidrógeno, asimismo, la proporción de líquido y gaseoso de esa sustancia que se almacena en esos envases.
- Señalar si cuenta con equipos sujetos a presión e indicar la categoría de los mismos.
- Aclarar si se contará con cafetería y cocina para la fabricación de alimentos, por lo que se generaran residuos orgánicos (escamocha) y si se contará con trampa de grasa como mecanismo de control en las descargas residuales.
- Capítulo IV: No describe la metodología que aplicó para la identificación y evaluación de impactos ambientales en la etapa de operación. Describir la metodología que aplicó para la identificación y evaluación de impactos ambientales e Identificar los impactos ambientales que se generaran las etapas de operación.



"2025, Año del Bicentenario de la Primera
Constitución del Estado de Chihuahua"

Edificio Héroes de la Revolución, 5to piso,
Av. Venustiano Carranza No. 803, Col. Obrera
(614) 429-33-00 Ext. 14901

2 / 3

www.chihuahua.gob.mx



GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

No. De trámite: 4002025
ID: 13062

Oficio No. DOEIA-IA-426/2025
Expediente No. SDUE-IA-2S-6/VAPA961108EA-LI-2025
Referencia No 40/2025

ASUNTO: Primera solicitud de información complementaria

- El dispositivo USB con el estudio de informe preventivo, anexos y los puntos anteriores, ya que dicha memoria no se encontró dentro del expediente.

SEGUNDO: El promotor deberá presentar ante esta Dirección de Ecología la documentación referida en un plazo máximo de **45 días hábiles contados a partir del día siguiente de la recepción del presente oficio**, apercibiéndole de que en caso de reincidir en el error o se omita en más de dos ocasiones la presentación de la información requerida en la evaluación del proyecto, se notificará la baja del trámite y deberá iniciarse nuevamente. Lo anterior con fundamento en el Artículo 111 del Reglamento de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.

ATENTAMENTE



Victor M. Méndez V.

I.Q. VÍCTOR MANUEL MÉNDEZ VEGA
Director de Ecología

Anahí Gabriela Romero López

I.Q. ANAHÍ GABRIELA ROMERO LÓPEZ
Jefa del Departamento de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental

Cc: ARCHIVO

PHR



"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

Edificio Héroes de la Revolución, 5to piso,
Av. Venustiano Carranza No. 803, Col. Obrera
(614) 429-33-00 Ext. 14901

3 / 3

www.chihuahua.gob.mx

Anexo 22: Ingreso, Información complementaria Solicitada por SEDUE.

1192/25

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
RECORRIDO
24 JUN 2025
VENTANILLA

Chihuahua, Chih. a 23 de junio de 2025

ING. QUIMICO. VICTOR MANUEL MENDEZ VEGA.
 Director de Ecología.
 Departamento de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental.
 Presente. -

Atendiendo al oficio No. DOEIA IA 426/2025 sobre el expediente No. SDUE-IA-25 8VAPA961108EA-LI-2025, donde se nos requiere información complementaria al Informe Preventivo del proyecto denominado "BODEGA VALVERDE", promovido por la persona física denominada ANA LUISA VALVERDE PACHECO, cuyo predio se ubica en Av. Transformación No. 1810, Parque Industrial Impulso III Etapa, en Chihuahua, Chih., me permito proporcionar la siguiente información.

En atención a las observaciones emitidas respecto al estudio presentado, y con base en la documentación previamente entregada, se nos ha informado que es necesario complementar la información correspondiente a las etapas de preparación del sitio y construcción del proyecto.

En relación con la etapa de operación, se hace de su conocimiento que mediante oficio No. UGA.IR.08-2025/121, la SEMARNAT determinó que dicha fase deberá someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental federal. Por lo anterior, algunos apartados del documento han sido ajustados para excluir dicha etapa, dado que su evaluación y seguimiento serán atendidos por la autoridad federal competente. Para sustento de lo anterior, se anexa copia del citado oficio.

Con base en lo expuesto, respetuosamente solicitamos se dé continuidad al trámite del Informe Preventivo, en lo relativo a las etapas de preparación del sitio y construcción de la bodega, ante la autoridad estatal.

En este sentido, a continuación, se detallan los puntos que han sido debidamente solventados, e igualmente se incorpora la información complementaria requerida para atender los aspectos señalados por esa dependencia.

- o Capítulo III, numeral 7, b).
 Se complementa información sobre descargas que se generarán en la etapa de construcción, complementando que si se utilizarán baños portátiles para solventar necesidades de los trabajadores.

TIPO DE DESCARGA	HORAS DE DESCARGA/DIA	VOLUMEN	TRATAMIENTO O DISPOSICIÓN FINAL
2 Baños Portátiles, para etapa de Construcción.	Al ser baños portátiles, no cuentan con descargas constantes de	De 85 a 100 litros de desecho en cada descarga, (2 veces por	La empresa prestadora de este servicio, será quien realice tratamiento y disposición final de los

	agua, Se prevé que se realicen limpieza y descarga de desechos 2 veces por semana, según la empresa que se contratará para este servicio.	semana)	residuos generados.
--	---	---------	---------------------

o **Del Capítulo IV. IDENTIFICACION DE IMPACTOS AMBIENTALES.**

Se agrega la siguiente información, con la finalidad de sustentar metodología utilizada en la identificación de impacto ambiental que se generará durante etapa de construcción:

Para la identificación y evaluación preliminar de los impactos ambientales generados por la operación de la nave industrial dedicada a la elaboración de nutrientes vegetales, se utilizó la **Matriz de Cribado tipo Leopold modificada**. Esta herramienta permite representar de forma sistemática la relación entre las acciones del proyecto y los factores del medio ambiente posiblemente afectados.

La metodología fue seleccionada tomando como referencia la utilizada en la **Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) del proyecto "Terminal de Cruceros Punta Langosta"**, en donde se emplea una matriz de cribado que permite reconocer los efectos positivos y negativos generados por el desarrollo del proyecto, considerando tanto las etapas de ejecución como las características del entorno ambiental (SEMARNAT, 2003).

Obteniendo como resultado la siguiente tabla respecto a emisiones en la etapa de construcción:

Factor Ambiental	Etapas: Preparación del sitio	Etapas: Construcción
Medio Abiótico		
Aire	Emisión de partículas de polvo por movimientos de tierra (S-, mitigable con riego periódico) Emisión de contaminantes por combustión de maquinaria o vehículos. (S-, mitigable)	Emisión de polvo por tránsito de maquinaria y descarga de materiales (NS-) Emisión de contaminantes por combustión de maquinaria o vehículos. (S-, mitigable)
Agua	Posible uso para riego y control de polvo (NS)	Uso de agua en baños portátiles (NS-) Uso de agua en actividades de construcción. (NS-)
Suelo	Remoción superficial y movimiento de tierras (S-); posible compactación (NS-)	Riesgo de derrames accidentales (cemento, combustibles) durante construcción (NS-, mitigable)

Medio Biótico		
Flora	Sin presencia, por tratarse de zona urbanizada y dentro de parque industrial. (NS)	Sin impacto (NS)
Fauna	Sin presencia significativa, ya que está en zona urbanizada (NS)	Sin impacto (NS)
Medio Socioeconómico		
Salud pública	Emisión de polvo, que no afecta a población ya que no es zona habitacional (NS-, mitigable)	Riesgos menores si no se mantiene higiene en baños portátiles (NS-)
Actividad económica local	Positivo: empleo temporal para actividades preliminares (NS+)	Positivo: empleo en obra, compras de materiales, contratación de servicios (S+)
Bienestar social	Posibles molestias menores por ruido y polvo (NS-); sin afectación a zonas habitacionales ya que se encuentran lejos del predio.	Posible molestia por tráfico de materiales, pero sin impacto relevante en zona industrial (NS) Posibles molestias por obra en construcción al tránsito de la zona. (NS)

En donde la simbología tiene el siguiente significado:

S+: Significativo positivo

S-: Significativo negativo

NS+: No significativo positivo

NS-: No significativo negativo

NS: No significativo (neutro)

- o **Capítulo V, numeral 2.** Se agrega la información sobre medidas de mitigación de los impactos identificados que se generarán durante las etapas de preparación y construcción de sitio.

A continuación, se enlistan medidas de mitigación del impacto ambiental que se identificó para las etapas de preparación de sitio y construcción:

IDENTIFICACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL	ETAPA	MEDIDAS DE MANEJO Y/O MITIGACIÓN
Emisión de partículas de polvo	Preparación / Construcción	<ul style="list-style-type: none"> • Riego periódico del terreno en actividades que generen polvo, con agua no potable. • Almacenamiento de materiales que provocan polvo, en zonas estratégicas y cubiertos.
Emisión de contaminantes por combustión de maquinaria o vehículos.	Preparación / Construcción	<ul style="list-style-type: none"> • Dar mantenimiento a maquinaria y vehículos para mitigar la contaminación que puedan generar a la atmosfera
Compactación y remoción de suelo	Preparación	<ul style="list-style-type: none"> • Limitar movimientos de tierra al área estrictamente necesaria.
Riesgo de derrames de materiales o combustibles	Construcción	<ul style="list-style-type: none"> • Uso de materiales sobre áreas preferente impermeables. • Capacitación a personal sobre manejo de materiales susceptibles a derrames.
Uso de agua en baños portátiles y para riego	Ambas etapas	<ul style="list-style-type: none"> • Supervisión y mantenimiento regular de baños portátiles. • Optimización del uso de agua, reduciendo el consumo innecesario, reutilizando el agua que sea posible, y prevenir fugas o desperdicios.
Emisión de ruido por maquinaria y herramientas	Construcción	<ul style="list-style-type: none"> • Uso de maquinaria en buen estado, dando mantenimiento periódico necesario. • Realizar actividades ruidosas en horarios laborales, de 9:00am a 5:00pm.
Generación de residuos sólidos (domésticos y de construcción)	Ambas etapas	<ul style="list-style-type: none"> • Promover la separación de basura en categorías de reciclable, no reciclable y orgánico. • Contratación de servicios autorizados para su disposición adecuada (tanto para desechos de la obra como escombros, como para lo producido por el personal)
Tránsito de camiones y maquinaria pesada	Construcción	<ul style="list-style-type: none"> • Señalización y control de velocidad dentro del sitio. • Planificación de entregas para evitar congestión. • Contar con los permisos necesarios para la circulación de vehículos pesados.
Riesgos de obra para el personal.	Ambas etapas	<ul style="list-style-type: none"> • Uso obligatorio de equipo de protección personal (EPP). • Descansos adecuados y sombra para el personal.
Posible molestia a población de la zona, por la obra en construcción.	Construcción	<ul style="list-style-type: none"> • Señalización adecuada de obra en construcción. • No invadir espacios de circulación peatonal o vehicular con material de obra.

Sin otro particular, reitero mi disposición para atender cualquier aclaración o requerimiento adicional que se estime necesario, con el fin de dar cumplimiento a lo solicitado por la presente dependencia y continuar con el trámite correspondiente conforme a la normatividad aplicable.
Agradezco de antemano la atención y quedo atenta a cualquier comentario o requerimiento adicional.

ATENTAMENTE

ANA LUISA VALVERDE PACHECO

PROPIETARIA DEL PREDIO.

BIBLIOGRAFÍA

Federación

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Ley de Aguas Nacionales.

INEGI

Censo de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México.

Estatal

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

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

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Municipal

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

Instituto de Planeación Municipal (IMPLAN)

CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DEL BIENESTAR

LIC. RAFAEL MATA MÁRQUEZ

Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVÁN

Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ

Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

M.D.U. ARQ. ALONDRA MARÍA MARTÍNEZ AYÓN

Director

CONSULTOR

TDU Diseño S.C.