

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 17 de diciembre de 2022.

No. 101

Folleto Anexo

ACUERDO N° 246/2022

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 246/2022

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 veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Mini Súper Max"**, en el predio con superficie de 131.137 metros cuadrados, ubicado en la calle Arroyo El Trigueño número 16947 del fraccionamiento Los Arroyos I de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 28 de septiembre del año 2022, dentro del punto número doce del orden del día, a la ietra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Eva América Mayagoitia Padilla, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores de la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el C. Abel Caín Sánchez Domínguez, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Mini Súper Max", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 131.137 m², ubicado en la calle Arroyo el Trigueño número 16947 del fraccionamiento los Arroyos I de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso... 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 el C. Abel Caín Sánchez Domínguez, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Mini Súper Max", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 131.137 m², ubicado en la calle Arroyo el Trigueño número 16947 del Fraccionamiento los Arroyos I de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los tres días del mes de octubre del año dos mil veintidós.

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.





H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

PRESENTE.-

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA. CHIH.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Abel Caín Sánchez Domínguez**, en su carácter de propietario del predio, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Mini Súper Max**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 131.137 metros cuadrados, ubicado en la calle Arroyo el Trigueño número 16947 del Fraccionamiento los Arroyos I de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 09 de mayo del año 2022, signado por el **C. Abel Caín Sánchez Domínguez**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Mini Súper Max**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 131.137 metros cuadrados, ubicado en la calle Arroyo el Trigueño número 16947 del Fraccionamiento los Arroyos I de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos; la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Mini Súper Max**", 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 ocursu de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha 09 de mayo del año 2022, signada por el C. Abel Caín Sánchez Domínguez, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 23,450** de fecha 26 de octubre de 2020, otorgada ante el Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, el cual hizo constar un contrato de compraventa que celebran, por una primera parte el señor Abel Caín Sánchez Domínguez, como comprador y, por otra parte, la señora Juana Fernández Sosa, como la vendedora, con la concurrencia del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, representado por la Licenciada Mónica Torres Knight, sobre la casa habitación ubicada en la calle Arroyo el Trigueño número 16947, del Fraccionamiento Los Arroyos I, con una superficie de 131.137 metros cuadrados, registrado bajo con el folio real 1450298, inscripción 109 del Libro 6600 en la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;
3. **Copia simple de la credencial para votar**, expedida por el Instituto Nacional Electoral, a nombre del C. Abel Caín Sánchez Domínguez;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2022-409623**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 18 de agosto de 2022;
6. **Copia del certificado de pago de revisión de estudio 2022-337022**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 10 de mayo de 2022;
7. **Oficio DASDDU/235/2022** de fecha 16 de mayo del 2022, emitido por 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, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 252/2022** de fecha 26 de mayo del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE, emitiendo observaciones que podrán ser solventadas en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano;
9. **Oficio DASDDU/237/2022** de fecha 16 de mayo del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio SOC/201/2022** de fecha 30 de mayo del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
11. **Oficio DASDDU/298/2022** de fecha 2 de junio del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la



- Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/0549/2022** de fecha 22 de junio de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 21 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 21 de julio de 2022, encontrándose presentes vía ZOOM los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/457/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 2 de agosto del 2022, en el cual se informa que la solicitud fue analizada por dicha dirección y se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/457/2022 de fecha 2 de agosto de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 21, celebrada el día 21 de julio del 2022, en la cual se aprobó por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Con base en lo anterior, 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; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Mini Súper Max", en coordinación con el

H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio con superficie de 131.137 metros cuadrados, ubicado en la calle Arroyo el Trigueño número 16947 del Fraccionamiento los Arroyos I de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Abel Caín Sánchez Domínguez, 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 **"Mini Súper Max"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 131.137 metros cuadrados, ubicado en la calle Arroyo el Trigueño número 16947 del Fraccionamiento los Arroyos I de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 28 días del mes de septiembre del año 2022.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"MINI SÚPER MAX"



ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO

**PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.**

Joeline Vega Vargas

**JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA**

Issac Díaz Gurrola
**ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO**

Juan Pablo Campos López
**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL**

Eva América Mayagoitia Padilla
**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL**

Nadia Hanoi Aguilar Gil
**NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. ABEL CAÍN SÁNCHEZ DOMÍNGUEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "MINI SÚPER MAX", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO CON SUPERFICIE DE 131.137 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA CALLE ARROYO EL TRIGUENO NÚMERO 16947 DEL FRACCIONAMIENTO LOS ARROYOS I DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO.

**PRESIDENCIA MUNICIPAL**

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/457/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 2 de agosto de 2022

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.
P R E S E N T E.****AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de Abel Caín Sánchez Dominguez del predio ubicado en la esquina con Av. Los Arcos y la Calle Arroyo el Trigueño No. 16947, fraccionamiento Los Arroyos I, de esta ciudad, con una superficie de **131.137m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Mini Super Max"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Intenso**.

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 235/2022 de fecha 16 de mayo de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Mini Super Max"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 252/2022 de fecha 26 de mayo de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Mini Super Max"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/237/2022 de fecha 16 de mayo de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. SOC/201/2022 de fecha 30 de mayo 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 298/2022 de fecha 2 de junio de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa 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/0549/2022 de fecha 22 de junio de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Mini Super Max”** fue presentado en la **Vigésima Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **21 de julio del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H45 a Mixto Intenso**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el promotor.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
4. Oficio No. DASDDU 235/2022 de fecha 16 de mayo de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 252/2022 de fecha 26 de mayo de 2022, del Instituto de Planeación



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y CUMPLIMIENTO DE LAS
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/457/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 2 de agosto de 2022

Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

6. Oficio No. DASDDU/237/2022 de fecha 16 de mayo de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. SOC/201/2022 de fecha 30 de mayo de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/298/2022 de fecha 2 de junio de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/0549/2022 de fecha 22 de Junio de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Vigésima Primera Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 21 de julio del 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Mini Super Max"
12. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. Copia simple del comprobante del predial.

ATENTAMENTE



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

MAYO DE 2022

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

PROYECTO: MINI SUPER MAX

UBICACIÓN: CALLE ARROYO EL TRIGUEÑO ESQUINA CON
AVENIDA LOS ARCOS No. 16947, DEL FRACCIONAMIENTO
LOS ARROYOS (ANTES LOS ARROYOS I ETAPA), DE LA
CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH.
Propiedad de Abel Caín Sánchez Domínguez.

MDU. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRÁN.

D.R.U. 019

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....
2.	FUNDAMENTACIÓN JURIDICA
2.1.	PROCESO DE APROBACION
2.2.	AMBITO FEDERAL.
2.2.1.	CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.
2.2.2.	LEY DE PLANEACIÓN.
2.2.3.	LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE.
2.3.	AMBITO ESTATAL.....
2.3.1.	CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....
2.3.2.	LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....
2.3.3.	LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....
2.3.4.	LEY DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AMBIENTAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA 17
2.3.5.	CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.
2.4.	AMBITO MUNICIPAL.
2.4.1.	REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

2.4.2. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

3. ANTECEDENTES.....

3.1. ALCANCES DEL PLAN.

3.1.1. ÁREA DE ESTUDIO.....

3.1.2. ÁREA DE APLICACIÓN.....

4. DIAGNÓSTICO.....

4.1. RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

4.2. ESTRUCTURA URBANA.

4.2.1. ESTRUCTURA PRIMARIA.....

4.2.2. ZONAS HOMÓGENEAS.....

Fuente: Elaboración propia (SIGMUN).....

4.3. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....

4.3.1. NÚCLEOS DE ACTIVIDAD.

4.3. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO.....

4.3.1. ANÁLISIS POBLACIONAL A NIVEL MUNICIPAL.....

4.3.2. ANÁLISIS POBLACIONAL DEL ÁREA DE ESTUDIO.

4.3.3. ANÁLISIS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

4.3.4. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO DEL AREA DE ESTUDIO.....

4.4. MEDIO NATURAL

4.4.1. TOPOGRAFÍA.....

4.4.2. CLIMA

4.4.3. HIDROLOGÍA.....

4.4.4. HIDROLOGIA SUPERFICIAL

4.5. MEDIO FÍSICO

4.5.1. VIVIENDA.....

4.5.2. COMERCIO, SERVICIOS Y USOS MIXTOS.....

4.5.3. EQUIPAMIENTO.....

4.5.4. INDUSTRIA

4.5.5. ESTRUCTURA VIAL

4.5.6. TRANSPORTE PÚBLICO.

4.5.7. INFRAESTRUCTURA

4.5.7.1. AGUA POTABLE

4.5.7.2. ALCANTARILLADO SANITARIO.....

4.5.7.3. ENERGIA ELÉCTRICA.....

4.6. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.

5.	NORMATIVO.....
5.1.	PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA, VISION 2040 (Sexta Actualización, Septiembre de 2021).....
5.2.	DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA VISION 2040.
6.	ESTRATEGIA.....
6.1.	ESTRATEGIA GENERAL.....
6.2.	PROPUESTA DE MODIFICACION.
6.3.	ESTRATEGIA USO MIXTO INTENSO (M3).....
6.4.	DATOS GENERALES DEL PROYECTO
6.5.	ZONAS HOMOGENEAS
6.6.	ACCESIBILIDAD, IMPACTO VIAL Y MOVILIDAD DE TRANSPORTE.....
6.7.	INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.....
6.8.	CONCLUSIONES:.....
7.	BIBLIOGRAFIA.....
8.	CREDITOS
9.	ANEXOS.....

1. INTRODUCCIÓN

La continua expansión que han experimentado las principales ciudades mexicanas es el resultado de la proliferación de los conjuntos habitacionales y el éxito inmobiliario de la vivienda en las últimas décadas. Esta expansión ha motivado fenómenos como dispersión en la ocupación del territorio; altas inversiones en infraestructura y equipamiento para llevar servicios básicos a nuevos conjuntos habitacionales; pérdida de los límites de la ciudad; ya que, al consumir grandes extensiones de suelo sin referencia a las previsiones derivadas de planes urbanos, se promueve una ciudad difusa y caótica. Al expandirse descontroladamente la mancha urbana con nuevos desarrollos, se impacta el entorno natural y agrícola que rodea a las ciudades, a través de los cambios de uso de suelo, urbanización o explotación. El reto ahora es hacer ciudades sustentables, ocupando, saturando y consolidando los espacios interurbanos y los de la primera periferia de las ciudades mexicanas. Es conveniente favorecer la ocupación de los predios ociosos y los vacíos urbanos, promover ciudades compactas, poli céntricas y consolidadas, es decir, que desarrollen una centralidad y varios subcentros que permitan mezclar diversos usos (trabajo, ocio, vivienda, servicios, etc.)

Al potenciar la capacidad del territorio, se aprovecha la capacidad instalada y las inversiones realizadas en redes de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios en general.

2. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

2.1. PROCESO DE APROBACION

El presente análisis técnico solicita una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, para promover el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL** con densidad de hasta 45 Viv/Ha. (**H45**), al uso **MIXTO INTENSO (M3)** esta modificación menor, justificada en los términos del *Artículo 77 del Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua*, en donde determina que los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables; tal como se plantea en nuestra propuesta.

Aviso: La autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor.

Plazo: Se establece 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.

Consulta: La autoridad dará respuesta a los planteamientos presentados por parte de las personas interesadas o residentes de esa zona y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles.

Autorización: Luego de transcurridos el plazo para recibir planteamiento referentes a la modificación menor, y al periodo de consulta, la autoridad municipal emitirá, si es el caso, la aprobación a la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano.

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

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

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

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

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

2.2. AMBITO FEDERAL.

2.2.1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.

Este instrumento de orden jurídico a nivel Federal, establece lo siguiente en relación al presente instrumento de planeación urbana:

El artículo 115 indica en su párrafo III que los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

- a). - Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
- b). - Alumbrado público.
- c). - Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- d). - Mercados y centrales de abasto.
- e). - Panteones.

f). - Rastro.

g). - Calles, parques y jardines y su equipamiento;

h). - Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de esta Constitución, policía preventiva municipal y tránsito;

i). - Los demás que las Legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

Además, en el párrafo V establece que Los Municipios, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

2.2.2. LEY DE PLANEACIÓN.

La Ley de Planeación en la cual se fundamenta este estudio, corresponde a la publicada en el diario oficial de la federación el día 5 de enero de 1983, y su última reforma de noviembre del 2016, en la cual se establece que las disposiciones de orden público e interés social, tiene por Objeto establecer lo siguiente:

I.- Las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y encauzar, en función de ésta, las actividades de la administración Pública Federal;

II.- Las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación o el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

El Artículo 11 que habla de las atribuciones de los municipios, dictamina que a estos les corresponde:

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;
- IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;
- 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;
- 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;

2.2.3. LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE.

La presente Ley reformada el 24 de enero del 2017, según Artículo 1 es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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

Definir los principios de la política ambiental y los instrumentos para su aplicación.

La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente.

La preservación y protección de la biodiversidad.

El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales para la preservación de los ecosistemas.

Prevención y control de la contaminación del aire, agua y suelo.

Garantizar la participación corresponsable de las personas, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.

El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios.

El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concentración entre autoridades y sectores social y privado, así como personas y grupos sociales en materia ambiental.

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.

2.3. AMBITO ESTATAL.

2.3.1. CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, emite en el Artículo 1º. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos mexicanos y en el Artículo 2º. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

Dentro del Capítulo II y Artículo 93, se establece cuáles son los poderes y las obligaciones que tiene el Gobernador del estado.

Así como en el Título XI, Artículo 125 y 126. Hablan de la Composición y Ejercicio del Gobierno Municipal.

El Artículo 138. Establece que la ley en materia municipal determinará los ramos que sean de la competencia del gobierno municipal, la que será ejercida por los ayuntamientos en forma exclusiva:

En materia de funciones y servicios públicos:

a) Seguridad pública en los términos del artículo 21 de la Constitución Federal, policía preventiva municipal y tránsito;

- b) Agua potable y saneamiento, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
- c) Pavimentación y nomenclaturas de calles;
- d) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- e) Alumbrado público;
- f) Rastros, mercados y centrales de abasto;
- g) Calles, parques, jardines y su equipamiento;
- h) Panteones; autorización para construcción ejecutadas por particulares, su planificación y modificación;
- i) Alineamiento, ampliación y ornato de las calles, jardines, paseos y caminos vecinales; y,
- j) Todos aquellos que por determinación de la ley o declaración de la autoridad competente deban ser considerados como servicios públicos municipales.

En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y,

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

2.3.2. LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Los objetivos primordiales de acuerdo con el Artículo I:

- 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.

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

Este instrumento Normativo publicado en el Periódico Oficial del Estado en su edición No. 79 con fecha del 2 de octubre de 2021 y con entrada en vigor el día 2 de noviembre del 2021.

En el Título Primero Capítulo Único del Objeto, ámbito de aplicación y definiciones establece en el Artículo 1, que el objeto de esta Ley, por disposiciones de esta, es de orden público e interés social y de observancia general en todo el estado y tienen por objeto:

- I. 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.
- II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.
- III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del

Estado y la seguridad de sus habitantes.

- IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.
- V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevar a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el acceso al espacio público, y los equipamientos.
- VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluarán las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.
- VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.
- VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así
- IX. como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

Mediante el Artículo 13, se establecen las atribuciones de los municipios, y dicta que les corresponde 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:

Fracción 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.

Del TÍTULO CUARTO, Sistema de planeación del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano; CAPÍTULO PRIMERO, del Ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano.

En el Artículo 37. Establece que 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.

Artículo 38. Los instrumentos de planeación a que se refiere el presente Capítulo deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que señala el artículo anterior. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Durante la formulación y aprobación de los instrumentos de planeación referidos en el artículo anterior, se deberán observar los principios de legalidad, igualdad, transparencia, acceso a la información, máxima publicidad, buena fe y participación ciudadana.

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

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

entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. En todo caso se requerirá la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

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

2.3.4. LEY DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AMBIENTAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Según la última reforma de esta Ley, publicada en Periódico Oficial del Estado el 22 de febrero de 2017, en su Título Primero, Artículo 1. Las disposiciones de la presente Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto garantizar un medio ambiente sano y saludable, para lo cual se hace necesario: regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente, agua, aire y suelo, promover el desarrollo sustentable y fijar las bases para establecer:

- I. La concurrencia del Estado y sus Municipios en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección de los ecosistemas y del medio ambiente;
- II. Los principios de la política ambiental estatal y la regulación de la forma y términos de su aplicación;
- III. El ordenamiento ecológico de competencia del Estado y de los Municipios;
- IV. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y el mejoramiento del ambiente, de los ecosistemas y bienes del Estado;
- V. La protección de las áreas naturales de la Entidad y el aprovechamiento sustentable de los elementos naturales, de manera que la obtención de beneficios económicos sea congruente con el equilibrio de los ecosistemas, observando lo que sobre el particular

determinen, en el ámbito de su competencia, las autoridades federales;

VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo, mediante la medición y evaluación de la calidad del medio ambiente;

VII. La coordinación entre las diversas dependencias y entidades de los gobiernos estatales y municipales; y

El Artículo 26 establece que: Para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y los municipios considerarán los siguientes criterios específicos:

La política ecológica en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y con el diseño y construcción de la vivienda.

La política ecológica 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 asentamientos humanos orientando hacia zonas aptas para este uso, 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.

2.3.5. CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.

De este instrumento normativo las principales ordenanzas aplicables a este tipo de estudios, contempla la siguiente legislación:

Artículo 1. Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado. [Artículo reformado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001].

ARTÍCULO 2. La actividad del Gobierno Municipal, se regirá también:

Por las normas de carácter federal o local que deleguen funciones a los órganos municipales o les atribuyan la calidad de auxiliares en la ejecución de dichas disposiciones; Por las leyes de carácter estatal, diversas a este Código que regulen materias propias de la competencia municipal;

Por los convenios que, con apego a los preceptos legales, celebre el Gobierno del Estado con las dependencias de la Administración Federal y con los Ayuntamientos; y

Por los reglamentos, acuerdos y circulares y demás disposiciones de carácter general en

las materias de su competencia, dictados con apoyo y dentro de las limitaciones de las normas que regulan la organización, competencia y funcionamiento de la administración municipal.

ARTÍCULO 10. Las autoridades municipales actuarán dentro de la esfera de competencia que les concedan los ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 22. El Ayuntamiento como órgano deliberante, deberá resolver los asuntos de su competencia colegiadamente y al efecto, celebrará sesiones públicas ordinarias o extraordinarias; previo acuerdo de la mayoría de sus integrantes, las sesiones podrán ser privadas cuando así se justifique.

CAPÍTULO III FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

ARTÍCULO 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos: I. Aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal expedidas por la Legislatura del Estado, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. Los reglamentos aprobados por los Ayuntamientos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

2.4. AMBITO MUNICIPAL.

2.4.1. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Este instrumento normativo con la finalidad de mejorar la administración de la ciudad en su quehacer diario en el tema urbano, viene a dar soporte a que las acciones en las que la ciudad se ve inmiscuida, y así vigilar que dichas acciones no contravengan a las disposiciones tanto de la Ley general de asentamientos humanos ordenamiento territorial y desarrollo urbano como del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado y el Municipio de Chihuahua.

Este reglamento en el Artículo 9, establece las atribuciones del municipio, y en su Fracción

En la Fracción III. Habla de que el municipio debe formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

Artículo 11.- Corresponde a la dirección:

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

En el Capítulo Tercero, de Los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, en el Artículo 18. Establece que el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el municipio, se llevarán a cabo a través del Sistema Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

- Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y

Modificaciones Menores.

Artículo 24. El ayuntamiento podrá aprobar modificaciones menores a los planes o programas de su competencia, conforme a lo siguiente:

- Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible,
- Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o
- Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida,

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

- No se modifique el límite del centro de población,
- No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o
- No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

2.4.2. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Este Reglamento, contiene en su Artículo 1.- Las normas técnicas que tienen por objeto. Establecer las reglas y procedimientos que deberán aplicarse para:

I.- La ejecución de acciones urbanas

IV.- El destino y conservación de predios y construcciones

V.- Las licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas

VI.- Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo y de las propias construcciones.

IX.- La conservación y mejoramiento del ambiente, la prevención, el control y la atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, y

X.- El proyecto, construcción y control de calidad de obras civiles en general.

3. ANTECEDENTES.

3.1. ALCANCES DEL PLAN.

3.1.1. AREA DE ESTUDIO.

La zona de estudio contempla un área por la Av. Cristóbal Colón, como arteria principal de acceso a esa zona. Se realiza un inventario y diagnóstico de los usos de suelo y condiciones urbanas existentes. Con base a las condiciones de cobertura de servicios en la Zona Noroeste de la ciudad y de ocupación de los predios existentes en el área objeto el presente estudio, para un predio urbano de propiedad particular de Abel Caín Sánchez Domínguez

Los límites de esta área de estudio son los siguientes:

Al Norte: CALLE VALLE DE SAN PEDRO

Al Sur: CIRCUITO UNIVERSITARIO

Al Este: AV. CRISTOBAL COLON

Al Oeste: ARROYO LA CURVA

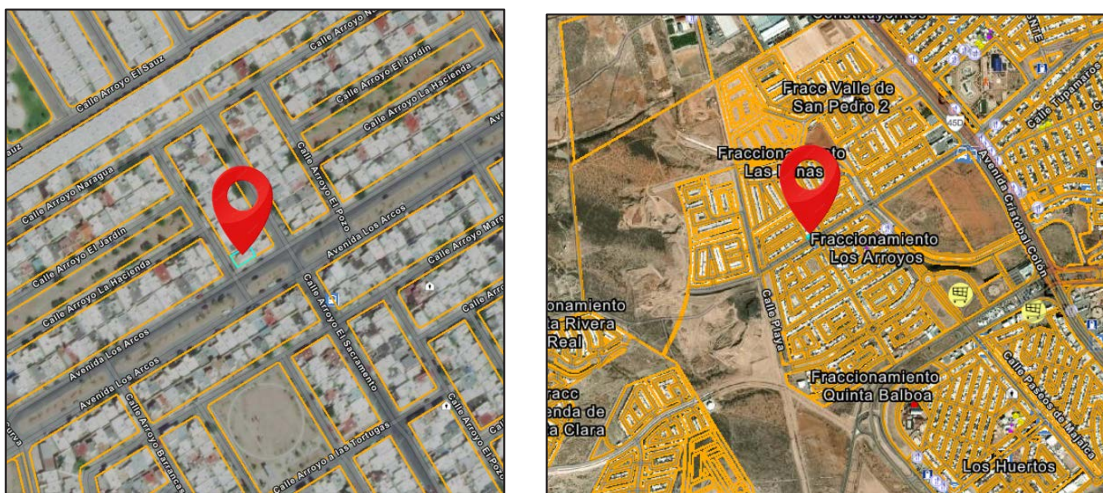
AREA DE ESTUDIO “COLONIA LOS ARROYOS”



Fuente: DENUÉ

3.1.2. AREA DE APLICACION.

El proyecto “MINI-SUPER MAX , ubicado en CALLE ARROYO EL TRIGUEÑO ESQUINA CON AVENIDA LOS ARCOS No. 16947, DEL FRACCIONAMIENTO LOS ARROYOS I ANTES LOS ARROYOS I ETAPA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA (Se complementa en anexos de acreditación de propiedad)



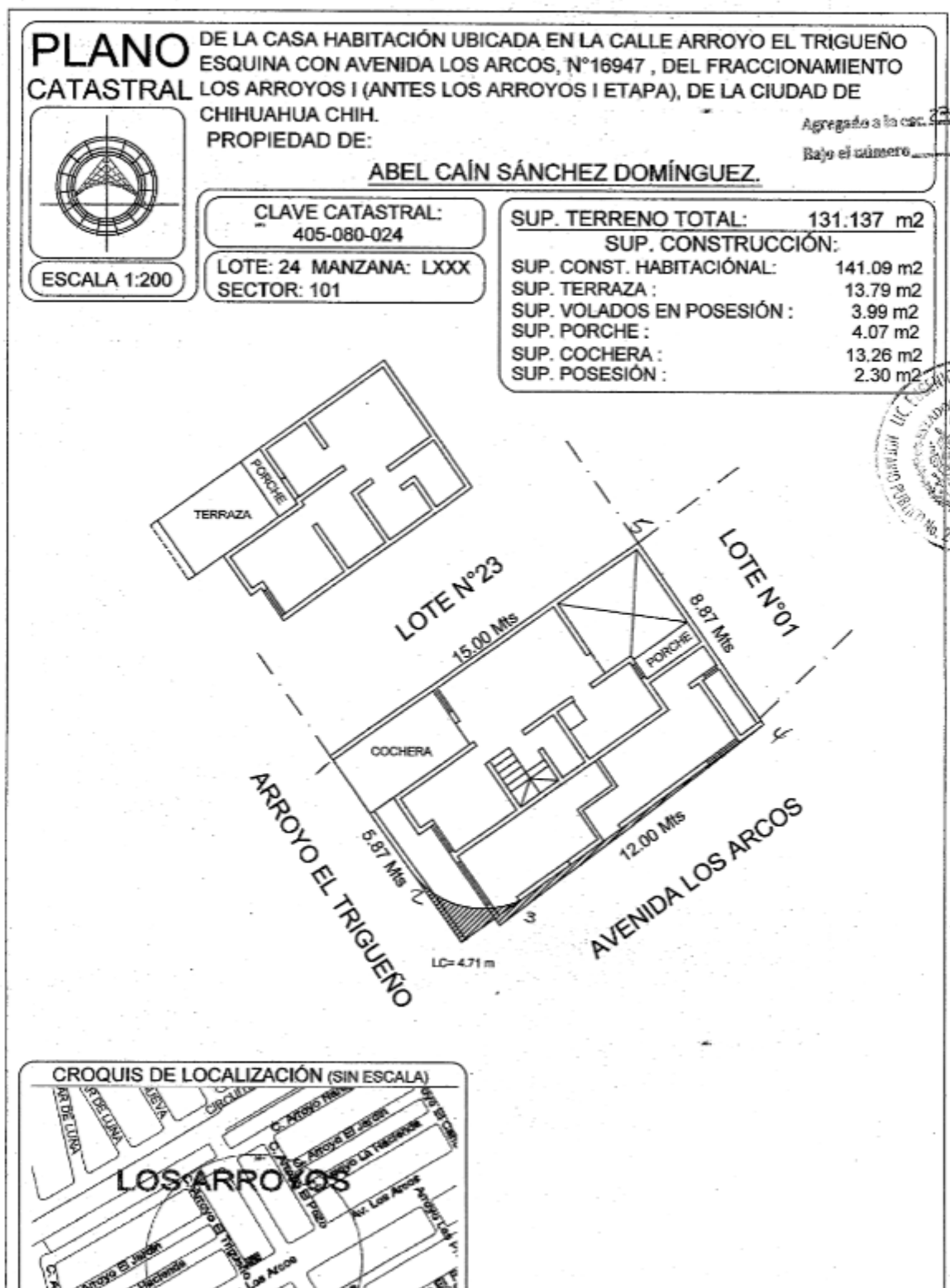
Fuente: ELABORACION PROPIA

El predio cuenta con una superficie total de 131.137 m2, colindantes a zonas de recreación y deporte y habitacional H45,. La zona presenta una importante consolidación, cuenta con todos los servicios e infraestructura básica, aún y cuando la normatividad urbana vigente y aplicable lo ubica en una zona preponderantemente habitacional.

GEOLOCALIZACIÓN.

Latitud: 28°43'33.35"N

Longitud: 106° 9'18.68"O



Fuente: Plano sacado de las escrituras del predio

4. DIAGNOSTICO.

4.1. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

La propiedad del predio en estudio es de régimen particular, propiedad de **ABEL CAIN SANCHEZ DOMINGUEZ**

Datos de Escrituras:

- a) Numero: 23,450
- b) Folio: 1450298
Inscripción: 109
Libro 6600

Fecha: 14 de enero del 2021

Notario Público: Notario público numero 24: Lic. Eugenio Fernando Garcia Russelc

Clave catastral: 405-080-024

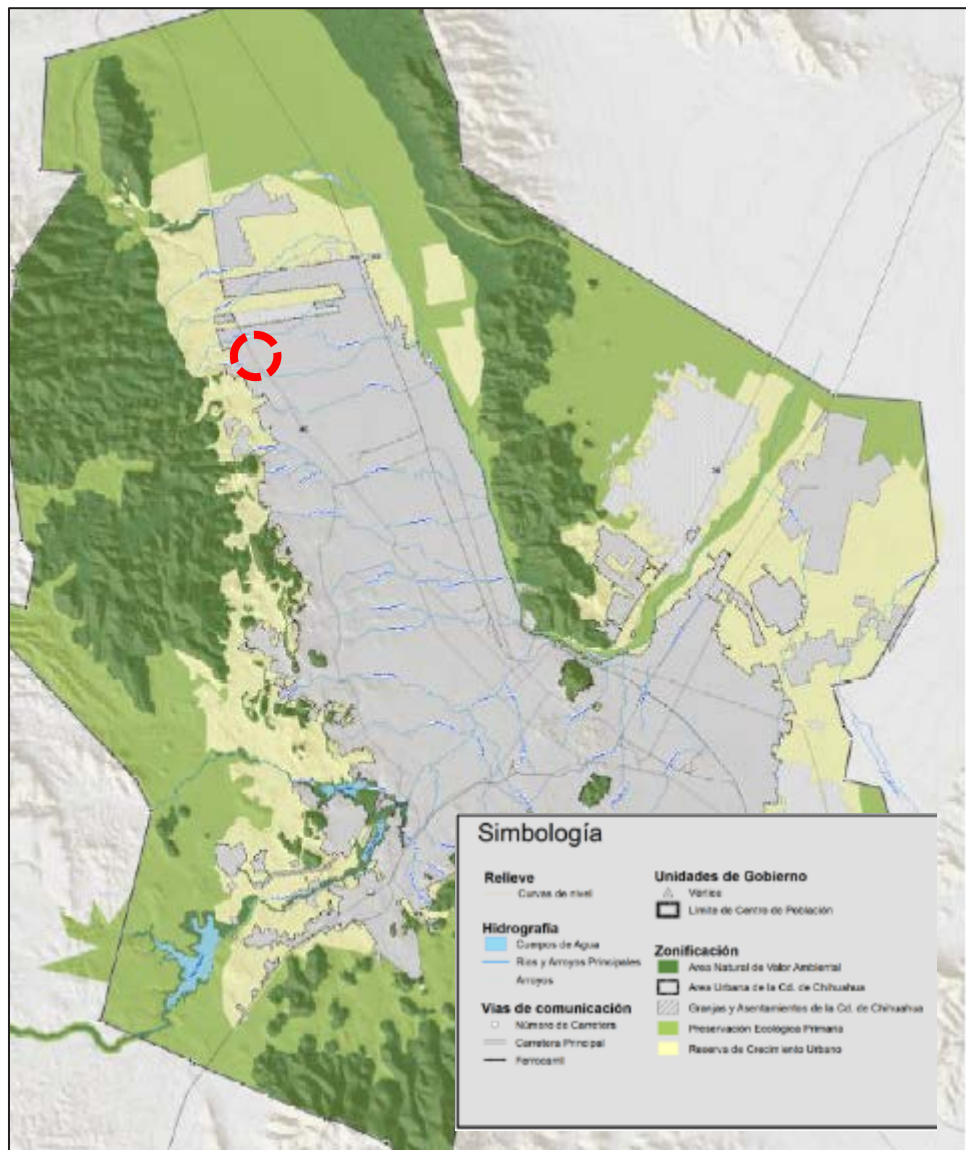
4.2. ESTRUCTURA URBANA.

4.2.1. ESTRUCTURA PRIMARIA

La zonificación primaria de la ciudad, determinada en el Plan de Desarrollo Urbano, habla de tres zonas que conforman al centro de población:

1. Zona U.- Corresponde al área urbana de la ciudad de Chihuahua, granjas y asentamientos existentes.
2. Zona R.- Se refiere a reservas territoriales para el crecimiento urbano.
3. Zona E.- Son zonas que conforman áreas de preservación ecológica y áreas naturales de valor ambiental.

El polígono de aplicación del presente Plan está localizado al interior del centro de población, y dentro del límite del área urbana, en la Zona Urbana o “Zona U”, al interior del Fraccionamiento Los Arroyos.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Chihuahua, Quinta Actualización.

La zona actualmente se encuentra estructurada y definida por la traza de sus manzanas y vialidades, el uso de suelo de mayor existencia es el habitacional con la diversidad de densidad 45 viviendas por hectárea.

4.2.2. ZONAS HOMOGENEAS

La zona de estudio localizada al NOROESTE de la ciudad de Chihuahua, como ya se comentó párrafos anteriores la zona se destaca por su vocación de usos habitacionales existentes, sin embargo, se localizan establecimientos con diversos giros comerciales y/o



Imagen con usos de suelo del PDU 2040 / Fuente: IMPLAN y elaboración propia.

USO SUELO	SUP	%
ÁREA VERDE	724	6.86
INDUSTRIA ALTO IMPACTO	4,596,026	37.03
INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	239,786	1.16
EQUIPAMIENTO	1,154,104	14.18
COMERCIO	999,192	6.96
VIVIENDA	2,238,929	9.42
MIXTO INTENSO	601,786	5.09
RESERVA ÁREA ESTRATEGICA	786,118	1.13
VIALIDADES	1,215,469	18.18
	11,832,134.00	100

Tabla de superficies de usos de suelo del PDU 2040 / Fuente: elaboración propia.

Las líneas de acción para el desarrollo del subcentro será en una zona delimitada para dicho fin con las siguientes colindancias:

- Al este colinda con la Av. Venceremos.
- Al norte es el límite marcado por el complejo Industrial Chihuahua hasta llegar a la Av. Los Nogales.
- Al Poniente es el trazo marcado por el Fracc. Paseos de Chihuahua hasta la Av. San Miguel el Grande.
- Al sur continúa su trazo conteniendo las Colonias Ignacio Allende, Real Universidad, Deportistas e Insurgentes.

Dentro de este ámbito quedan contenidas como elementos relevantes:

- El Complejo Industrial Chihuahua
- El campus universitario de la UACH, ITCH II, que incluye además de los edificios de la universidad varios equipamientos deportivos (estadio)
- Equipamientos públicos como la Dirección de Seguridad Pública Municipal.

- Zonas habitacionales como la colonia Deportistas, Residencial Universidad y colonia Ignacio Allende.
- Centros comerciales y una gran cantidad de locales y negocios de servicios a lo largo de los dos corredores que estructuran el distrito.
- El proyecto de estación multimodal de la ruta troncal norte-sur.



4.3. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

4.3.1. NUCLEOS DE ACTIVIDAD

El área donde se localiza el polígono de aplicación es una zona netamente habitacional,

4.3. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

4.3.1. NUCLEOS DE ACTIVIDAD

El área donde se localiza el polígono de aplicación es una zona netamente habitacional, donde se encuentran focalizados algunos puntos con usos comerciales y de servicios, así como zonas de equipamiento.

Estas zonas comerciales no sobrepasan del 5% de las superficies desarrolladas por lo que la falta de espacios y de infraestructura de este tipo, la población, ante la necesidad de áreas comerciales para dotarse de este servicio, de manera dinámica adapta espacios para este tipo de negocios, para lo cual, las vialidades principales, colectoras o secundarias es un área idónea para la colocación de edificaciones con giros comerciales y de servicios. Esta zona de estudio inmersa en el Fraccionamiento Los Arroyos , cuenta con algunos nodos comerciales, sobre todo en la intersección de vialidades de jerarquía, como lo son Avenida Los Arcos, que conecta con calles con usos de suelo de Comercio y Servicios como Calle Paseo de la Universidad y Calle Arroyo la curva

Las vialidades principales de esta zona que son susceptibles del alojamiento de áreas comerciales son:

- Calle Arroyo La Curva
- Calle Playa
- Av. Cristóbal Colon
- Circuito Universitario
- Calle Arroyo el Picacho
- Calle Arroyo el Sacramento
- Avenida Los Arcos

Los equipamientos localizados en esta zona Norte de la ciudad, también son elementos considerados como núcleos de actividad en la vida cotidiana de la ciudad; las escuelas o equipamiento educativo, iglesias, centros comunitarios, etc.

En esta zona, se localizan, 6 escuelas, 1 iglesia o capilla católica y un Centro Comunitario (Centro de Desarrollo Familiar):

- 1 Jardines de niños.
- 1 primarias



FUENTE: INENTARIO NACIONAL DE VIVIENDA 2016

4.3. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO

4.3.1. ANALISIS POBLACIONAL A NIVEL MUNICIPAL

De acuerdo al Censo General de Población y Vivienda 2020, elaborado por el INEGI, la población total en el estado de Chihuahua es de 3,741,869 habitantes, de esta población, el correspondiente para el municipio de Chihuahua es de 937,674 pobladores, lo que significa el 25% de la población total, según informe presentado

POBLACION EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA		
Hombres	457,240	48.8%
Mujeres	480,434	51.2%
TOTAL	937,674	100.0%

Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI, 2020).

Para el caso de la ciudad de Chihuahua del total los habitantes de este municipio, el 98.73% de los habitantes del municipio, están concentrados en la Ciudad de Chihuahua y el restante 1.25% de esta población está distribuida en las distintas poblaciones del territorio municipal.

POBLACION DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA		
Hombres	450,986	48.7%
Mujeres	474,776	51.3%
TOTAL	925,762	100.0%

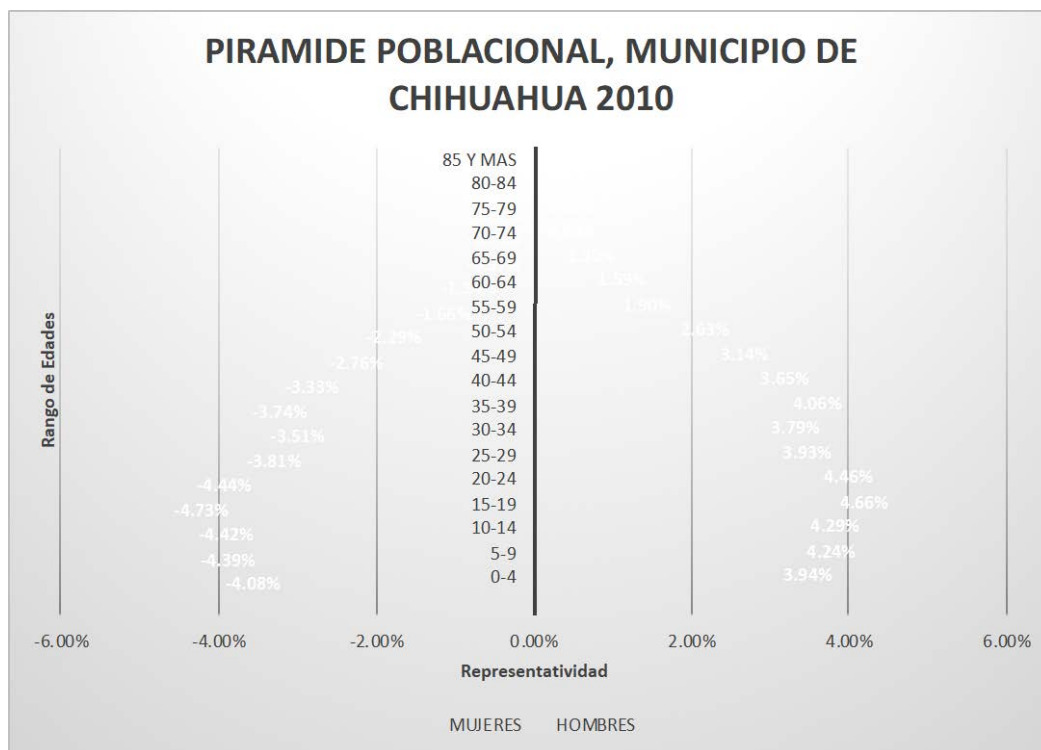
Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI, 2020).

Las proyecciones de población elaboradas por el Consejo Nacional de Población (CONAPO) quien es el responsable de evaluar, sistematizar y producir información sobre los fenómenos demográficos en el país, así como de la elaboración de las proyecciones de población, para el estado de Chihuahua y para ser más concretos, en el municipio de Chihuahua las proyecciones de crecimiento de la población al año 2030, es el aumento a un estimado de 993,554 habitantes, dándose el crecimiento paulatino como se puede apreciar en la siguiente tabla:

LOCALIDAD		2010	2015	2020	2025	2030
Chihuahua	Habitantes	837,990*	897,876	939,772	970,162	993,554

Fuente: Proyecciones de la población por municipio y localidades (CONAPO)

Los cambios demográficos de las últimas décadas trajeron consigo transformaciones significativas en la estructura poblacional. La pirámide poblacional según el censo del 2010 elaborado por el INEGI, nos muestra que la población del Municipio de Chihuahua aún se mantiene entre jóvenes y adultos, como los grupos etarios con más población. Siendo el grupo de los adultos de entre los 35 a los 39 años, la parte más gruesa de la población, con un 36.46% de total de los habitantes del municipio.



Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI, 2010).

4.3.2. ANALISIS POBLACIONAL DEL AREA DE ESTUDIO.

La zona que actualmente sometemos a estudio, arroja la siguiente información, que es la que se enclava en esta área y se clasifica según el INEGI en el censo de población 2010 en los siguientes AGEBS.

AGEB	POBLACION	HOMBRES	MUJERES	POBLACION Población 0 a 14 años	Población 15 a 64 años	Población Más de 65 años
0801900017330	1245	524	730	351	1104	25
0801900017453	1114	612	502	248	978	11
0801900018470	1402	723	679	382	1158	49
0801900016703	1624	789	835	348	846	57
0801900016671	1381	671	701	331	846	32
0801900011026	1248	621	801	241	647	21
0801900016703	1624	789	835	348	846	57
0801900016704	1845	921	992	241	965	68
TOTALES	11725	5650	6075	2490	3390	320

Fuente: Censo general de población y vivienda 2020

Fuente: Elaboración propia.

Dentro de esta área de estudio, según los datos arrojados por el censo de población y vivienda del INEGI en el 2020, por áreas geo estadísticas que conforman la zona es de un total aproximado de 11,725 habitantes, de los cuales un 48.19% de la población son hombres y el 51.81% son mujeres.

Los indicadores según AGEBS de la zona, nos habla de que la mayoría del sector etario se ubica en población adulta, entre 15 y 64 años, que corresponde al 39.74% del total de los pobladores de la zona de estudio; los grupos de niños y de adultos mayores corresponden al 21.23% y 2.72%, respectivamente.

4.3.3. ANALISIS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El estado de Chihuahua debido a su posición geográfica, está convertido en uno de los principales corredores comerciales entre Canadá-Estados Unidos-México, por lo que se

constituye como el quinto estado económicamente hablando más fuerte del país, solo por debajo del Distrito Federal, Estado de México, Nuevo León y Jalisco.

Además, Chihuahua aporta al Producto Interno Bruto corriente (anual) 2020 un total de \$786,176, lo que representa el 3.6% de la aportación nacional, ocupando el lugar Número 9. El sector terciario el sector económico que produce más ingresos aporta en el estado, seguido por el secundario y al final las actividades primarias.

El PIB PER CAPITA del estado de Chihuahua es de 152,122 pesos considerado como muy alto.

Las actividades económicas por sectores se distribuyen de la siguiente manera:

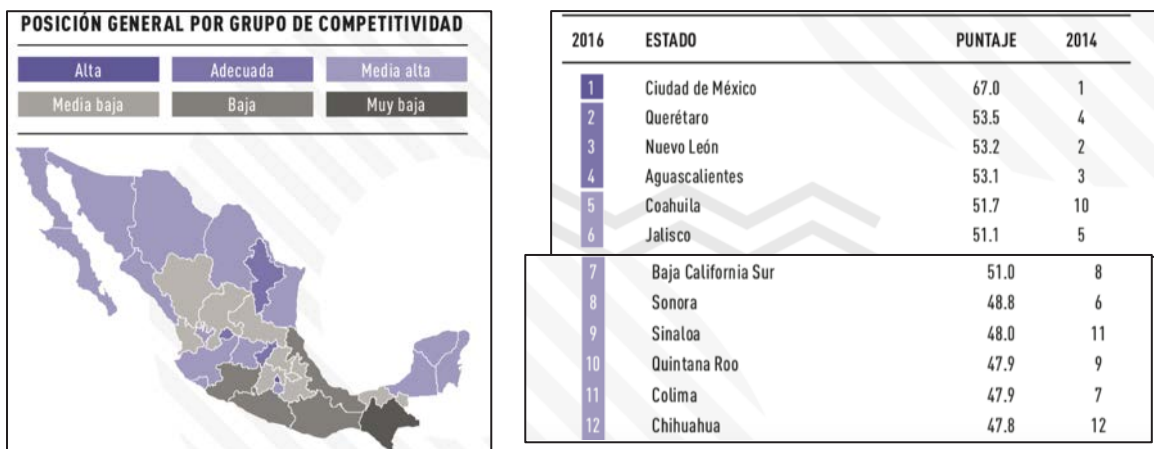
Actividades Terciarias----- 49.6%

Actividades Secundarias ---- 43.7%

Actividades Primarias ----- 6.7%

Dentro de estas actividades, la que más destaca o de más importancia a nivel estatal es la fabricación de partes para vehículos, la cual representa el 20.9% del valor de la producción bruta total.

El estado de Chihuahua ocupa la posición número 12° según el resumen general del Índice de Competitividad Estatal 2018; mejorando su posición, pasando del lugar 16° que ocupaba en el año 2016.



Fuente: Instituto Mexicano para la Competitividad A.C.

Los sub-índices analizados en este estudio son:

- Sistema de Derecho confiable y objetivo.

- Manejo Sustentable del medio ambiente.
- Sociedad Incluyente preparada y sana.
- Sistema político estable y funcional.
- Gobiernos eficientes y eficaces.
- Mercado de factores.
- Economía estable.
- Sectores precursores.
- **Aprovechamiento de las relaciones internacionales.**
- Innovación en los sectores económicos.

El estado de Chihuahua es el principal estado o el que mejor calificación obtuvo en el subíndice de aprovechamiento de las relaciones internacionales

La PEA del estado, paso de representar el 41% de los habitantes en 2010 al 49.8 % en 2020., con un total de 1,863,623 personas Económicamente Activas.

La Tasa de crecimiento promedio del PIB cayó de 3.17% a 2.46% en 2010, y su PIB per cápita es de \$85,481.00, contabilizando una inversión por trabajador en USD de \$4,890.00

El municipio de Chihuahua, en su caso más específico de la ciudad de Chihuahua tiene el tercer ingreso per cápita más alto del país, que en grueso de la población percibe un total de 2 a 5 salarios mínimos por persona.

De la población del Municipio el 52.2% esta económicamente activa y nos sitúa dentro de las 7 entidades con mayor porcentaje de población económicamente activa en el país.

El Instituto Mexicano para la Competitividad A.C. Ubica a la ciudad de Chihuahua en el lugar 21° en el ranking y clasificación del índice general al 2010. El PIB per Cápita de esta ciudad es de \$160,887.61 y una inversión por PEA de \$15, 958.00 pesos catalogando a la ciudad en el sector macroeconómico como de nivel medio alto.

La distribución de la población económicamente Activa del Estado, Municipio y Ciudad, se encuentra distribuida de la siguiente manera

Tabla 4. Población económicamente activa en el municipio de Chihuahua

POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA					
Indicación de participación económica	Total	Hombres	Mujeres	% Hombres	% Mujeres
ESTADO DE CHIHUAHUA	1,863,623	1,103,970	759,653	59.24	40.76
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA	489,840	275,156	214,684	56.17	43.83
CIUDAD CHIHUAHUA	483,409	270,882	212,527	56.03	43.97

Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI, 2020)

Como ya se comentó anteriormente, en las actividades económicas, en el sector secundario el desarrollo industrial se ha incrementado en un gran porcentaje, debido a la instalación de 878 empresas extranjeras en el estado de Chihuahua, de las cuales 156

empresas se encuentran plantadas en la ciudad de Chihuahua, siendo este rubro el que genere más empleos en la ciudad.

La industria manufacturera tiene una aportación de 90.6 millones de pesos a la economía del municipio. Otras actividades importantes de este sector son las actividades relacionadas con la construcción con una aportación de 24 millones de pesos y la actividad minera con 5.9 millones de pesos. En cuanto a las actividades terciarias se refiere, este sector es el que más aporta o mayor crecimiento tiene en el municipio de Chihuahua, ya que su aportación es del 60.3%, y las actividades que más destacan de este sector conforme a su aportación son: Comercio y servicios con 66.6 millones de pesos, seguido de Servicios Inmobiliarios con 46.5 millones de pesos, luego por Servicios Educativos con 21.5 millones, Servicios Profesionales científicos y técnicos con 18.7 millones, por citar los más importantes.

Las actividades primarias en el municipio, tienen un menor porcentaje, son los sectores agropecuarios como la agricultura, aprovechamiento forestal, pesca y caza, y en un mayor rango la ganadería, misma que se ha desenvuelto de manera importante y contribuyendo así, de tal manera que la economía del municipio y del estado en general ha tenido un repunte significativo.

ACTIVIDADES ECONOMICAS EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA		
SECTOR ECONOMICO	APORTACION ECONOMICA	% DE APORTACION
ACTIVIDADES PRIMARIAS	\$28,530,540	7.2%
ACTIVIDADES SECUNDARIAS	\$128,894,131	32.5%
ACTIVIDADES TERCARIAS	\$242,301,063	60.3%
TOTAL APORTACION	\$396,028,621	100.0%

Fuente: INEGI, Sistema Estatal y Municipal de Base de Datos 2010.

4.3.4. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO DEL AREA DE ESTUDIO.

La zona que actualmente sometemos a estudio en base a las AGEBS que circundan el Polígono de Aplicación, tiene una superficie estimada de 79Has.

Fuente: Elaboración propia (DENUE, INEGI).

Dentro del área de estudio, el total de la población, según el censo de población y vivienda, elaborado por el INEGI en el año 2020, acorde a las Áreas Geo Estadísticas Básicas, (AGEBs), son las siguientes:

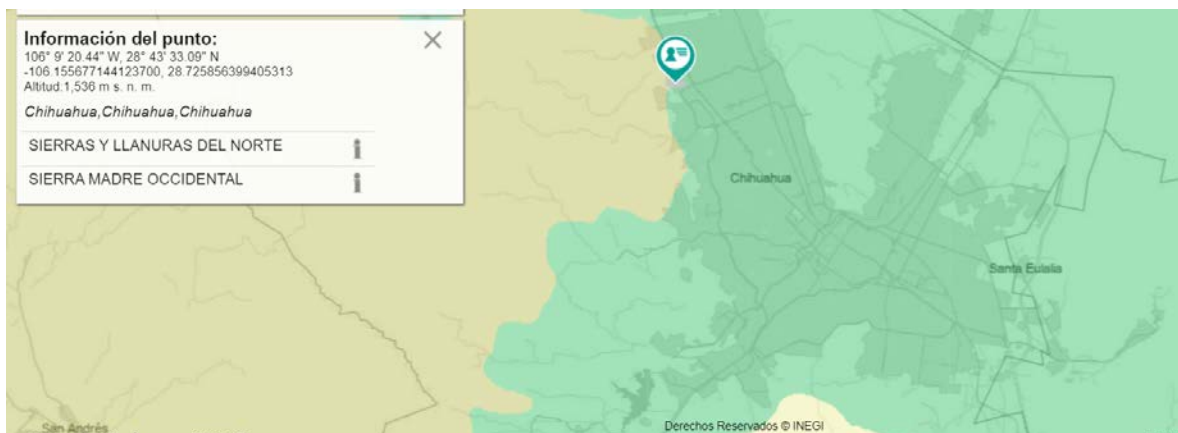
AGEB	POBLACION	HOMBRES	MUJERES	POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA	PEA HOMBRES	PEA MUJERES
0801900017330	1245	524	730	1,084	1,074	910
0801900017453	1114	612	502	1,105	1,045	760
0801900018470	1402	723	679	987	300	233
0801900016703	1624	789	835	1,128	666	462
0801900016671	1381	671	701	1,147	1,059	788
0801900011026	1248	621	801	891	509	382
0801900016703	1624	789	835	1268	460	308
0801900016704	1845	921	992	1458	503	387
TOTALES	11725	5650	6075	9,068	6616	5109

Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI 2020)

En esta área de estudio, según los datos arrojados por el **Censo General de población y vivienda del INEGI en el 2020**, por áreas geo estadísticas que conforman la zona, es de un total aproximado de **11, 725 habitantes**, en los indicadores económicos arrojados por la información de estos AGEBS del área de aplicación, nos habla de que la Población Económicamente Activa corresponde al 77.33%, con un total de 9068 habitantes, dentro de ese rango de población, el 56.42% de la PEA son hombres y el 43.57% población femenina.

4.4. MEDIO NATURAL

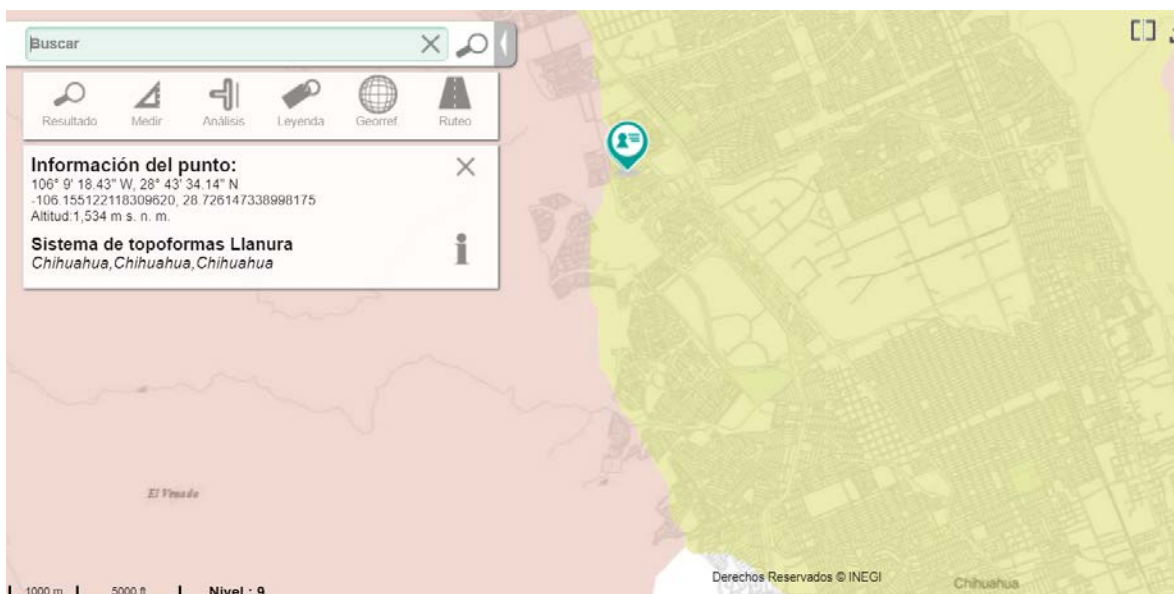
4.4.1. TOPOGRAFÍA



Fuente: Mapa Digital de México INEGI

La fisiografía de la zona de estudio, está catalogado dentro de la Provincia Fisiográfica de Sierras y Llanuras del Norte, Subsistema Del Bolsón de Mapimí; se considera como parte de la Provincia de la Sierra y llanuras del Norte, del subsistema de llanuras.

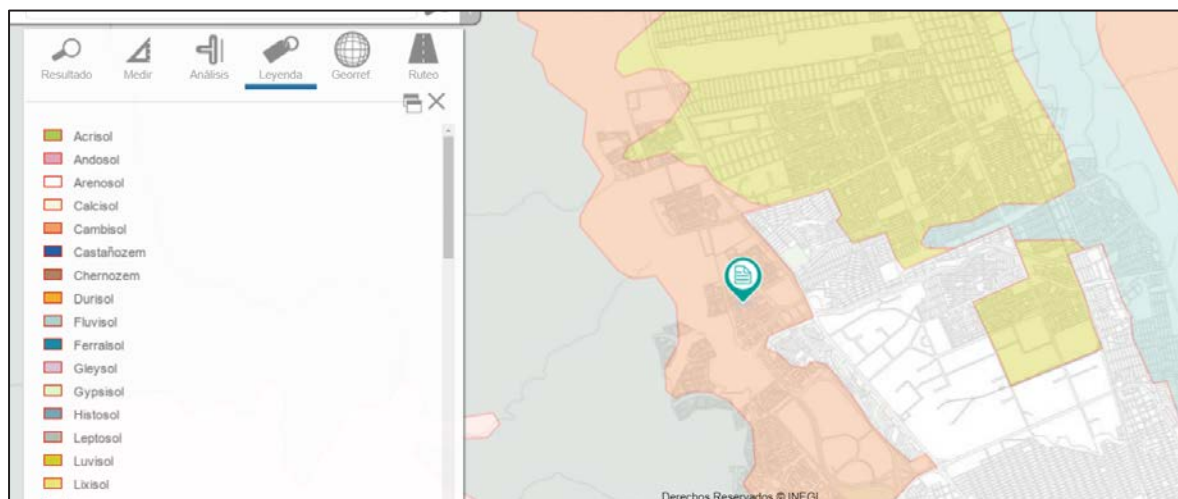
El predio de aplicación está ubicado a una altura promedio de 15361 m.s.n.m. La zona fluctúa entre los 1470 a 1610 m.s.n.m. con un porcentaje de pendiente media del 0 al 2%, lo que se considera como suelo plano.



En cuanto a la fisiografía y orografía, la ciudad de Chihuahua pertenece a la provincia fisiográfica de sierras y llanuras del norte; tomando un radio de 10 km a partir del predio, existen cuatro tipos de topo formas las cuales son:

- *Sierra Nombre de Dios (100-0/02)*. Es una sierra sin fase y de topo forma escarpada.
- *Mancha urbana (500-2/01)*. Es llanura con fase de piso rocoso cementoso y topo-forma aluvial.
- *Sierra el Mogote (220-0/01)*. Es un lomerío asociado con cañadas, sin fase y topo-forma escarpada.

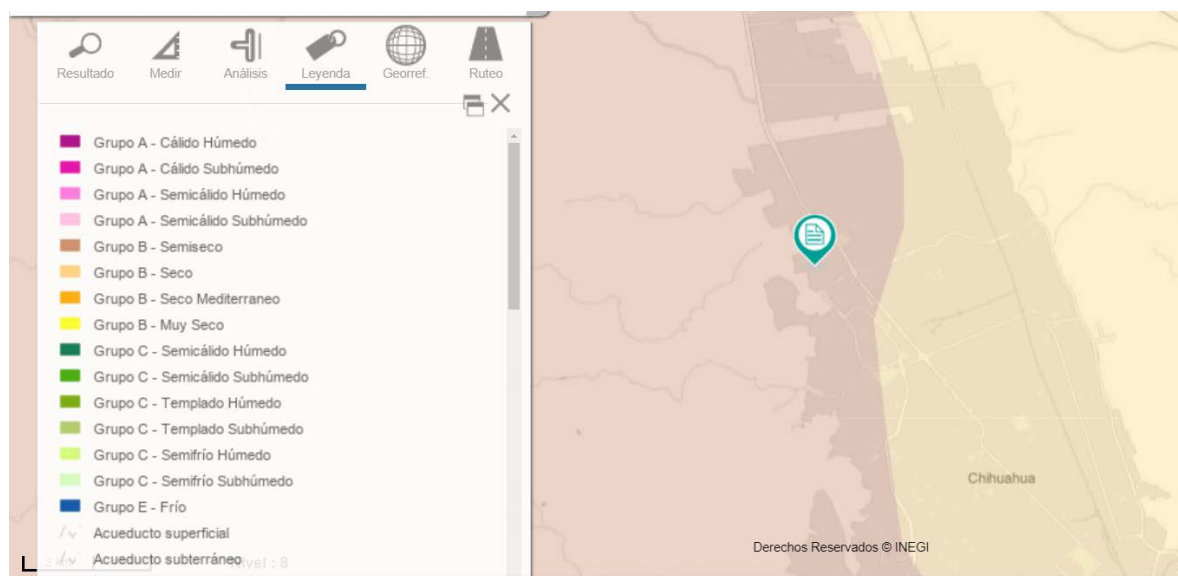
El tipo de suelo se define como cambisol de textura media, El término "cambisol" deriva del vocablo latino calx que significa cal, haciendo alusión a un suelo que posee un horizont vitrico en su primer metro, sin que exista un horizonte ándico por encima de aquel



Fuente: Mapa Digital de México INEGI

En cuanto a la vegetación, INEGI en la carta de uso de suelo y vegetación, la clasifica como matorral desértico micrófilo espinoso.

4.4.2. CLIMA

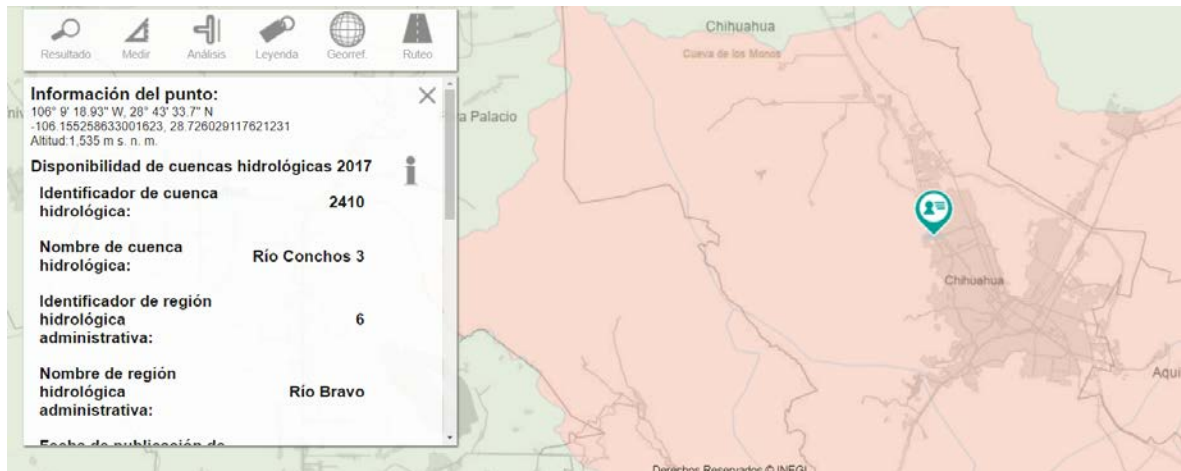


Fuente: Mapa Digital de México INEGI

El estado de Chihuahua de acuerdo al sistema de clasificación de climas de Köppen y modificado por Enriqueta García para adaptarla a las condiciones del territorio mexicano, es BS1kw, que es clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, tu temperatura media anual es de 12° a 18° C. con régimen de lluvias en verano y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2% con respecto al total anual.

Para la ciudad de Chihuahua, la unidad climática donde se localiza el predio en análisis corresponde al clima es semi seco. De forma específica para la zona de estudio, el clima pertenece al grupo semi Seco.

4.4.3. HIDROLOGÍA



Fuente: Mapa Digital de México INEGI.

La ciudad de Chihuahua se localiza dentro de la zona desértica del Estado de Chihuahua donde las lluvias son escasas. Estas se caracterizan por ser torrenciales, de tal forma, que en un solo evento de lluvia se 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. La cuenca hidrológica a la que corresponde es la Río Conchos-Presa el Granero, Sub-Cuenca Río Chuviscar, como se puede apreciar en el siguiente gráfico.

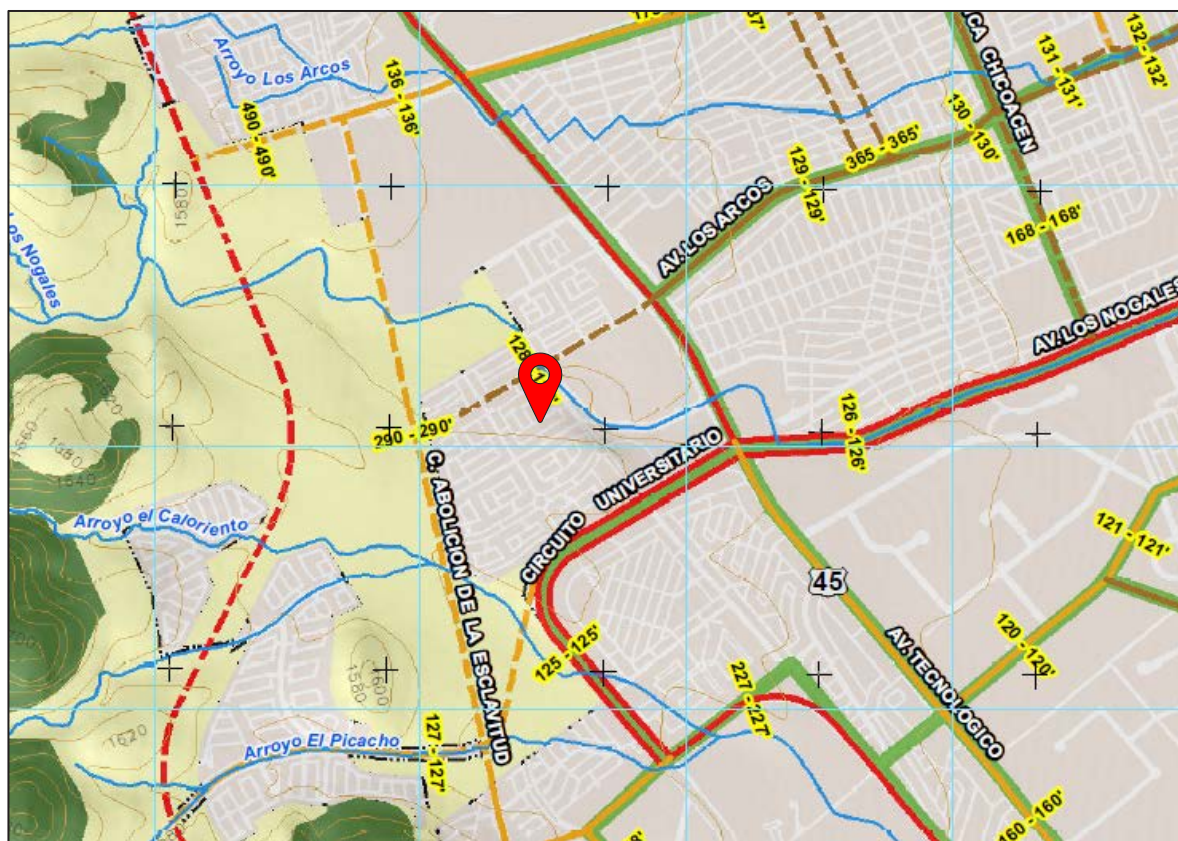
Fuente: Mapa Digital de México INEGI.

4.4.4. HIDROLOGIA SUPERFICIAL



Fuente: Mapa Digital de México INEGI

El área del proyecto se encuentra en la Región Hidrológica RH24, la mayor parte del área tiene un coeficiente de escurrimiento del 05-10%.

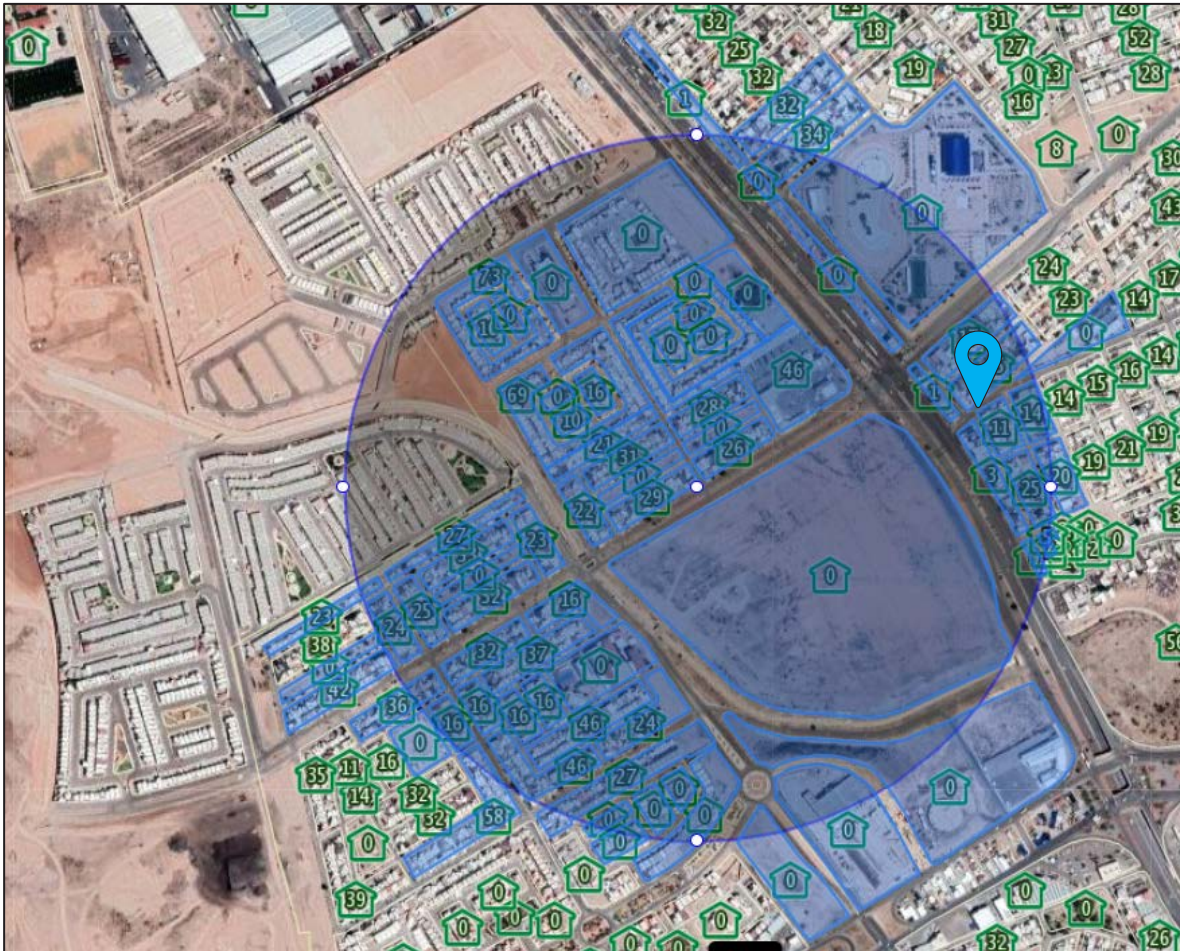


Fuente: PDU/2016

El predio o polígono de aplicación se localiza a unos cuantos metros del afluente Arroyo los nogales , el cual actualmente se encuentra canalizado y encauzado a lo largo de su tramo, Al sur del polígono de aplicación se encuentra el Arroyo el Caloriento y Arroyo el Picacho

4.5. MEDIO FÍSICO.

4.5.1. VIVIENDA





La zona objeto del presente análisis, ya delimitado, constituye una mayor presencia del uso Habitacional, con Densidad predominante de 45 Viviendas por Hectárea, H45, acorde con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua.

Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2016/INEGI

El área de estudio está comprendida por 78 manzanas, con pavimento, señalización y alumbrado público en su mayoría, según información del inventario Nacional de Vivienda 2016. Las colonias establecidas cuentan con un total de 15,939 viviendas particulares, de las cuales 9,987 se encuentran habitadas.

El Inventario Nacional de Vivienda 2016, indica para la zona de estudio, las siguientes estadísticas y su condición de entorno.

Cantidad de manzanas de la unidad:						75
Manzanas con	En todas las vialidades	En alguna vialidad	En ninguna vialidad	No especificado	Conjuntos habitacionales:	0
Recubrimiento de la calle	52	18	5	0	Viviendas	
Banqueta	39	22	14	0	Particulares	1189
Guarnición	46	24	5	0	Habitadas	919
Árboles o palmeras	13	37	25	0	Particulares habitadas	914
Rampa para silla de ruedas	4	13	58	0	Particulares no habitadas	260
Alumbrado público	13	50	12	0	Fecha de actualización: 2010,2012,2015	
Letrero con nombre de la calle	41	23	11	0	Con recubrimiento en piso	763
Teléfono público	1	16	58	0	Con energía eléctrica	775
Restricción del paso a peatones	68	5 no aplica	no aplica	Con agua entubada	773	
Restricción del paso a automóviles	65	8 no aplica	no aplica	Con drenaje	773	
Puesto semifijo	0	3	72	0	Con servicio sanitario	774
Puesto ambulante	0	6	69	0	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
Fecha de actualización: 2010,2012,2014						Fecha de actualización: 2010,2012,2015
					Población	
					De 0 a 14 años	823
					De 15 a 29 años	658
					De 30 a 59 años	1049
					De 60 y más años	70
					Con discapacidad	43
					Fecha de actualización: 2010,2012,2015	

Fuente: INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

Se puede observar que solo el 40% de las viviendas cuentan con todos los servicios básicos como lo son el Agua Potable, Drenaje Sanitario y Electricidad.

La vivienda existente en la zona se puede clasificar entre niveles medio y medio bajo, en donde predomina las casas construidas con Block de concreto o ladrillo y losas de azotea con base de concreto armado.





Imágenes de la zona aledañas/ tipologías de viviendas en cuestión de usos de suelo H45

Fuente: Google Earth Pro.

4.5.2. COMERCIO, SERVICIOS Y USOS MIXTOS

El área de estudio se encuentra al noroeste de la ciudad de Chihuahua, una de las zonas que denota además de sus usos habitacionales, comercio y servicio, factores que influyen en la dinámica de crecimiento económico en el ámbito regional. Las viviendas existentes con frente hacia vialidades de mediano a gran flujo vehicular, se convirtieron muchos de ellos en predios comerciales y de servicios, sin embargo, las apariciones de estos fuera de una planeación ordenada obligan a generar propuestas de ordenamiento para evitar de esta manera una imagen arquitectónica y una estructura vial de caos.

El sector económico con mayor presencia dentro del polígono de estudio es el Terciario, enfocado a comercio y servicios, dicha actividad se concentra principalmente en Avenida Cristóbal Colón y Circuito Universitario. Cabe mencionar que al estar esta zona entre dos avenidas principales de la ciudad ha generado que predios aledaños giren la orientación del uso de suelo existente hacia el de comercio y servicios.



Nombre de la Unidad Económica
COFIASA
SIGMA SOLAR
ABARROTES ELHI
ABARROTES ELIH
ABARROTES LOS ARROYOS
BODEGA FERREMAX
CIBER PAPELERIA
CTRENDY MEXICO
EXPENDIO MODELORAMA
FERREMAX FERRETERIA
FERRETERIA LOS ARROYOS
FREDS CYCLING STORE
MINI SUPER GONZALEZ
PAPELERIA LA CHOCOLATE
SEMILLAS LOS ARROYOS
SIX
TELCEL DISTRIBUIDOR AUTORIZADO
TIENDA ABARROTES LA ABUELA
VIVIEROS SAN CARLOS
AGENCIA DE PUBLICIDAD Y TECNOLOGIA NIBBLE
SEMA SUPPLY
COLEGIO RAICES
CONSULTORIO MEDICO PEDIATRICO
EL MUNDO DE LOS PEQUES
ESTANCIA INFANTIL MLV
IMAGEN DENTAL
SOESS DEL NORTE

BARBACOA CHAVIRA
BLACK LION
CAFFETERIA PUEBLO VIEJO
COMIDA CHINA SUERTE
EL SAZON DE LA NENA
EL SAZON DE LUPITA
EL VAGON DE VILLA
LA MENUERIA
LA SUPER REYNA DE MICHOACAN
LITTLE TONY S PIZZA
MI LINDO PUERTO
QUE RICO
TAMALES LA PURISIMA
BARBER SHOP NAUTILUS
BARBERIA GABRIEL BARBER SHOP
DOCTOR CEL
ESTETICA YUDITH
LAP SERVICE QUINTANA
LAVADORAS DORAS
LAVANDERIA ROUS
OHANA SALON
PLANCHADO DEL HOGAR
PLANCHADO DOMESTICO YIREH
REPARACION DE MOTOS
SALON AGUSTIN ROJAS
ESTACION DE BOMBEROS NUMERO SEIS

Fuente: (Directorio Nacional de Unidades Económicas-INEGI)

Dentro de las actividades productivas ofrecidas por la zona podemos encontrar, servicios de restaurantes, comercios de abarrotes, carnicerías, mini-súper, ferreterías, mercerías, y otras unidades que permiten el impulso y el desarrollo de la zona. Son 53 unidades económicas localizadas en el área de estudio de 1.5 HAS, datos extraídos de del DENU. A continuación, se mencionan las unidades económicas y de giro Comercio y servicios encontrados dentro del área de estudio.

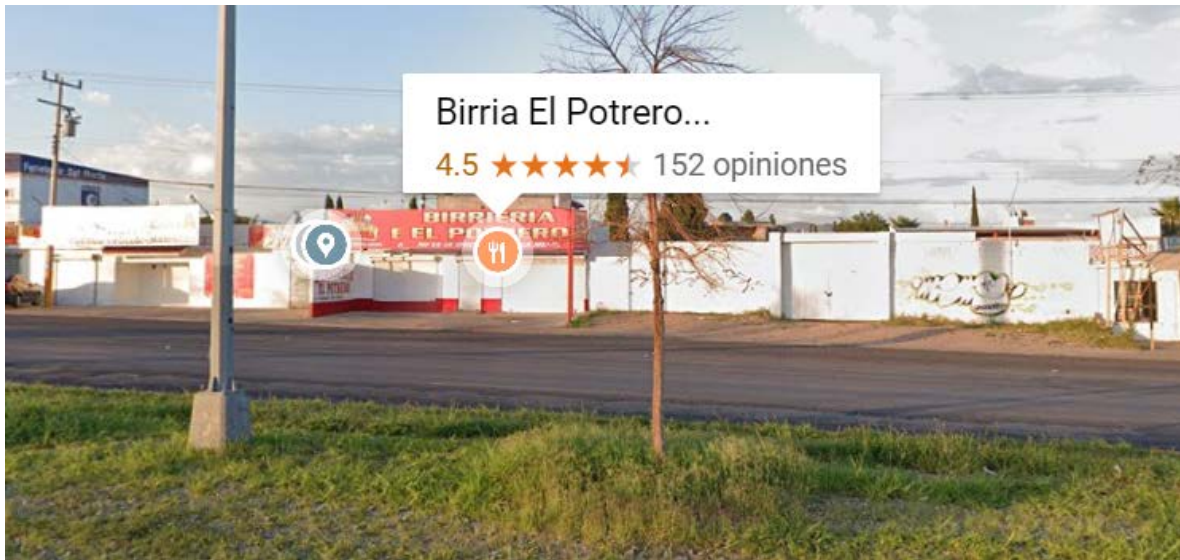
ABARROTES ELIH	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
ABARROTES LOS ARROYOS	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
BODEGA FERREMAX	Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías
CIBER PAPELERIA	Comercio al por menor de artículos de papelería
CTRENDY MEXICO	Comercio al por menor de lentes
EXPENDIO MODELORAMA	Comercio al por menor de cerveza
FERREMAX FERRETERIA	Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías
FERRETERIA LOS ARROYOS	Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías
FREDS CYCLING STORE	Comercio al por menor de bicicletas
MINI SUPER GONZALEZ	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
PAPELERIA LA CHOCOLATE	Comercio al por menor de artículos de papelería
SEMILLAS LOS ARROYOS	Comercio al por menor de semillas y granos alimenticios, especias y chiles secos
SIX	Comercio al por menor de cerveza
TELCEL DISTRIBUIDOR AUTORIZADO	Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación
TIENDA ABARROTES LA ABUELA	Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas
VIVIEROS SAN CARLOS	Comercio al por menor de plantas y flores naturales
AGENCIA DE PUBLICIDAD Y TECNOLOGIA NIBBLE	Agencias de correo directo
SEMA SUPPLY	Servicios de dibujo
COLEGIO RAICES	Escuelas de educación preescolar del sector privado
CONSULTORIO MEDICO PEDIATRICO	Consultorios de medicina especializada del sector privado
EL MUNDO DE LOS PEQUES	Guarderías del sector privado
ESTANCIA INFANTIL MLV	Guarderías del sector privado
IMAGEN DENTAL	Consultorios dentales del sector privado
SOESS DEL NORTE	Consultorios de medicina general del sector privado
BARBACOA CHAVIRA	Restaurantes con servicio de preparación de antojitos
BLACK LION	Bares, cantinas y similares
CAFFETERIA PUEBLO VIEJO	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares
COMIDA CHINA SUERTE	Restaurantes de autoservicio
EL SAZON DE LA NENA	Restaurantes de autoservicio
EL SAZON DE LUPITA	Restaurantes que preparan otro tipo de alimentos para llevar
EL VAGON DE VILLA	Bares, cantinas y similares
LA MENUERIA	Restaurantes con servicio de preparación de antojitos
LA SUPER REYNA DE MICHOACAN	Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares
LITTLE TONY S PIZZA	Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dogs y pollos rostizados para llevar
MI LINDO PUERTO	Restaurantes con servicio de preparación de pescados y mariscos

QUE RICO	Restaurantes con servicio de preparación de alimentos a la carta o de comida corrida
TAMALES LA PURISIMA	Servicios de preparación de otros alimentos para consumo inmediato
BARBER SHOP NAUTILUS	Salones y clínicas de belleza y peluquerías
BARBERIA GABRIEL BARBER SHOP	Salones y clínicas de belleza y peluquerías
DOCTOR CEL	Reparación y mantenimiento de otro equipo electrónico y de equipo de precisión
ESTETICA YUDITH	Salones y clínicas de belleza y peluquerías
LAP SERVICE QUINTANA	Reparación y mantenimiento de otro equipo electrónico y de equipo de precisión
LAVADORAS DORAS	Lavanderías y tintorerías
LAVANDERIA ROUS	Lavanderías y tintorerías
OHANA SALON	Salones y clínicas de belleza y peluquerías
PLANCHADO DEL HOGAR	Lavanderías y tintorerías
PLANCHADO DOMESTICO YIREH	Lavanderías y tintorerías
REPARACION DE MOTOS	Reparación y mantenimiento de motocicletas
SALON AGUSTIN ROJAS	Salones y clínicas de belleza y peluquerías
ESTACION DE BOMBEROS NUMERO SEIS	Impartición de justicia y mantenimiento de la seguridad y el orden público

Fuente: Elaboración propia.

Es notorio que en toda la zona de Avenida cristobal colon y Calle playa , predominan los comercios de varios tipos. Se encuentran locales como Estéticas, Modelorama, Abarrotes, Tortillerías, Farmacias, Restaurantes. Este tipo de comercio se desencadena gracias al crecimiento acelerado de la zona, el cual exige cubrir las necesidades básicas de sus habitantes dentro de su núcleo barrial. Debido a lo anterior, el área de estudio se vuelve propicia para albergar MIXTO INTENSO (Tienda de Abarrotes con venta de cerveza).



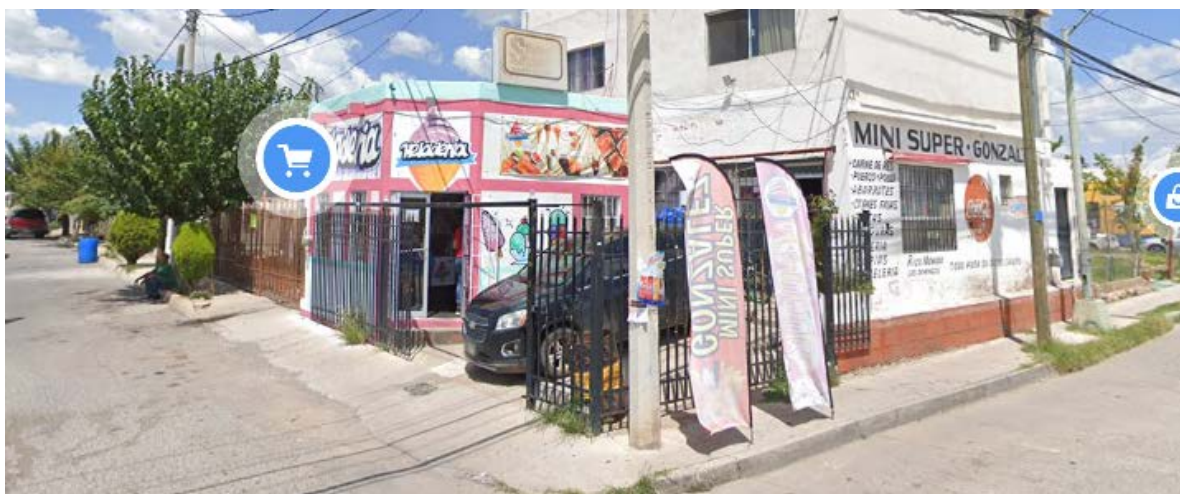


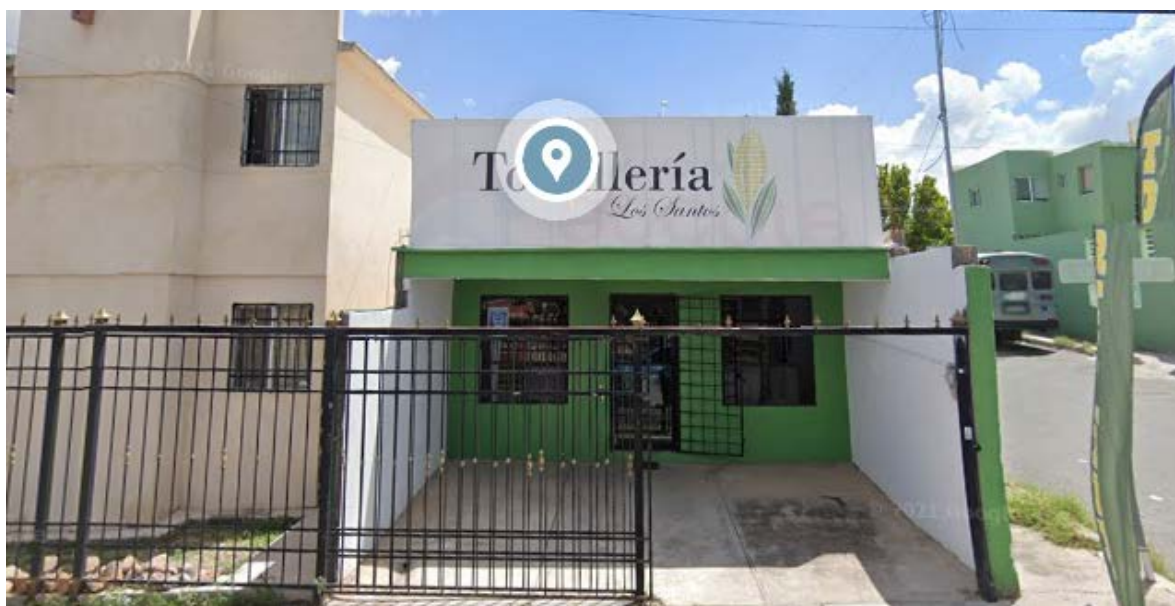


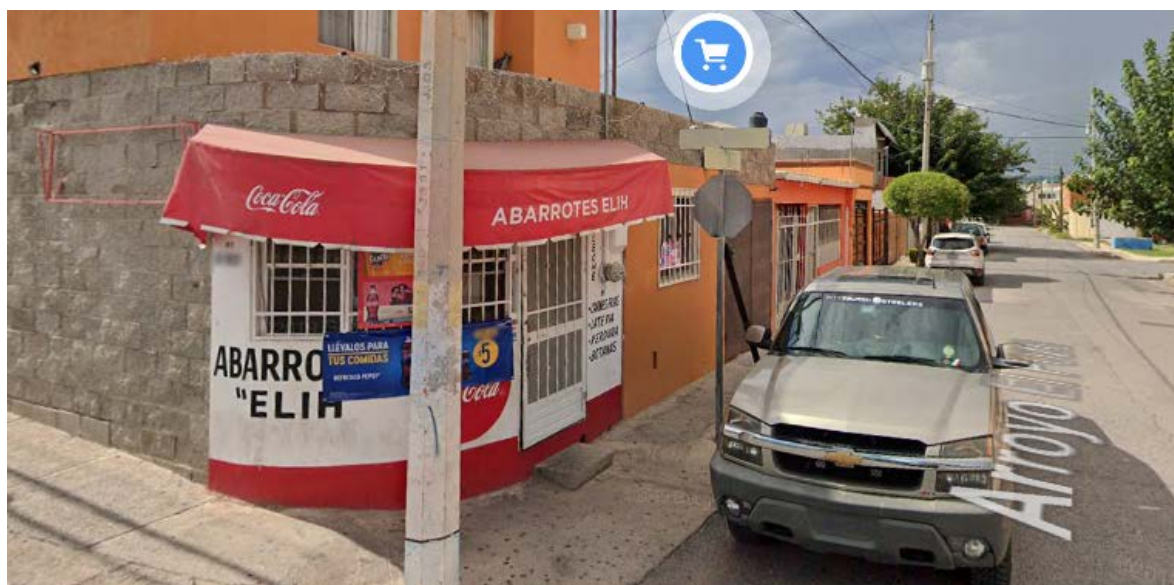
Fuente: Google Earth Pro.

Imágenes de ejemplos cerca de la zona en cuestión de abarrotes y venta de cerveza.

A continuación, se muestra las tipologías de Comercio existente en la zona







Fuente: Google Earth Pro.

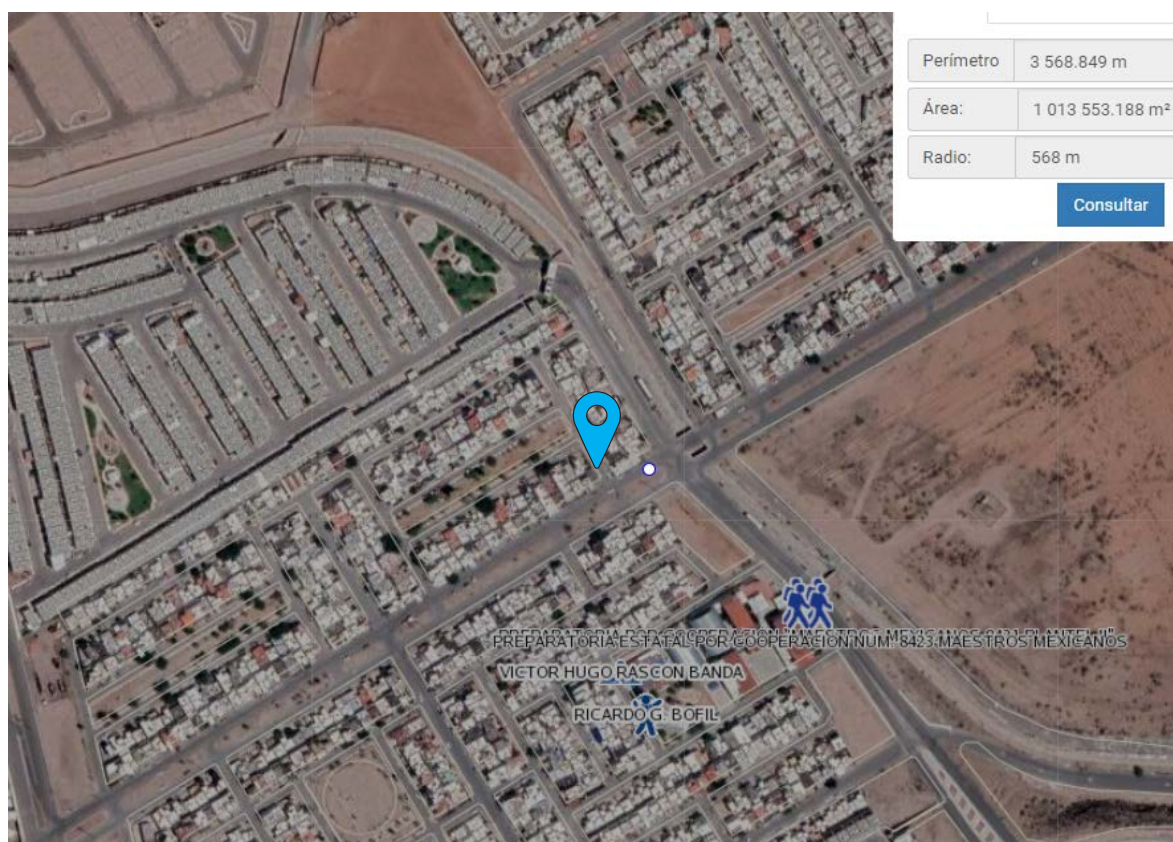
Imágenes de la zona aledañas en cuestión

4.5.3. EQUIPAMIENTO

En este apartado, es necesario hacer referencia a las AGEBs en la que está contenida la manzana donde está ubicada la propiedad. El propósito, es poder agrupar en un área geográfica un conjunto de manzanas perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno y cuyo uso de suelo es principalmente habitacional, comercio y servicios, así como de usos mixtos mixto.

Se elaboró un sondeo físico con apoyo de la información proporcionada por el mapa digital de México del INEGI y DENUE, en donde se ubicaron los equipamientos de importancia, dentro de los cuales se localizan diversos elementos de los siguientes sistemas: centros de educación y cultura, del sector salud, recreación y deporte, estaciones de servicio, gasolineras y gas.

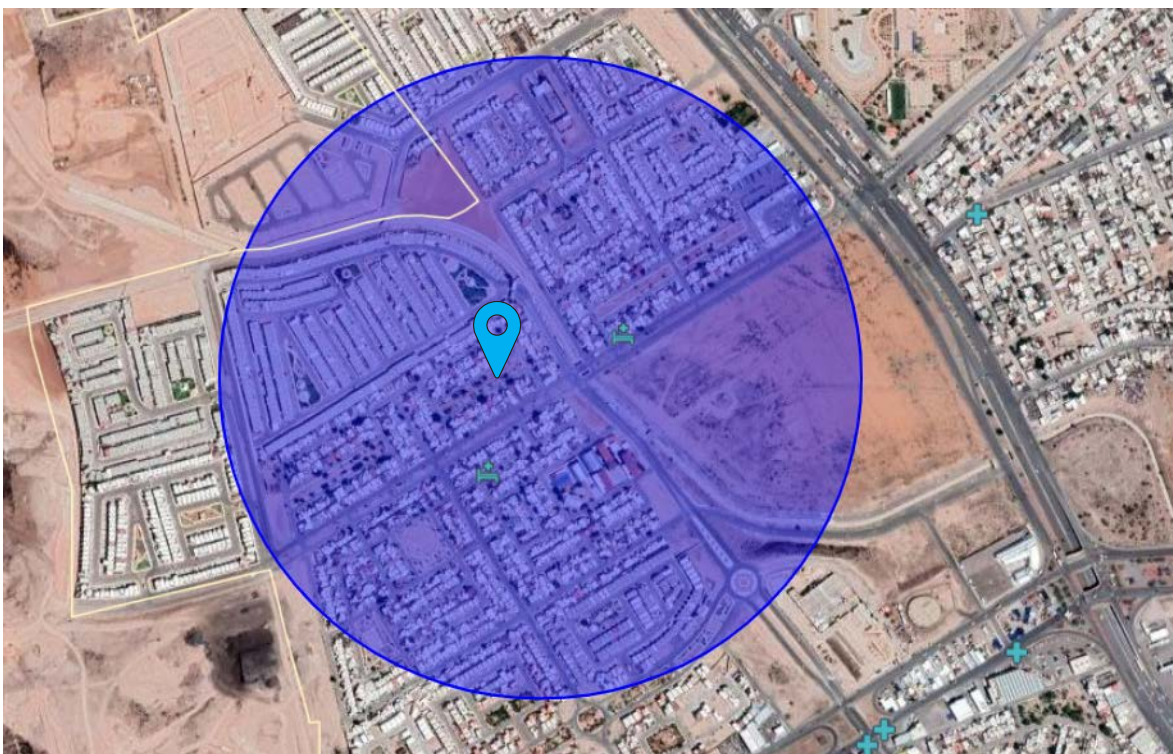
De manera puntual los elementos del cada sistema y subsistema de equipamiento encontrados en el área de estudio y dentro de un radio de influencia de 1,000.00 metros, son los siguientes:



Centros educativos	
☒	Preescolar
☒	Primaria
☒	Secundaria
☒	Centro de Atención Múltiple
☒	Bachillerato

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas

Fuente: Investigación y Elaboración Propia



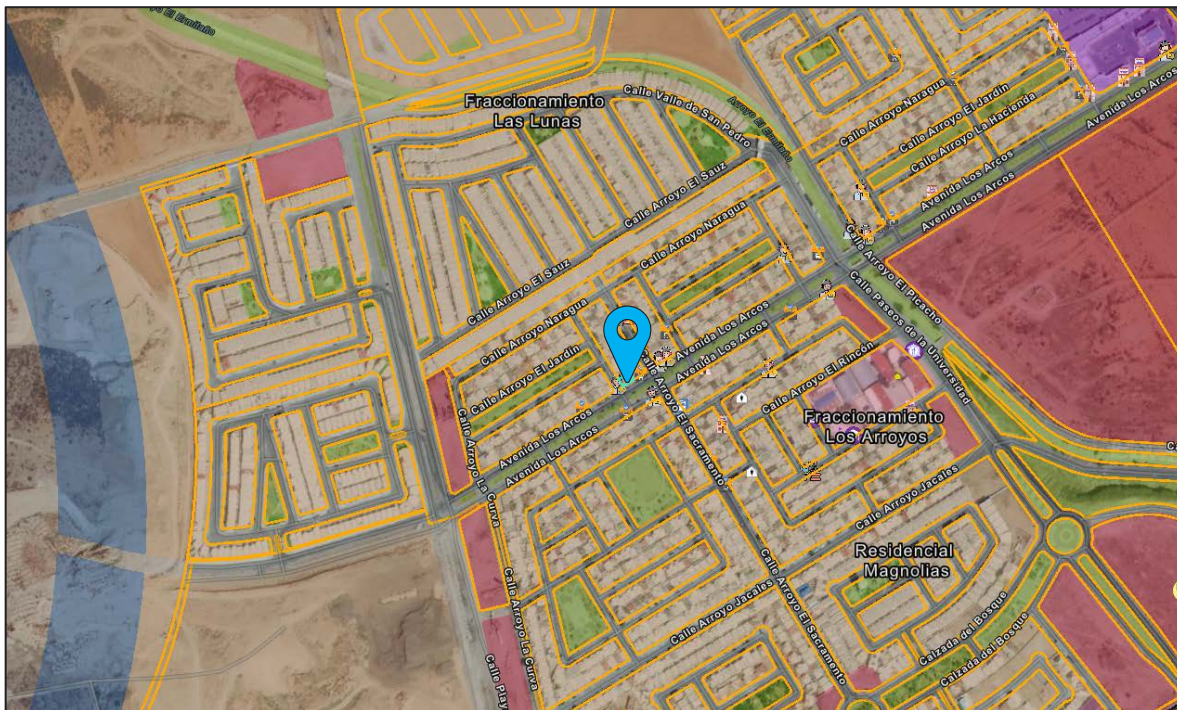
EQUIPAMIENTO DE ASISTENCIA SOCIAL (C)	
ELEMENTO	SUB-SISTEMA
Comedor Infantil Pancita Llena	Trabajo Social

Fuente: Investigación y Elaboración Propia

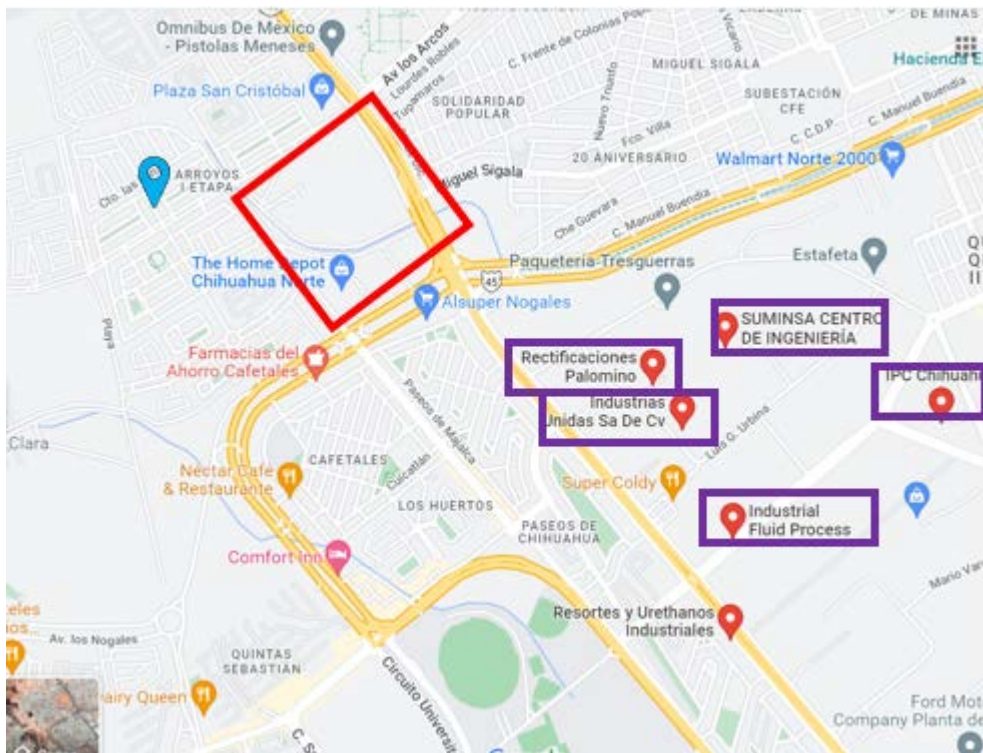
Tomando como referencia a partir del polígono de aplicación, encontramos que la zona está consolidada en cuanto al equipamiento se refiere. Los subsistemas de equipamiento que más encontramos son del subsistema educativo, y carentes de centros de recreación y deporte

4.5.4. INDUSTRIA

La presencia del uso industrial en la zona de estudio está cerca de la ubicación. Plaza san Cristóbal, The Home Depot, maquilas, y comercio tipo abarrotes.



Al este del predio en análisis se encuentra una zona correspondiente al uso de suelo comercio y servicios, en la Avenida los Arcos y calle Arroyo el Picacho, mas al sur se encuentra una zona en la cual se ubican Industrias de bajo impacto



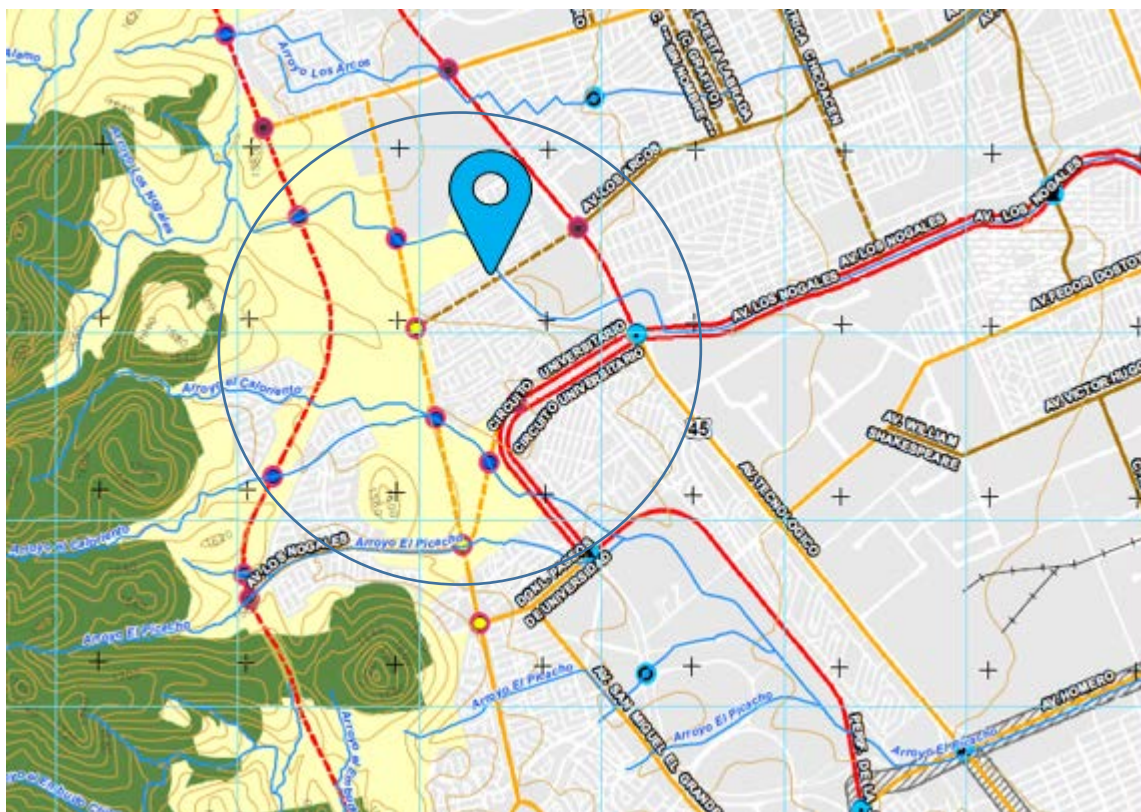
FUENTE: SIGMUN



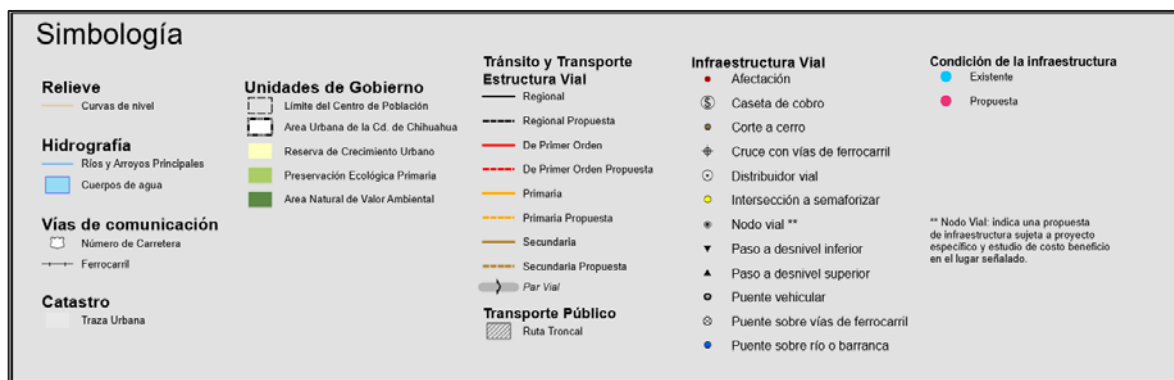
FUENTE: SIGMUN

4.5.5. ESTRUCTURA VIAL

El sector urbano en el cual se encuentra ubicado el predio en estudio, se localiza al noroeste de la ciudad, en una zona que ha tenido durante los últimos años un desarrollo acelerado y constante, la cual aunque aún no se encuentra consolidada en su totalidad cuenta con la infraestructura vial necesaria para realizar los desplazamientos necesarios para sus habitantes, destacando para este propósito la Av. Crsitobal colon y avenida los Arcos



Fuente: Imagen infraestructura vial del área de estudio. PDU 2040 sostenible 2016

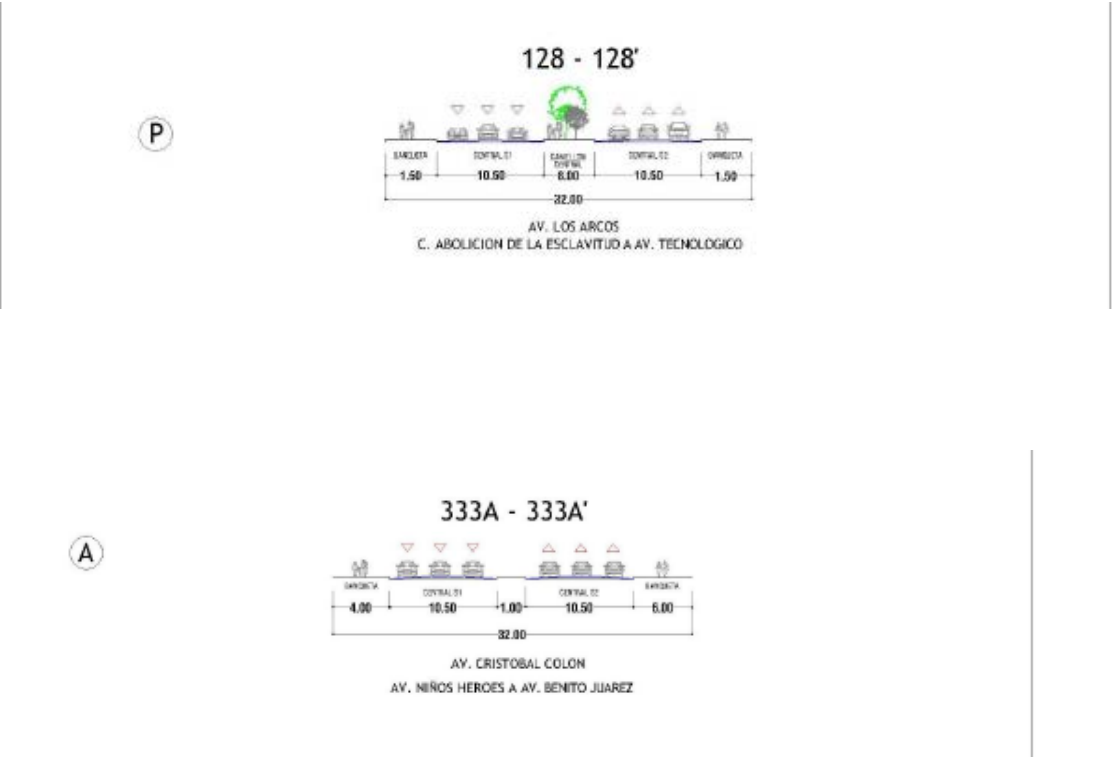


Fuente: Imagen infraestructura vial del área de estudio. PDU 2040 sostenible 2016

De acuerdo a las secciones de vialidad, se identifica capacidad para satisfacer la demanda de flujos de los usos habitacionales que se ubican en la zona, los usos de suelo complementarios de comercio, servicios y equipamiento existentes, así como para la propuesta de cambio de uso de suelo que se pretende para el predio analizado.

La vialidad que da acceso al predio en Av. Los Arcos la cual tiene una jerarquización como Vialidad Secundaria, la cual se conecta con Av. Tecnológico la cual es una vialidad primaria

128 - 128'	AV. LOS ARCOS	SECUNDARIA PROPUESTA	C. ABOLICION DE LA ESCLAVITUD A AV. TECNOLÓGICO	1,041.48
333A - 333A'	AV. TECNOLÓGICO / AV. CRISTÓBAL COLÓN	PRIMARIA	AV. NIÑOS HEROES A AV. BENITO JUÁREZ	166.16



Con lo anterior se concluye que el cambio de uso de suelo solicitado no tiene impacto significativo en la movilidad de la zona, ya que el volumen de viajes generados es moderado y ocasional, en función de las actividades a realizar en el predio.

IMÁGENES DE VIALIDADES EXISTENTES



SECCIONES DE VIALIDAD PRINCIPAL A PROYECTO. (FUENTE: Google maps)

Fuente: Google Earth Pro

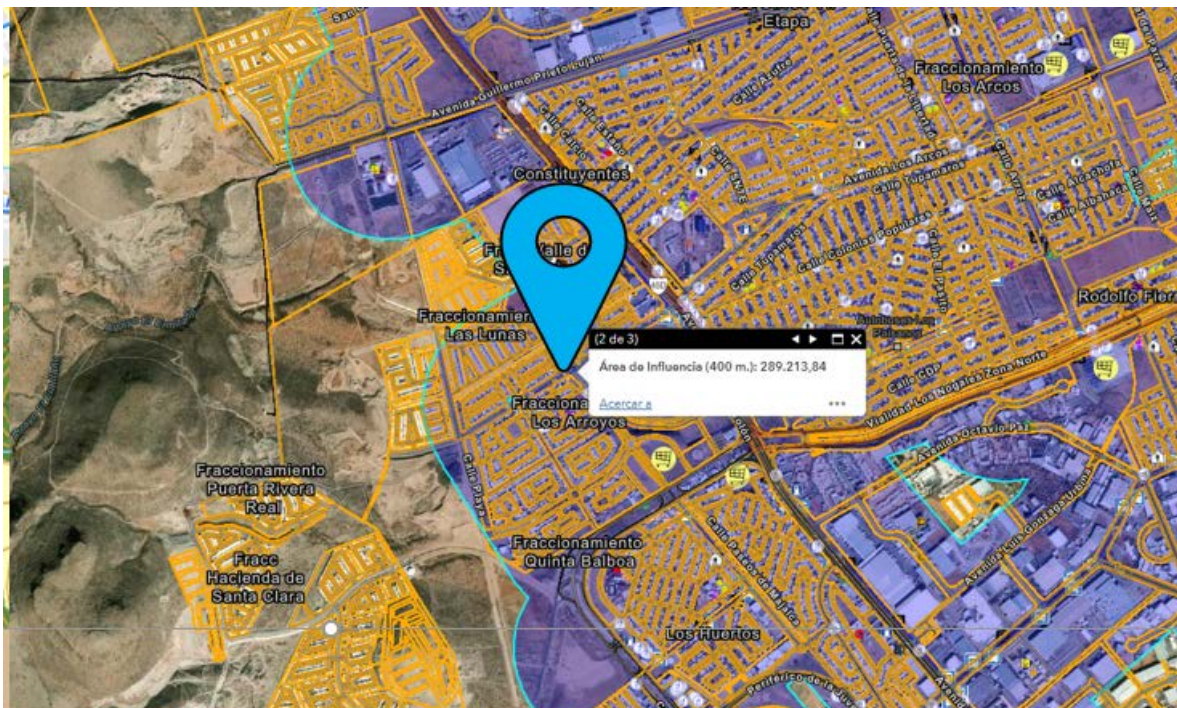
4.5.6. TRANSPORTE PÚBLICO.

La ciudad de Chihuahua cuenta con un sistema de Transporte público denominado el cual cuenta actualmente con una ruta Troncal que recorre la ciudad en sentido Norte a Sur y Sur a Norte por las avenida Tecnológico.

La ruta laimentadora que pasa por elpredio es la RUTA CIRCUITO UNIAVERSITARIO que llega a la esquina de los abarrotes.

Fuente: Plan Sectorial de Movilidad Urbana.

El predio ahora en estudio cuenta con cobertura de transporte público, y servicio prácticamente a pie de lote a través de ruta alimentadora llamada “CIRCUITO UNIVERSITARIO ”



Fuente: Aplicación BUSCUU y SIGMUN

Como rutas complementarias se establecieron un total de 59 Rutas alimentadoras las cuales efectúan recorridos de las diversas colonias y fraccionamientos de la ciudad, a las terminales correspondientes, así como a estaciones de la misma ruta troncal estratégicamente ubicadas de acuerdo a donde confluyen los usuarios como parte del Transporte Público.



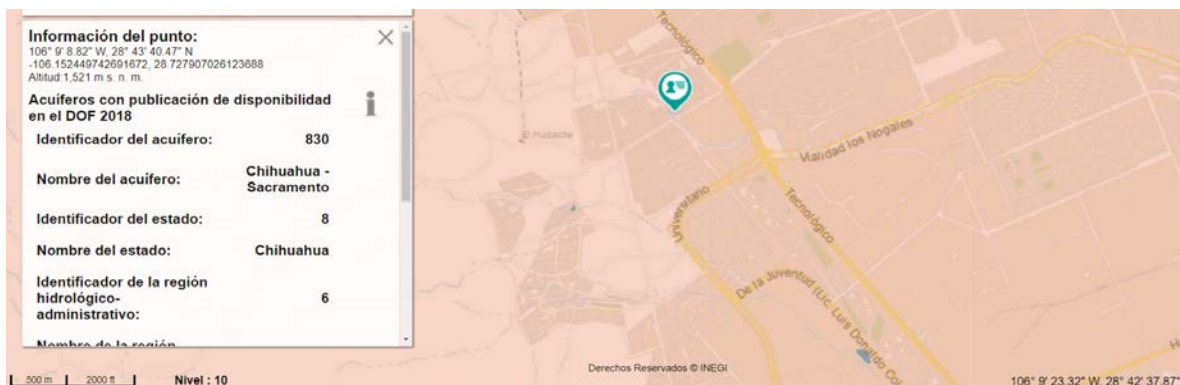
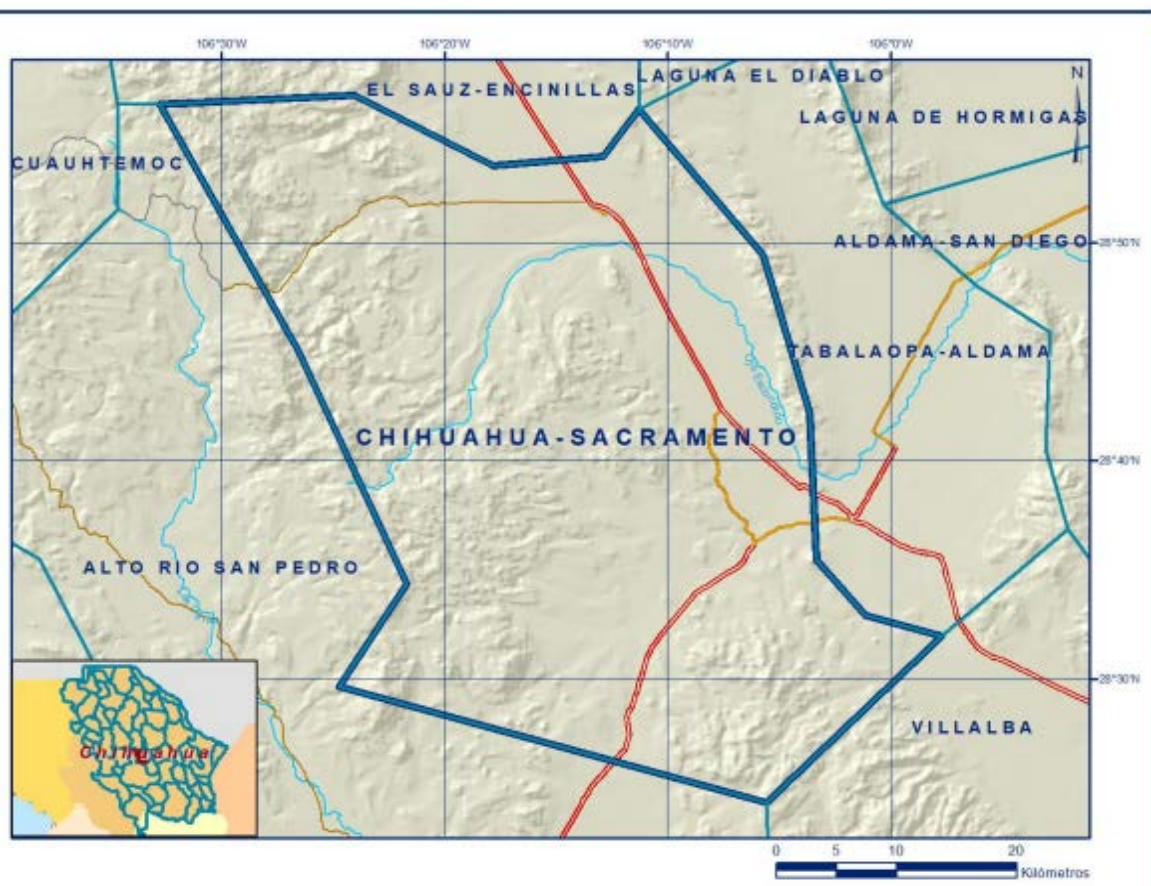
De las Viviendas Habitadas existentes en el Polígono de estudio, el 100% cuenta con servicios básicos de Energía Eléctrica, Agua potable y Drenaje.

4.5.7.1. AGUA POTABLE

El acuífero Chihuahua - Sacramento, definido con la clave 0830 en el Sistema de Información Geográfica para el Manejo del Agua Subterránea (SIGMAS) de la CONAGUA, se localiza en la porción central del estado de Chihuahua, cubriendo una superficie de 1889 km². Geográficamente, la zona se encuentra ubicada entre los paralelos 28°26' y 28°56'

de latitud Norte y entre los meridianos $105^{\circ}58'$ y $106^{\circ}32'$ de longitud Oeste. Colinda al norte con el acuífero El Sauz – Encinillas, al este con el acuífero Tabalaopa – Aldama, al sur con el acuífero Villalba, al oeste y sur con el acuífero Alto Río San Pedro, todos ellos pertenecientes al estado de Chihuahua

Geopolíticamente comprende parcialmente los municipios de Chihuahua y Riva Palacio. La poligonal simplificada que delimita el acuífero se encuentra definida por los vértices cuyas coordenadas se muestran en la tabla



Fuente: Arcgis.com CONAGUA/SGT/GAS/SIGA

El acuífero Chihuahua - Sacramento pertenece al Organismo de Cuenca “Río Bravo” y es jurisdicción territorial de la Dirección Local Chihuahua. En su territorio rigen cuatro decretos de veda: La porción nororiental del acuífero se encuentra sujeta a las disposiciones del “Decreto que establece veda para el alumbramiento de aguas del subsuelo en la región circunvecina de Villa Aldama, Chih.”, publicado en el DOF el 31 de diciembre de 1953. Este decreto se clasifica como tipo III, que sólo permite extracciones limitadas para usos domésticos, industriales, de riego y otros.

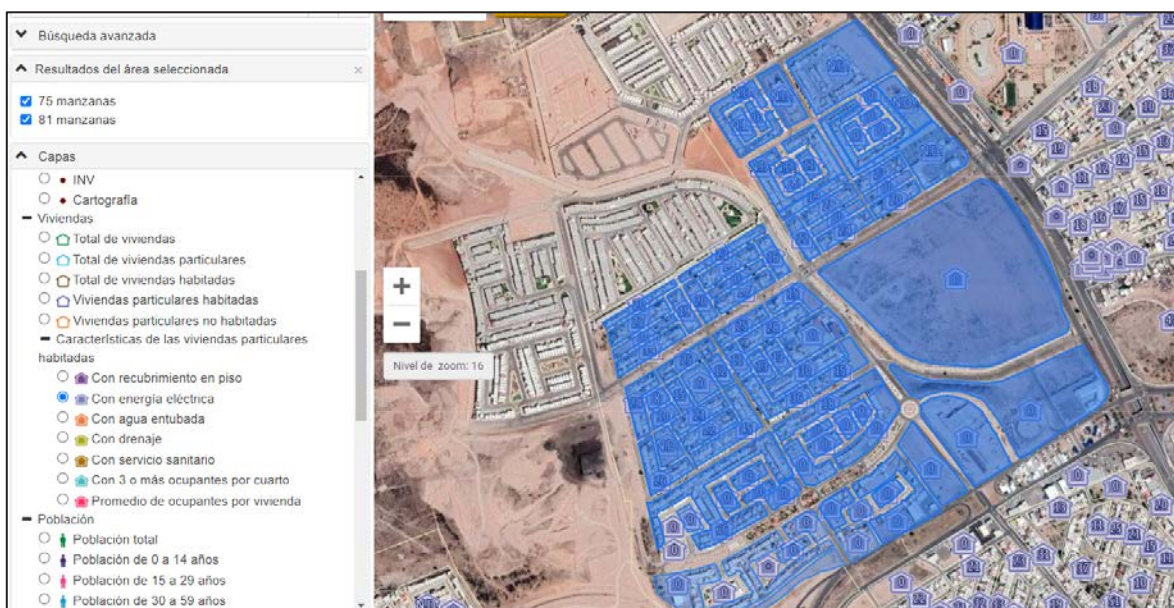
4.5.7.2. ALCANTARILLADO SANITARIO

El suministro de servicios de saneamiento se encuentra también en constante desarrollo en la zona de estudio. Dada la ubicación del polígono en una zona en crecimiento y consolidación de la ciudad se cuenta con una red de colectores de alcantarillado sanitario primeriza, los cuales permiten conducir las diversas descargas del sector mediante la red general esta zona norte descarga hacia la Planta de tratamiento de Nombre de Dios en la zona de la vialidad Sacramento.

De acuerdo al Inventario Nacional de Vivienda 4 de cada 10 viviendas cuenta con alcantarillado sanitario en la zona de estudio.



Viviendas con recubrimiento de piso en la zona, Fuente: Inventario Nacional de Viviendas INEGI



Viviendas con energía eléctrica en la zona, Fuente: Inventario Nacional de Viviendas INEGI



Viviendas con agua entubada en la zona, Fuente: Inventario Nacional de Viviendas INEGI



Viviendas con drenaje en la zona, Fuente: Inventario Nacional de Viviendas INEGI



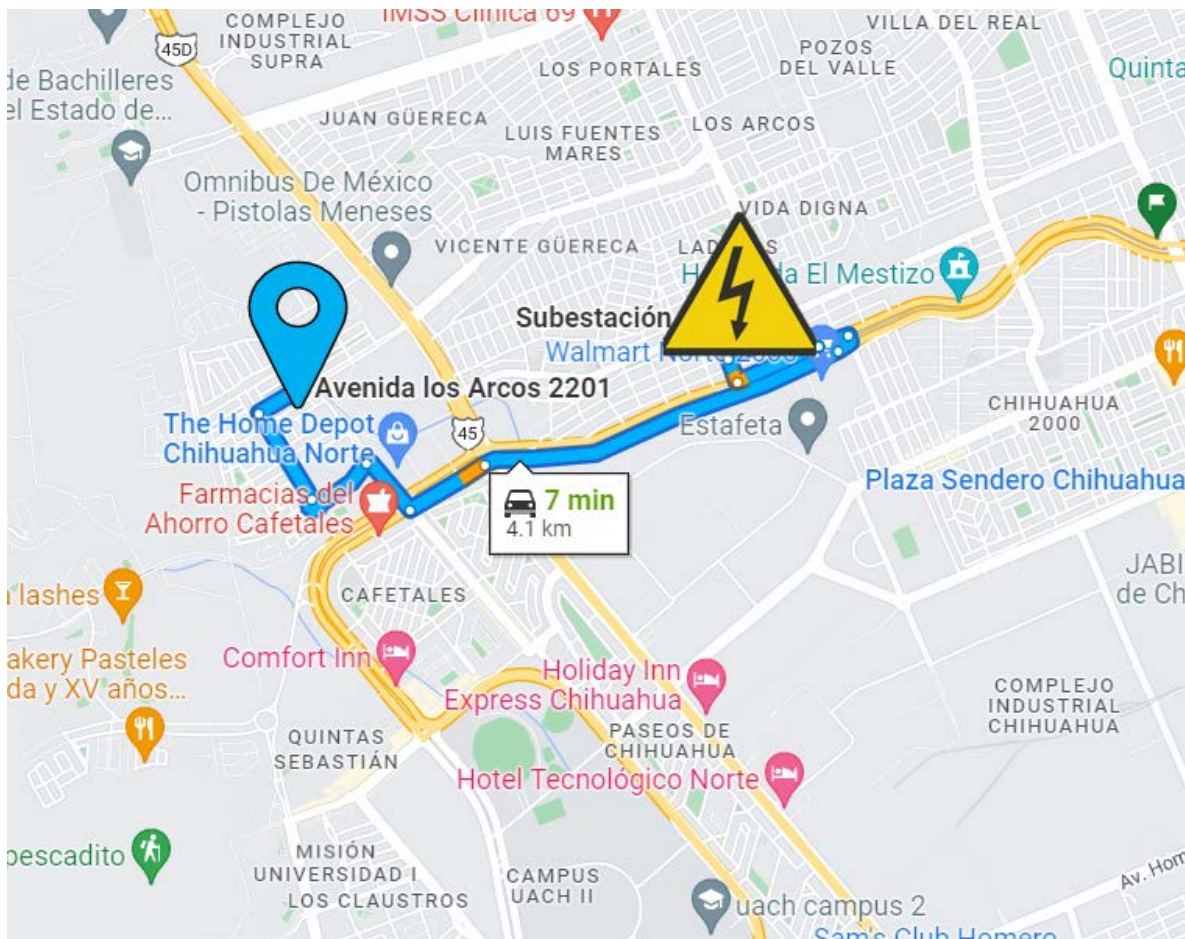
Viviendas con servicio sanitario en la zona, Fuente: Inventario Nacional de Viviendas INEGI



Resumen general, Fuente : inventario nacional de viviendas, INEGI

4.5.7.3. ENERGIA ELÉCTRICA

Se cuenta con la suficiente infraestructura para abastecer los servicios eléctricos para el polígono y la zona de estudio, Como generador principal del sector se localiza a la subestación eléctrica NORTE, con líneas de transmisión ubicadas por la Av. Tecnológico



4.6. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.

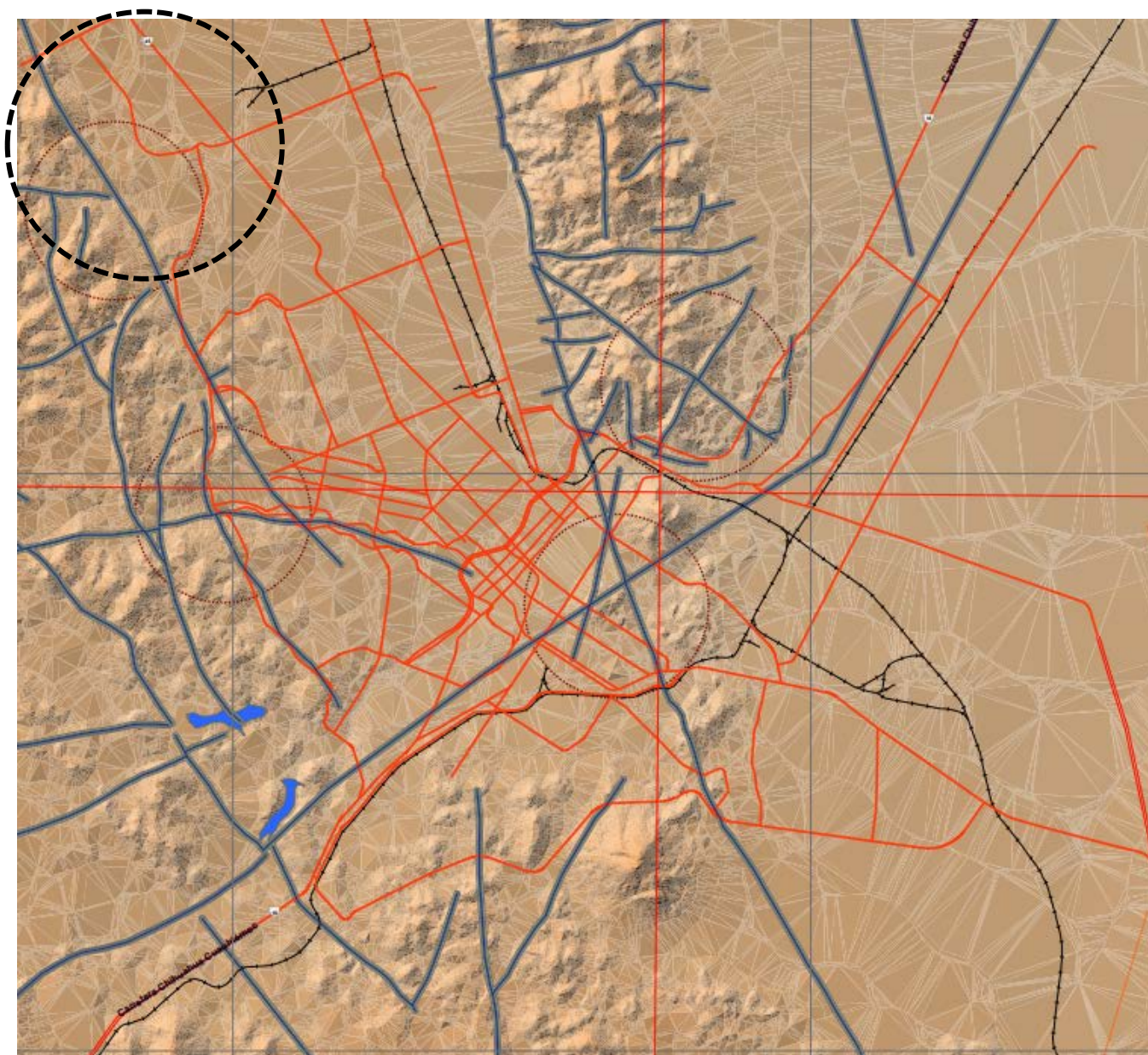
Se analizan los factores que puede presentar la zona de estudio, con respecto a la probabilidad de que se presenten eventos con consecuencias negativas, en la población y en el medio natural. La información que el Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, para la zona objetivo de este estudio se presentan los siguientes riesgos y vulnerabilidades en clasificados en:

Hidrometeorológicos: Los riesgos de este tipo que más se presentan en la ciudad de Chihuahua, son por inundaciones debidas a lluvias extraordinarias.

La colonia donde se encuentra el área de estudio en base al atlas de riesgo del estado de chihuahua se encuentra en una colonia de nivel bajo de riesgo de inundación.

Geológicos: los riesgos de este tipo, presentes en la ciudad de Chihuahua son de cuatro tipos, fallas, fracturas, sismos, hundimientos y deslizamientos.

Fallas y fracturas: las fallas se localizan hacia el este y oeste del área de estudio, sin embargo, nuestro polígono no se encuentra bajo algún riesgo geológico, ya que no se encuentran cercanas a estas, ni propensas a su dirección.



Fuente: Atlas Nacional de Riesgos

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- PUNTOS DE PELIGRO
- FALLAS PRINCIPALES
- CUERPOS DE AGUA
- TRAZA

SIMBOLOGÍA CONVENCIONAL

- Poblados
- Carretera
- Limite municipal
- Ferrocarril
- Terraceria
- Zona de estudio

Fuente: Atlas Nacional de Riesgos

5. NORMATIVO.

5.1. PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA, VISION 2040 (Sexta Actualización, Septiembre de 2021)

Justificación.

El móvil primordial de transformación proviene de la eficiencia que cada ciudad tiene el deber de generar para el cumplimiento de sus objetivos de largo plazo basado en sus actuales condiciones, como punto de partida Chihuahua tiene ventajas al respecto, pero igualmente deficiencias, algunas graves como muestra el diagnóstico del PDU 2040, que requieren ser dirigidas en sentido diferente. Es decir, se hace necesario imprimir cambios en las tendencias.

Los cambios sociales, económicos y políticos en los últimos años han tenido enormes repercusiones sobre la organización del territorio en lo general y los asentamientos humanos en lo particular.

Lo constante en la transformación es la imperiosa necesidad de reorganizar el espacio urbano para lo cual se cuenta con el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población Chihuahua visión 2040 estableciendo el adecuado balance entre las dinámicas que transforman la ciudad en un marco de sostenibilidad y desarrollo.

Antecedentes.

A pesar de los embates, en los últimos 3 años se observa una creciente tendencia hacia la tercerización de las actividades productivas de la capital. Estas actividades, ligadas a la “nueva economía”, es decir a los sectores relativamente dinámicos dentro de la economía local y nacional, han traído consigo una nueva fisonomía urbana y múltiples oportunidades de empleo.

Independientemente de la crisis económica global que se viene presentando, considerando el marco de desarrollo proyectado para la ciudad, se prevé un crecimiento económico continuo que implica un incremento demográfico en cuanto a la atracción de migración y necesidades en cuanto a infraestructura, vivienda y servicios complementarios ya considerados en el marco estratégico del PDU 2040.

Entre las principales características de la propuesta de estructura urbana destaca el fortalecer la legibilidad y el funcionamiento de la ciudad a partir de concentradores de actividad de jerarquía urbana (centro urbano, subcentros y corredores estratégicos), en los cuales se disponen usos mixtos moderados, equipamiento, comercio y servicios

aprovechando el radio de influencia que éstos presentan para ofrecer conjuntamente cobertura a casi la totalidad del área urbana actual.

Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

Actualización del PDU 2040.

Al momento de la publicación del Plan de Desarrollo Urbano del centro de población Chihuahua visión 2040 como folleto anexo al periódico oficial No. 71 con fecha del 4 de septiembre de 2021 y su vigencia como instrumento normativo de desarrollo urbano y sus posteriores modificaciones, la ciudad ha venido experimentando transformaciones, las cuales se enmarcan dentro del marco estratégico del Plan.

Hoy en día esta Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua ha implementado la sexta actualización de acuerdo a lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua

Estructura Urbana.

El patrón de ocupación que sigue la ciudad de Chihuahua es básicamente horizontal, con un gran consumo del suelo. No obstante, en los últimos tres años ha comenzado una tendencia de crecimiento vertical que se ve reflejada en la construcción de edificios de uso mixto con uso habitacional, comercio y servicios.

Usos de suelo.

El área urbana ha crecido. Dicho factor representa un incremento del 1.03% en un periodo de dos años. Se ha privilegiado el desarrollo de lotes dentro de la mancha urbana antes que la explotación de las zonas de reserva y preservación ecológica, propiciando un mejor uso del suelo servido y encaminándonos hacia un crecimiento sustentable.

Consolidación urbana.

La ciudad de Chihuahua, de acuerdo a datos elaborados por el IMPLAN tiene aproximadamente un 11% del área urbana total con espacios vacíos, caracterizada por propiedades especulativas. Cabe destacar que en los últimos dos años este indicador decreció en 4 puntos porcentuales, lo que representa 919.35 hectáreas incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

Objetivos específicos.

Orientar y dirigir el desarrollo de la ciudad hacia el futuro que deseamos a partir de la situación actual y sus tendencias y teniendo como plataforma de soporte la “visión o proyecto de la ciudad” para el futuro que se empieza a construir desde ahora.

Definir nuevas normas en cuanto al aprovechamiento urbano.

Definir nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial, desarrollo social y económico de la comunidad.

Actualizar indicadores del desarrollo generando una estructura de conocimiento urbano que facilite el acceso a fuentes de financiamiento para el desarrollo sostenible de la ciudad.

Estrategia.

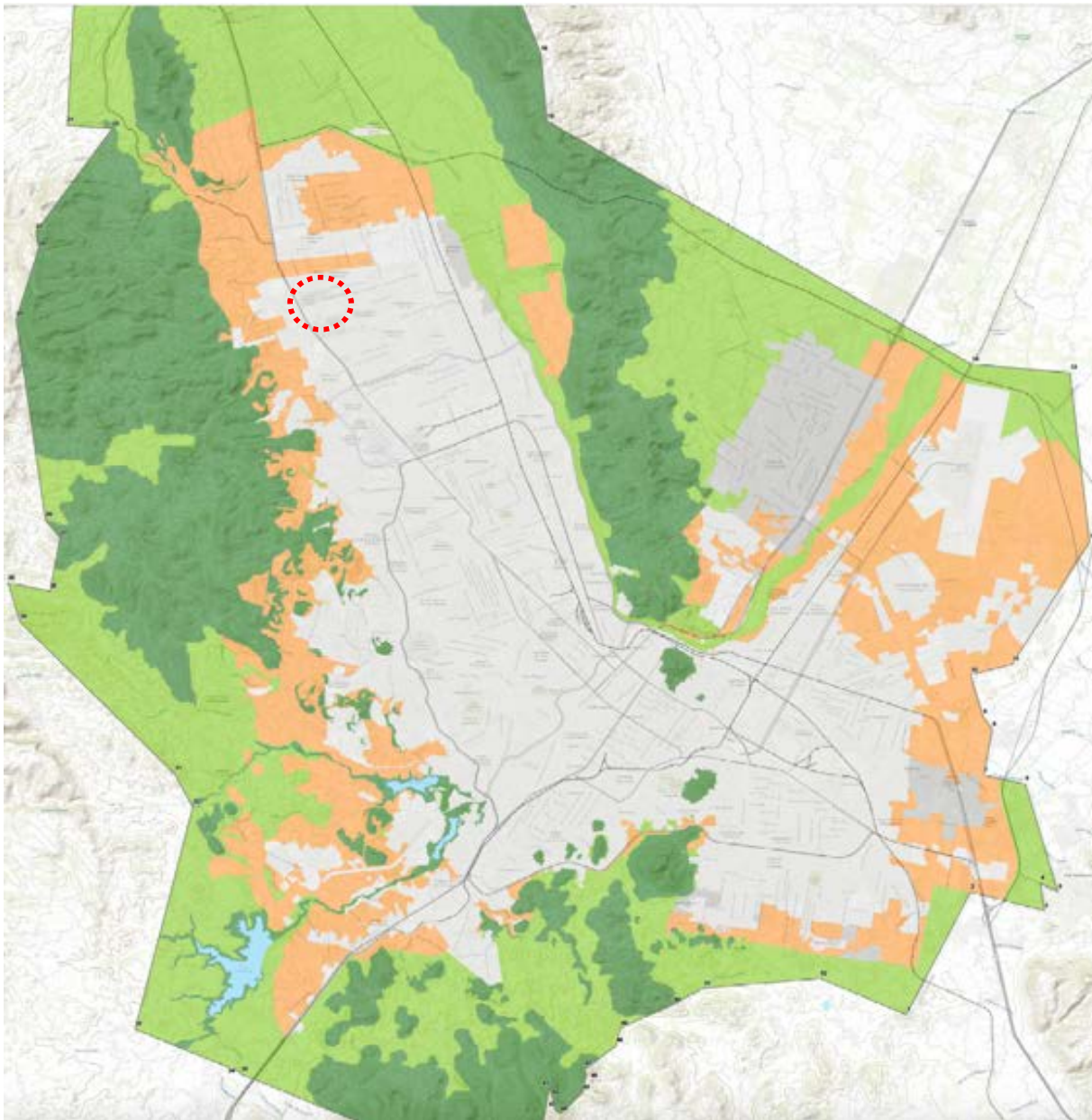
Considerando lo anteriormente expuesto, el planteamiento fue realizar las modificaciones necesarias respecto a usos de suelo, estructura vial establecida, normatividad, condicionantes de uso de suelo y estrategia general del Plan con la finalidad de dar continuidad a la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano del centro de población Chihuahua visión 2040 respecto a las dinámicas económicas y sociales prevalecientes que condicionan la ocupación del suelo.

Los resultados aquí expuestos derivan de la revisión puntual del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 que establece antecedentes técnicamente válidos en cuanto al esquema de zonificación de la ciudad y de acuerdo a su marco de planeación se redefine la zonificación primaria de la ciudad incorporando los nuevos fraccionamientos, programas parciales y planes maestros aprobados desde la vigencia del Plan hasta la fecha definiendo en consecuencia los cambios en la zonificación secundaria y la estructura vial planeada para la ciudad. Lo anterior implica la definición de nuevas formas en cuanto al aprovechamiento urbano y la definición de nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial y la actualización de indicadores de desarrollo.

Zonificación Primaria.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 establece como Zona urbana (U) a las áreas o zonas urbanizables y construibles de acuerdo al análisis realizado por este instrumento ya mencionado, y que son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes.

En el caso de este estudio, el área de aplicación se localiza al interior de la mancha urbana, dentro de esta Zona Urbana o Zona U, no pretende ampliar el crecimiento, ocupación o expansión de las zonas de reserva.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

Es importante mencionar que este Plan no considera o plantea modificación o alteración a la zonificación primaria de la ciudad.

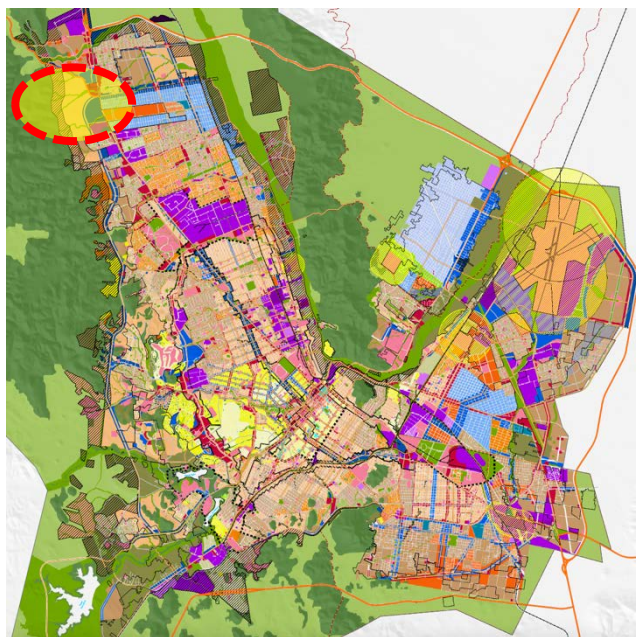
Fuente: IMPLAN Chihuahua

Zonificación Secundaria.

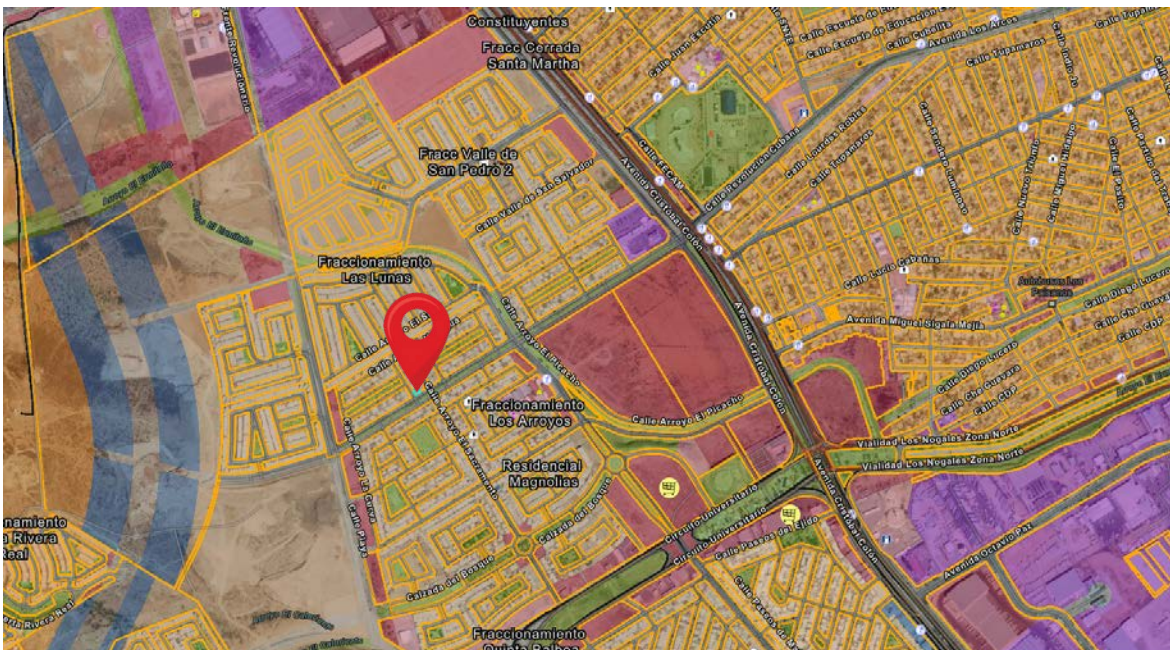
El objeto principal de las modificaciones propuestas es el fomentar una dosificación equilibrada en los usos derivada del análisis puntual de las diversas fuerzas económicas y sociales que definen necesidades aún más puntuales en cuanto a la distribución de los diversos usos de suelo en la ciudad.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

Lo anterior responde en una forma práctica a una estrategia por diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.) considerando la relación y complementariedad que el esquema de zonificación propuesto promueve hacia los habitantes y la accesibilidad de ellos hacia los servicios que completan sus necesidades e inciden directamente en el mejoramiento de su calidad de vida.



Fuente: . Zonificación Secundaria, PDU2040.



5.2. DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA VISION 2040.

Visión.

- Una estructura urbana sectorizada con diversos espacios concentrados de equipamiento urbano, empleo y servicios.
- Continuidad de la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos.
- **Reconversión y/o creación de más espacios para usos comerciales e industriales, que sea atractivo y eficiente por su infraestructura y condiciones de integración urbana, que ofrece oportunidades al estar en medio de alto flujo de usuarios.**
- Intensificación de los usos de suelo, tanto en las zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixtos para lograr una alta utilización del espacio urbano.

Objetivos.

- **Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.**
- **Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.**

- Ofrecer oportunidades para localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

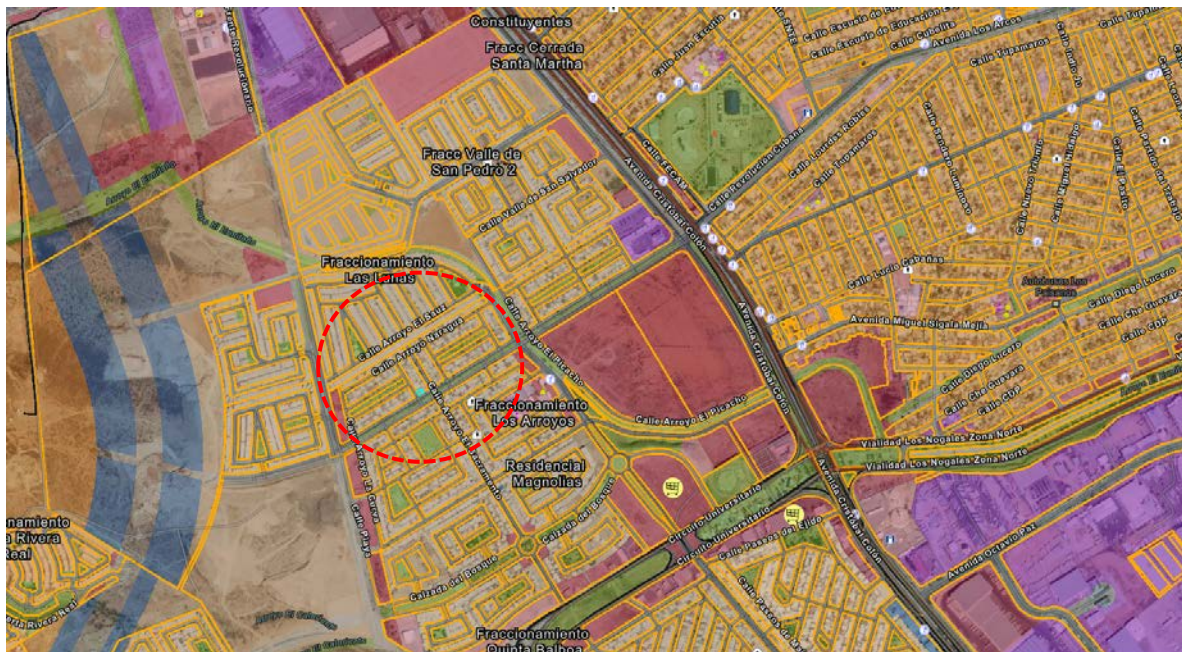
Políticas de Desarrollo.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- La regeneración urbana.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La mitigación de riesgos.
- La sostenibilidad ambiental.
- El desarrollo social, económico y la competitividad.

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, define al área de estudio diversos usos de suelo: Habitacional H45, Habitacional H60, Uso Comercio y servicios, Recreación y deporte, usos industriales, usos mixtos y áreas de equipamiento

Uso habitacional:

El predio actualmente tiene un uso habitacional y se identifica como Habitacional-H45, con densidad de Hasta 45 Viviendas por Hectárea.



Fuente: SIGMUN.



Tabla de clasificación de usos de suelo

USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	DENSIDAD NETA VIV/HA	SUP PRIVATIVA HABITABLE (m ²)	SUP PRIVATIVA ADICIONAL MINIMA (nota 1)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
									METROS	PISOS		
HABITACIONAL	H12	12	18	45.00	30.00	0.6	1.2	35%	8.5	2	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	25	37.5	45.00	30.00	0.75	1.5	42%	8.5	2	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	35	52.5	45.00	30.00	0.75	1.5	50%	8.5	2	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H45	45	67.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1.5/VIVIENDA (nota 2)
	H55	55	82.5	45.00	SP	0.75	2.2	30%	SP	SP	1.00/SR/SR	1.5/VIVIENDA (nota 2)
	H+60	SP	SP	45.00	SP	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	SP

NOTAS

Tabla de clasificación de usos de suelo Fuente:PDU

CONCLUSIONES ACERCA DE LA NORMATIVIDAD.

APORTACIONES DEL PRESENTE PLAN.

- Aportación a la economía del municipio a través de una acción urbana.
- Contribución a la consolidación de una zona en desarrollo

ALINEAMIENTO CON OBJETIVOS, VISION Y POLITICAS DE DESARROLLO ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION CHIHUAHUA.

- Aportación de instrumentos para la administración urbana y territorial.
- Reconversión y/o creación de espacios para usos comerciales, atractivos por sus condiciones de integración urbana.
- Intensificación de los usos de suelo.
- Fortalecimiento de la economía local.
- Diversificación y mezcla de usos de suelo.
- Desarrollo económico y competitividad.

6. ESTRATEGIA.

6.1. ESTRATEGIA GENERAL

El objetivo principal de este apartado es demostrar que el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso , lejos de causar desequilibrios urbanos y ambientales, contribuirá al desarrollo económico de la zona; aclarando que el uso que se le dará es para Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza, no causara ningún tipo de alteración en la zona ,éste cambio se presenta atendiendo a la necesidad de integrar un espacio congruente con el entorno y en función de la demanda y requerimientos de la zona, este lote se ubica en la esquina de las calles arroyo el Trigueño y Avenida los Arcos . Hoy en día es necesario girar hacia un esquema de regulación a zonas que la estructura urbana y el desarrollo de áreas estratégicas de la ciudad se han transformado en corredores comerciales y mixtos, en donde la demanda de espacios comerciales barriales y la existencia de ejemplos similares tales como los expendios de cerveza, tiendas de autoservicio y tiendas de abarrotes hacen presencia; por estos motivos y en el marco de revisión del Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua, se somete a consideración esta modificación de uso de suelo para nuestro predio, y así dar paso a que de acuerdo a la naturaleza del proyecto sea revisado y autorizado el proyecto ejecutivo por las instancias pertinentes.

6.2. PROPUESTA DE MODIFICACION.

El PDU VISIÓN 2040, le asigna un uso de suelo habitacional "Habitacional H45", sin considerar los diversos usos que ya se desarrollaban al interior de las manzanas que comprenden el área de estudio. Los cuales en su mayor parte incluyen: Tiendas de abarrotes, papelerías, ferreterías, restaurantes, tortillerías, tiendas de autoservicio. La dinámica de consolidación de la zona, ha evidenciado la utilización de diversos predios en la zona, con usos y giros diferentes al habitacional, no siempre mediante procesos normados de ocupación del territorio.

USO PROPUESTO PARA EL AREA DE APLICACIÓN

En este estudio de planeación se solicita la modificación del uso del suelo, del uso establecido H45 (HABITACIONAL DE HASTA 45 VIVIENDAS POR HECTÁREA) A MIXTO INTENSO (M3)

USOS DE SUELO ACTUAL “HABITACIONAL H45”

USO DE SUELO propuesto por este plan

USOS DE SUELO MIXTO INTNSO ”

La normatividad aplicable para el uso de suelo MIXTO es la siguiente:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USO MIXTO

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

CARACTERÍSTICAS DEL PREDIO O POLIGONO DE APLICACIÓN:

Dimensiones del Lote y Frente Mínimo

Superficie: El Lote tiene una superficie de 131.137 m2, el cual cumple ya que la normatividad solicita como mínimo una superficie de 120.00 m2.

Frente: El Frente del predio es de 12.00 metros con avenida los arcos

6.3. ESTRATEGIA USO MIXTO INTENSO (M3)

El presente estudio aporta los elementos necesarios para modificar el uso de suelo Habitacional, H45 a Mixto Intenso (M3), el cual se sujetará a la normatividad que indica el PDU 2040, manteniendo la imagen urbana, evitando impactos negativos, tanto en lo urbano como en lo ecológico y con el entorno mismo.

El predio, propiedad de **propiedad de ABEL CAIN SANCHEZ DOMINGUEZ**. Tiene una superficie de **131.137 m2**, y se encuentra ubicado sobre la calle ARROYO EL TRIGUEÑO ESQUINA CON AVENIDA LOS ARCOS EN EL FRACCIONAMIENTO LOS ARROYOS I de esta ciudad de Chihuahua, Teniendo la Av. Cristobal Colon como vialidad principal de acceso y la Calle Punta la Angostura como acceso secundario, dentro de la AGEB Urbana **00801900016703**, cuenta con la vialidad pavimentada, banquetas y guarniciones, así como los servicios de agua potable, alcantarillado y electrificación a pie de Lote.

El uso aplicable para el total del predio es para Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza, no causara ningún tipo de alteración en la zona

6.4. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

Nombre del proyecto.

“Minisuper Max”

Propiedad de ABEL CAIN SANCHEZ DOMINGUEZ

Naturaleza del proyecto.

Las actividades que se desarrollaran en el lote son las normales de una Tienda de Abarrotes con Venta de Cerveza.

SUPERFICIE DE PROYECTO

Superficies de proyecto	
Sup. Del Terreno	131.137m2



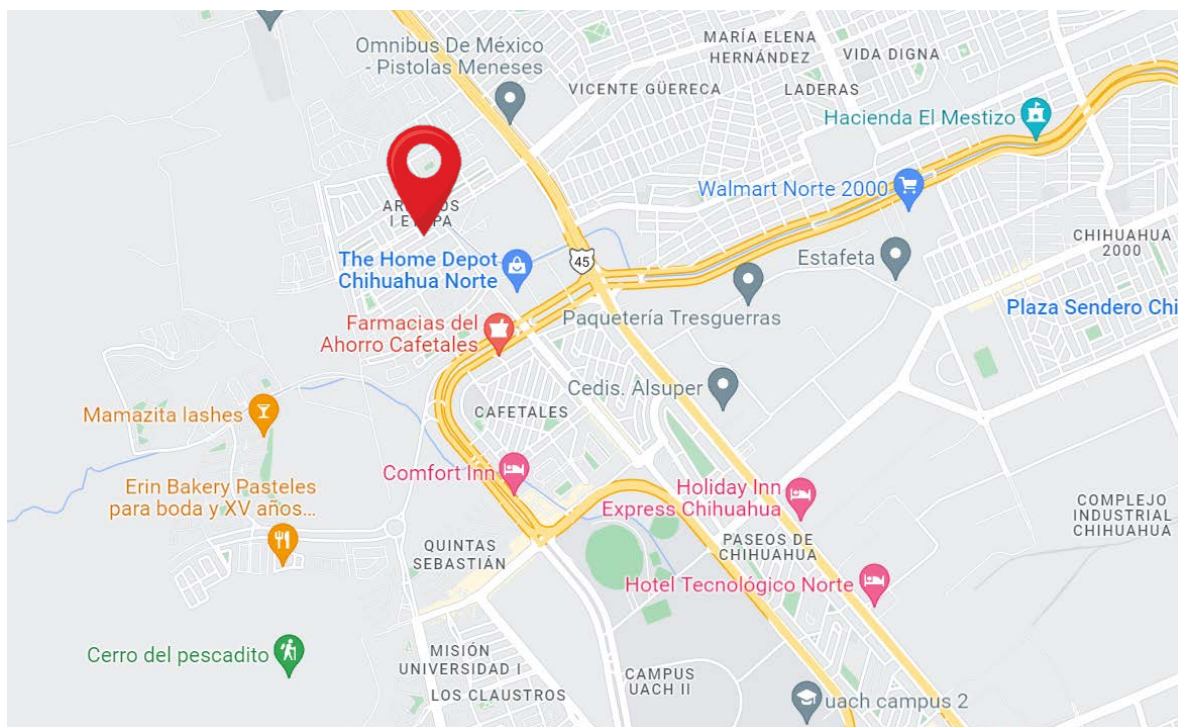
Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

6.5. ZONAS HOMOGENEAS

La zona se encuentra establecida dentro del área de reserva urbanizable establecida por el PDU, con algunas zonas importantes habitacionales, comercial y servicios, así como del uso industrial que se genera por la zona norte de la ciudad .

Este predio se ubica en esquina sobre la Calle arroyo el trigüeño esquina con Avenida los Arcos , en donde por su naturaleza de localización geográfica, es factor de generación de una franja comercial de tipo barrial.

A raíz del establecimiento de varios comercios sobre la avenida los arcos y todos los comercios a los alrededores de la Av. Critobal Colon y del crecimiento de las zonas habitacionales, la zona presenta una buena consolidación en el sector, por lo tanto, los usos habitacionales como el de equipamiento se ven complementados por zonas comerciales con servicios básicos.

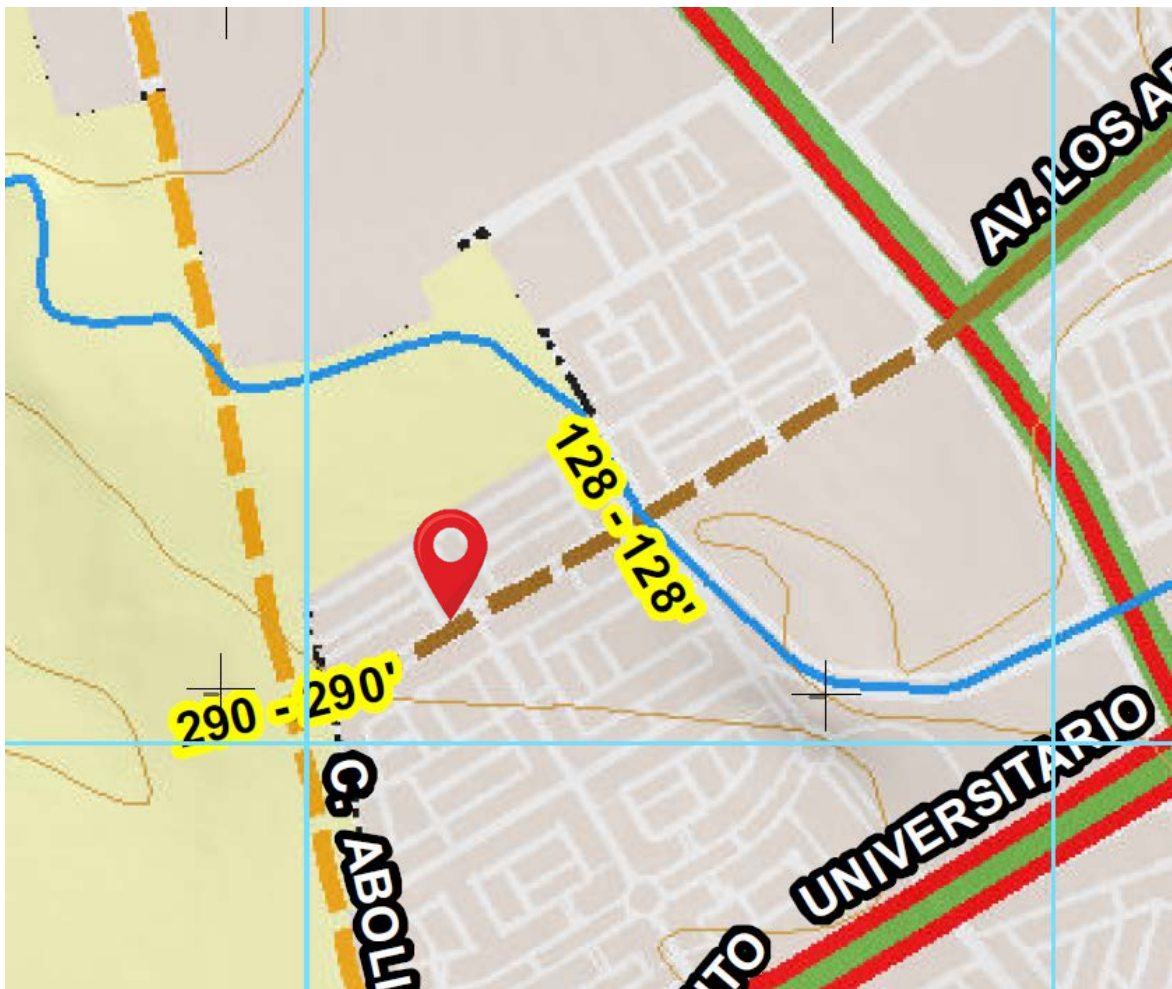


A todo alrededor de la ubicación del lote se encuentran diversos tipos de establecimientos de comercio y servicios, presentando entonces al sector como una zona homogénea a la propuesta hoy sometida a revisión.

Fuente : GOOGLE MAPS

6.6. ACCESIBILIDAD, IMPACTO VIAL Y MOVILIDAD DE TRANSPORTE

El acceso principal al predio es a través de la Avenida Cristóbal Colón la cual intersecta con ac. Los Arcos ”



La generación de viajes, producto de la utilización del predio, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito, presenta capacidad y conectividad eficiente. Se aprecia positiva la concentración de actividad comercial y de servicios, que complementa la mixtura de usos existente. Dicha situación representa un impacto positivo en cuanto a cobertura de servicios y atención de necesidades de abasto y equipamiento.

6.7. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.

El área de estudio cuenta con todos los servicios básicos de una zona urbana, esto es: agua potable, drenaje, alumbrado público, energía eléctrica, vialidades pavimentadas. Las vialidades tienen en general buen estado de conservación ya que se les ha dado mantenimiento adecuado.

El predio objeto de este estudio cuenta con las factibilidades de servicios, tanto de agua potable y alcantarillado, expedido por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento; así como por la Comisión Federal de Electricidad.

Es preciso añadir que los procesos productivos de este inmueble no incluyen la utilización del agua potable ni existe la necesidad de verter aguas residuales al alcantarillado sanitario o algún otro sistema de recolección. El agua potable es únicamente para el consumo humano y de baños, el alcantarillado sanitario de la misma manera solo es ocupado para aguas servidas de los baños del personal.

6.8. CONCLUSIONES:

La propuesta de cambio de uso de suelo, de Habitacional H45 a Mixto Intenso, no representa un impacto significativo en cuanto a la demanda de servicios se refiere, ya que, por las dimensiones del predio, de 131.137 metros cuadrados, el uso que se le pretende dar, posibilitan la reutilización.

Por lo anteriormente expuesto, es recomendable modificar el uso de suelo vigente **Habitacional con densidad H-45 a Mixto intenso**, para el predio ubicado calle arroyo el Trigueño esquina con Avenida Los Arcos en el Fraccionamiento Los Arroyos I Etapa ,ya que se sujeta a las políticas establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización 2021. Publicación en P.O. No. 71 el sábado 04 de septiembre de 2021, en cuanto a la ocupación de predios subutilizados y densificación se refiere. La propuesta de cambio de uso de suelo se observa benéfica para la zona en que se ubica, considerando la dinámica de crecimiento y consolidación de la vivienda, el comercio y los servicios, así como del índice de población habitante de la zona.

En este mismo sentido la propuesta comparte la esencia con el PDU 2040 y de los lineamientos para el desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, en la que el eje rector en la dinámica de “Hacer ciudad” obedece a la:

Conformación de una estructura física compacta de la ciudad.

Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana.

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Con este análisis urbano se busca la posibilidad de diseñar un proyecto de futuro que alcance niveles de coherencia y de equilibrio, tanto en el área de estudio como en la ciudad.

El promotor de este estudio, como actor de la ciudad, se suma a los retos que se tiene de proyecto de ciudad como escenario deseable y le apuesta a la integración a la vida económica de la ciudad de un predio con alto potencial de desarrollo al interior del centro de población.

7. BIBLIOGRAFIA

- *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua*
- *Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua*
- *Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Quinta Actualización 2016.*
- *Atlas de Riesgos. IMPLAN 2009.*
- *Estudio de los procesos de expansión urbana en ámbitos de llanura. Schneider, Valeria – Alberto, Jorge A.*
- *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2016. INEGI.*
- <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/Denue/Default.aspx?Il=28.735093094837044,-105.98536794662476&z=12#>
- *Plan de Desarrollo Urbano para el centro de población Chihuahua 2040, quinta actualización.*
- *Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Chihuahua*
- *Reglamento de Construcción y Normas Técnicas para el municipio de Chihuahua*
- *Censo General de Población y Vivienda 2020, INEGI.*
- *Análisis Poblacional, Sistema Nacional de Información Municipal*
- *Proyecciones de población, CONAPO*
- *Índice de competitividad estatal 2019, IMCO.*
- *Decretoimmex, Secretaria de Economía.*
- *Anuario estadístico y geográfico de chihuahua 2017/INEGI.*
- *Conociendo Chihuahua.*

8. CREDITOS

GOBIERNO MUNICIPAL

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Arq. Adriana Díaz Negrete

Director de Desarrollo Urbano y Ecología

CONSULTOR

M.D.U. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN.

D.R.U. 019

9. ANEXOS

- 1- ESCRITURAS DEL PREDIO**
- 2- PLANO CATASTRAL DEL PREDIO**
- 3- PODER SIMPLE**
- 4- IDENTIFICACIONES CORRESPONDIENTES**
- 5- ESTADO DE IMPUESTO PREDIAL**

SIN TEXTO