

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 15 de febrero de 2023.

No. 13

Folleto Anexo

ACUERDO N°274/2022

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 274/2022

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 veintiséis de octubre del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Abarrotes la Miniatura 7"**, en los predios ubicados en la calle Punta El Escalón números 9301 y 9303, lotes 35 y 36, manzana 35 del fraccionamiento Punta Oriente III de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 254.02 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintidós días del mes de diciembre 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.

**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 20/2022**

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 26 de octubre del año 2022, dentro del punto número tres del orden del día, a la letra 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 que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el C. Martín Fabián Arámbula Miranda, en su carácter de propietario del predio y la C. Lorena Miranda Sáenz, en su carácter de representante legal del señor Mario Méndez Borjas y la señora Liliana Aideé Cota Sigala, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Abarrotes la Miniatura 7", en los predios ubicados en la calle Punta el Escalón números 9301 y 9303, lotes 35 y 36, manzana 35 del fraccionamiento Punta Oriente III de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 254.02 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado...Al concluir la presentación del dictamen, lo somete a votación del pleno el dictamen 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, con diecinueve votos a favor y una abstención del Regidor Alejandro Morán Quintana, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Martín Fabián Arámbula Miranda, en su carácter de propietario del predio y la C. Lorena Miranda Sáenz, en su carácter de representante legal del señor Mario Méndez Borjas y la señora Liliana Aideé Cota Sigala.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Abarrotes la Miniatura 7", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios ubicados en la calle Punta el Escalón números 9301 y 9303, lotes 35 y 36, manzana 35 del fraccionamiento Punta Oriente III de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 254.02 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de habitacional H45 a Mixto Moderado.

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

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

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

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

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"ABARROTES LA MINIATURA 7"

Visto para dictaminar jurídicamente el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Martín Fabián Arámbula Miranda**, en su carácter de propietario del predio y la **C. Lorena Miranda Sáenz**, en su carácter de representante legal del señor **Mario Méndez Borjas** y la señora **Liliana Aideé Cota Sigala**, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Abarrotes la Miniatura 7**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios ubicados en la Calle Punta el Escalón números 9301 y 9303, lotes 35 y 36, manzana 35 del Fraccionamiento Punta Oriente III de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de **254.02** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

R E S U L T A N D O

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 13 de septiembre del año 2022, presentado por el **C. Martín Fabián Arámbula Miranda**, en su carácter de propietario del predio y la **C. Lorena Miranda Sáenz**, en su carácter de representante legal del señor **Mario Méndez Borjas** y la señora **Liliana Aideé Cota Sigala**, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Abarrotes la Miniatura 7**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios ubicados en la Calle Punta el Escalón números 9301 y 9303, lotes 35 y 36, manzana 35 del Fraccionamiento Punta Oriente III de la Ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de **254.02** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Moderado**.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Abarrotes la Miniatura 7**", 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 ocuro de cuenta los siguientes documentos:

1. **Solicitud** de fecha 13 de septiembre de 2022, signada por el C. Martín Fabián Arámbula Miranda, en su carácter de propietario del predio y la C. Lorena Miranda Sáenz, en su carácter de representante legal del señor Mario Méndez Borjas y la señora Liliana Aideé Cota Sigala;
2. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre del C. Martín Fabián Arámbula Miranda, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
3. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre del C. Mario Meléndez Borjas, expedida por el Instituto Federal Electoral;
4. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre de la C. Lorena Miranda Sáenz, expedida por el Instituto Nacional Electoral,;
5. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre de la C. Liliana Aideé Cota Sigala, expedida por el Instituto Federal Electoral;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 13,145** de fecha 22 de septiembre de 2010, otorgada ante la Lic. Graciela Eugenia Baca Chávez, adscrita a la Notaría Pública número 29 del Distrito Judicial Morelos, actuando en funciones de Notaría por licencia de su titular el Lic. Víctor Emilio Anchondo Paredes, quien hizo constar el contrato de compraventa y la apertura de un crédito simple con garantía hipotecaria, donde comparece el señor Mario Meléndez Borjas, con el consentimiento de su cónyuge la señora Liliana Aideé Cota Sigala, en lo sucesivo como la parte compradora y las personas morales denominadas Instituto de la Vivienda del Estado de Chihuahua, organismo público descentralizado representado por el Licenciado Gilberto Baeza Mendoza, en lo sucesivo "El Vendedor del Terreno", y Casa Ruba, S.A. de C.V., representada por la Licenciada Rosa María Payán Amaya, en lo sucesivo "El Vendedor de la Construcción", ambas en lo sucesivo como la "parte vendedora", con la concurrencia del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, en lo sucesivo mencionado como "INFONAVIT", representado por la Licenciada Irma Yolanda Reyes Pérez, respecto al lote de terreno número 36 de la manzana 35, con superficie de 133.97 metros cuadrados, que a su vez se identifica como finca marcada con el número 9301 de la Calle Punta el Escalón del Fraccionamiento Punta Oriente III de la Ciudad de Chihuahua, obrando bajo la inscripción 84, a folios 84 del Libro 4913 de la Sección Primera, con folio real 1592971 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
7. **Copia certificada de la Escritura Pública número 25,095** de fecha 13 de octubre de 2010, otorgada ante el Licenciado Pedro Castañeda Villanueva, aspirante al Ejercicio del Notariado, Adscrito a la Notaría Pública número 28 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario Público por licencia de su titular el Licenciado Felipe Colomo Castro, quien hizo constar un contrato de compraventa, donde comparecen por una primera parte, el señor Rafael Sotelo Ponce, con el consentimiento de su cónyuge la señora María de los Ángeles Nieto Padrón, en lo sucesivo la parte compradora, y por otra, el Instituto de la Vivienda del Estado de

Chihuahua, representado por el Licenciado Gilberto Baeza Mendoza y Casas Ruba, S.A. de C.V., representada por la Licenciada Rosa María Payán Amaya, a quienes en lo sucesivo se les denominará la "Parte Vendedora", con la concurrencia del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, "INFONAVIT", representado por la Licenciada Olga Leticia Loera García, sobre la finca marcada con el número 9303 de la Calle Punta el Escalón, misma que se encuentra construida sobre el lote de terreno que se identifica con el número 35 de la Manzana 35 del Fraccionamiento Punta Oriente III de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 120.05 metros cuadrados, obrando bajo la inscripción 52, a folios 52 del Libro 4930 en la Sección Primera, con folio real 1595101 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

8. **Copia certificada del poder general** para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio con limitación para ejercitarlo única y exclusivamente por lo que respecta a la finca urbana marcada con el número 9301 de la Calle Punta Escalón del Fraccionamiento Punta Oriente III, otorgado por el C. Mario Meléndez Borjas y la C. Liliana Cota Sigala a favor de la C. Lorena Miranda Sáenz, de fecha 29 de noviembre de 2013, ratificado ante el Lic. Luis Arturo Calderón Trueba, Notario Público número 10 para el Distrito Judicial Morelos;
9. **Copia certificada de la Escritura Pública número 38,178** de fecha 2 de diciembre de 2019, otorgada ante el Lic. Francisco de Asís García Ramos, Notario Público número 9 para el Distrito Judicial Morelos, donde comparecen los señores Rafael Sotelo Ponce y María de los Ángeles Nieto Padrón, a quienes en lo sucesivo se designará por sus nombres o en forma conjunta como la parte vendedora y por una segunda parte el señor Martín Fabián Arámbula Miranda, a quien en lo sucesivo se le designará por su nombre o como la parte compradora, con el objeto de hacer constar un contrato de compraventa, sobre la finca urbana marcada con el número 9303 de la Calle Punta el Escalón, misma que se encuentra construida sobre el lote de terreno que se identifica con el número 35 de la manzana 35 del Fraccionamiento Punta Oriente III de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 120.05 metros cuadrados, obrando bajo la inscripción 118 del Libro 6490 de la sección Primera, con folio real 1595101 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
10. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
11. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2022-420651**, expedido por Tesorería Municipal, con fecha 1 de septiembre de 2022, sobre el lote número 9303;
12. **Certificado de pago del Impuesto Predial 2022-420652**, expedido por Tesorería Municipal, con fecha 1 de septiembre de 2022, sobre el lote número 9301;

13. **Certificado de pago por revisión 2021-454654** de fecha 22 de diciembre de 2021, expedido por Tesorería Municipal;
14. **Copia del oficio DASDDU/059/2022** de fecha 17 de febrero de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico de procedencia al estudio de planeación urbana;
15. **Oficio 092/2022** de fecha 14 de marzo del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual remite observaciones técnicas para que estén en consideración de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
16. **Copia simple del oficio DASDDU/185/2022** de fecha 20 de abril de 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicitó al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana, solicitando se especifique si el estudio es procedente o no procedente;
17. **Oficio 161/2022** de fecha 26 de abril de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
18. **Oficio DASDDU/060/2022** de fecha 17 de febrero 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 en el Fraccionamiento Punta Oriente III;
19. **Copia simple del oficio SOC/058/2022** de fecha 22 de febrero 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 en el Fraccionamiento Punta Oriente III;
20. **Oficio DASDDU 123/2022** de fecha 17 de marzo del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal del estudio de planeación;
21. **Oficio SJ/0048/2022** de fecha 07 de abril 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 del edicto del estudio de planeación;
22. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 4 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 9 de junio de 2022, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
23. **Oficio DASDDU/574/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 28 de septiembre del 2022, en el cual informa que en

alcance a los oficios DASDDU/059/2022, DASDDU/185/2022, DASDDU/060/2022, DASDDU 123/2022 y el Acta de la Cuarta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, se comunica que por un error involuntario se indicó el nombre del estudio de planeación urbana "Proyecto Abarrotes la Miniatura 7" y la ubicación "Calle punta el Escalón No. 9301" debiendo ser como "Abarrotes la Miniatura 7" y "Calle Punta el Escalón No. 9301 y 9303", se comprende que Lorena Miranda Sáenz es propietaria, sin embargo lo correcto es que la C. Lorena Miranda Sáenz comparece como representante legal del señor Mario Méndez Borjas y la señora Lilita Aideé Cota Sigala;

- 24. Oficio DASDDU/370/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 20 de septiembre del 2022, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/370/2022 de fecha 20 de septiembre 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 por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 4 celebrada el día 9 de junio del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, así como la Subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Abarrotes la Miniatura 7", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios ubicados en la Calle Punta el Escalón números 9301 y 9303, lotes 35 y 36, manzana 35 del Fraccionamiento Punta Oriente III de la ciudad de Chihuahua, los cuales

suman una superficie de 254.02 metros cuadrados, 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 los el C. Martín Fabián Arámbula Miranda, en su carácter de propietario del predio y la C. Lorena Miranda Sáenz, en su carácter de representante legal del señor Mario Méndez Borjas y la señora Liliana Aideé Cota Sigala.

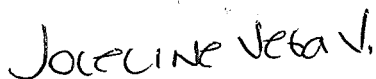
SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Abarrotes la Miniatura 7", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios ubicados en la Calle Punta el Escalón números 9301 y 9303, lotes 35 y 36, manzana 35 del Fraccionamiento Punta Oriente III de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 254.02 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Moderado.

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.

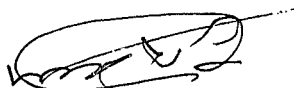
Así lo acordaron y firman los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de Ciénega de Ortiz, a los 26 días del mes de octubre del año 2022.

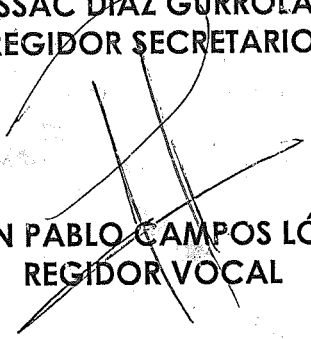
ATENTAMENTE:
LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO



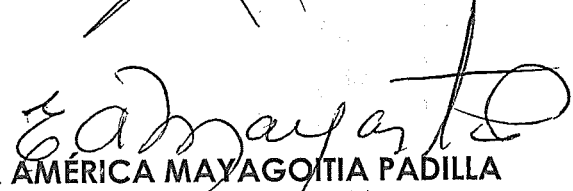
JOCELINE VEGA VARGAS
REGIDORA PRESIDENTA



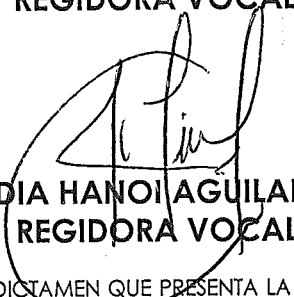
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR SECRETARIO



JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ
REGIDOR VOCAL



EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA
REGIDORA VOCAL



NADIA HANOI AGUILAR GIL
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. MARTÍN FABIÁN ARÁMBULA MIRANDA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO Y LA C. LORENA MIRANDA SÁENZ, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DEL SEÑOR MARIO MÉNDEZ BORJAS Y LA SEÑORA LILIANA AIDEÉ COTA SIGALA, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "ABARROTES LA MINIATURA 7", EN LOS PREDIOS UBICADOS EN LA CALLE PUNTA EL ESCALÓN NÚMEROS 9301 Y 9303, LOTES 35 Y 36, MANZANA 35 DEL FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE III DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, LOS CUALES SUMAN UNA SUPERFICIE DE 254.02 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO MODERADO.

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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO No. DASDDU/370/2022
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 20 de septiembre de 2022

**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 los C. **Martin Fabián Arámbula Miranda** en su carácter de propietario y **Lorena Miranda Sáenz** en su carácter de representante legal del señor **Mario Méndez Borjas** y la señora **Liliana Aidee Cota Sígala**, por el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Abarrotes la Miniatura 7"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios ubicados en la Calle Punta el Escalón números 9301 y 9303, lotes 35 y 36, manzana 35, Fraccionamiento Punta Oriente III, de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de **254.02** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Moderado** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

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 059/2022 de fecha 17 de febrero de 2022 y Oficio No. DASDDU/185/2022 de fecha 20 de abril de 2022** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Abarrotes La Miniatura 7"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficios No.092/2022 de fecha 14 de marzo de 2022 y 161/2022 de fecha 26 de enero abril de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Abarrotes La Miniatura 7"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/060/2022 de fecha 17 de febrero 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/058/2022 de fecha 22 de febrero 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 123/2022 de fecha 17 de marzo 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 Chuvistar 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/0048/2022 de fecha 7 de abril 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 **"Abarrotes La Miniatura 7"** fue presentado en la **cuarta sesión extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **9 de junio 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 Moderado**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los promotores.
2. Copia certificada de las escrituras de los predios.
3. Copia simple de la identificación con fotografía de los promotores.

4. Oficios No. DASDDU 059/2022 de fecha 17 de febrero de 2022 y Oficio No. DASDDU/185/2022 de fecha 20 de abril 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. 092/2022 de fecha 14 de marzo de 2022 y oficio 161/2022 de fecha 26 de abril de 2022 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/060/2022 de fecha 17 de febrero 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/058/2022 de fecha 22 de febrero de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/123/2022 de fecha 17 de marzo 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-0048/2022 de fecha 7 de abril 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 Cuarta sesión extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 9 de junio del 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Abarrotes La Miniatura 7"
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
ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA
EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,
CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE



JULIO DE 2022

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

ABARROTES LA MINIATURA 7

UBICACIÓN: LOTE 35 Y 36 DE LA MANZANA 35 EN LA
CALLE PUNTA EL ESCALON No. 9301 y 9303, EN EL
FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE III
Propiedad de Martín Fabián Arámbula Miranda y
Lorena Miranda Saénz.

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 DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....
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 TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

3. ANTECEDENTES.

3.1. ALCANCES DEL PLAN.

3.1.1. AREA DE ESTUDIO.

3.1.2. AREA DE APLICACION.

4. DIAGNOSTICO.

4.1. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

4.2. ESTRUCTURA URBANA.

4.2.1. ESTRUCTURA PRIMARIA.

4.2.2. ZONAS HOMOGENEAS.

Fuente: Eaboración propia (Google earth)

4.3. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.

4.3.1. NUCLEOS DE ACTIVIDAD.

4.4. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO.

4.4.1. ANALISIS POBLACIONAL A NIVEL MUNICIPAL.

4.4.2. ANALISIS POBLACIONAL DEL AREA DE ESTUDIO.

4.4.3. ANALISIS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

4.4.4.	ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO DEL ÁREA DE ESTUDIO
4.5.	MEDIO NATURAL
4.5.1.	TOPOGRAFÍA
4.5.2.	CLIMA.....
4.5.3.	HIDROLOGÍA
4.5.4.	HIDROLOGÍA SUPERFICIAL.....
4.6.	MEDIO FÍSICO.....
4.6.1.	VIVIENDA
4.6.2.	COMERCIO, SERVICIOS Y USOS MIXTOS
4.6.3.	EQUIPAMIENTO
4.6.4.	INDUSTRIA
4.6.5.	ESTRUCTURA VIAL.....
4.6.6.	TRANSPORTE PÚBLICO.....
4.6.7.	INFRAESTRUCTURA.....
4.6.7.1.	AGUA POTABLE
4.6.7.2.	ALCANTARILLADO SANITARIO.....
4.6.7.3.	ENERGÍA ELÉCTRICA.....
4.7.	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 MODERADO (M2)
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.....

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 MODERADO (M2)** (TIENDA DE ABARROTES CON VENTA DE CERVEZA); 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 ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN 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 evaluar n 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 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 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 TÉCNICAS 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. Equus, 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 Oriente 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 Martin Fabián Arámbula Miranda.

Los límites de esta área de estudio son los siguientes:

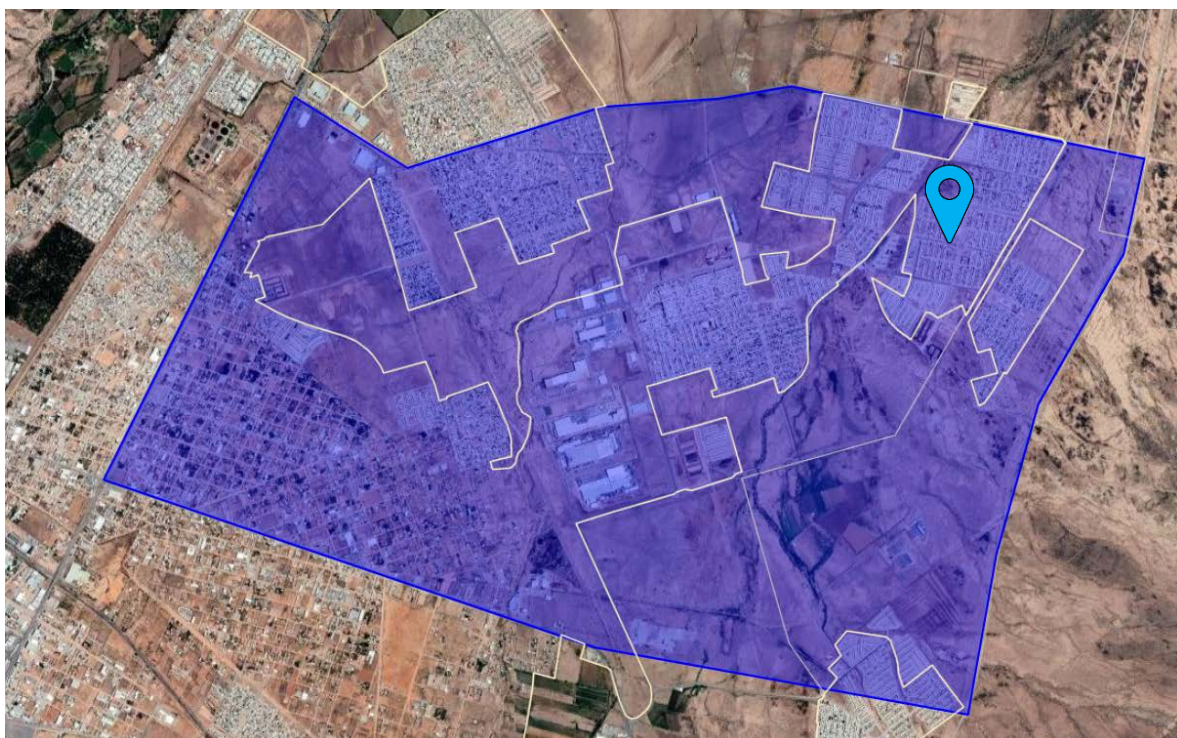
Al Norte: AV. EQUUS

Al Sur: PERIFERICO VICENTE LOMBARDO TOLEDANO

Al Este: LIBRAMIENTO ORIENTE

Al Oeste: BOULEVARD JUAN PABLO II

AREA DE ESTUDIO “PUNTA ESCALÓN”



Fuente: DENUE

3.1.2. AREA DE APLICACION.

Abarrotes la miniatura esta , ubicado en LOTE 35 Y 36 DE LA MANZANA 35 EN LA CALLE PUNTA EL ESCALON No. 9301 y 9303 , EN EL FRACCIONAMIENTO PUNTA ORIENTE III (Se complementa en anexos de acreditación de propiedad)



Fuente: ELABORACION PROPIA

El predio cuenta con una superficie total de 254.02 m², colindantes a zonas de Equipamiento Urbano, Comercio y Servicios, así como viviendas habitadas actualmente. 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° 39'43.98" N.

Longitud: 105° 56'49.47" O.

4. DIAGNOSTICO.

4.1. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

La propiedad del predio en estudio es de régimen particular, propiedad de **MARTIN FABIAN ARAMBULA MIRANDA Y LORENA MIRANDA SAENZ.**

Anteriormente se distribuía en dos lotes de 133.97 y 120.05 respectivamente, dando una superficie total de 254.02 m²

- **LOTE 133.97 M2**

La escritura pública Volumen 663 Seiscientos Sesenta y Tres Número 13145, Trece Mil Ciento Cuarenta y Cinco, El inmueble se encuentra bajo el régimen de propiedad privada, perteneciente a **MARTIN FABIAN ARAMBULA MIRANDA y LORENA MIRANDA SAENZ.**

Datos de Escrituras:

a) Numero: 13145

b) Folio: 84

Inscripción: 84

Libro 4913

Fecha: 7 de Octubre del 2010

Notario Público: Notario público veintinueve: Lic. Víctor Emilio Anchondo Paredes

- **LOTE 120.05 M2**

La escritura pública Volumen 1392 Mil Trescientos Noventa y Dos, Número 38178 Treinta y Ocho Mil Ciento Setenta y Ocho, El inmueble se encuentra bajo el régimen de propiedad privada, perteneciente a **MARTIN FABIAN ARAMBULA MIRANDA y LORENA MIRANDA SAENZ.**

Datos de Escrituras:

a) Numero: 38178

b) Folio: -

Inscripción: 118

Libro 6490

Fecha: 2 de Diciembre de 2019

Notario Público: Notario público Nueve: Francisco de Asís García Ramos

Actualmente el predio se encuentra fusionado mediante el Expendiente (Anexo) de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología no. DJ 8045, conservando la clave catastral 407-535-036 Y 407-535-035 propiedad de MARTIN FABIAN ARAMBULA MIRANDA Y LORENA MIRANDA SAENZ.

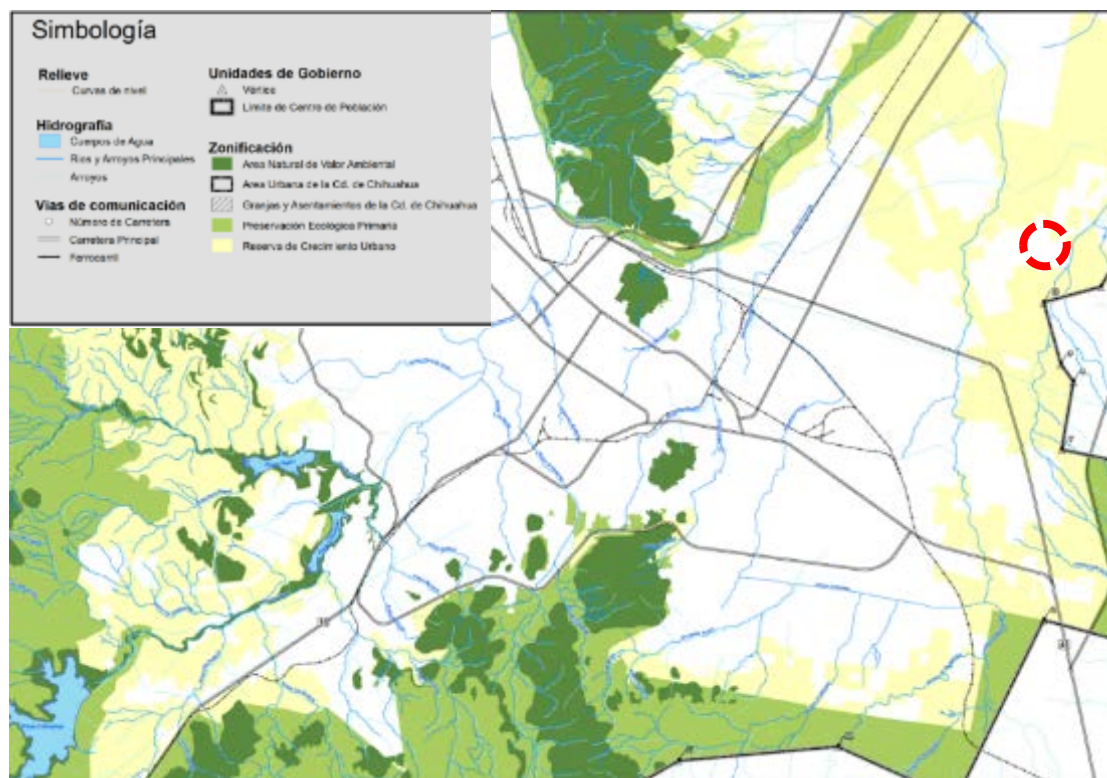
4.2. ESTRUCTURA URBANA.

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 Punta Oriente.

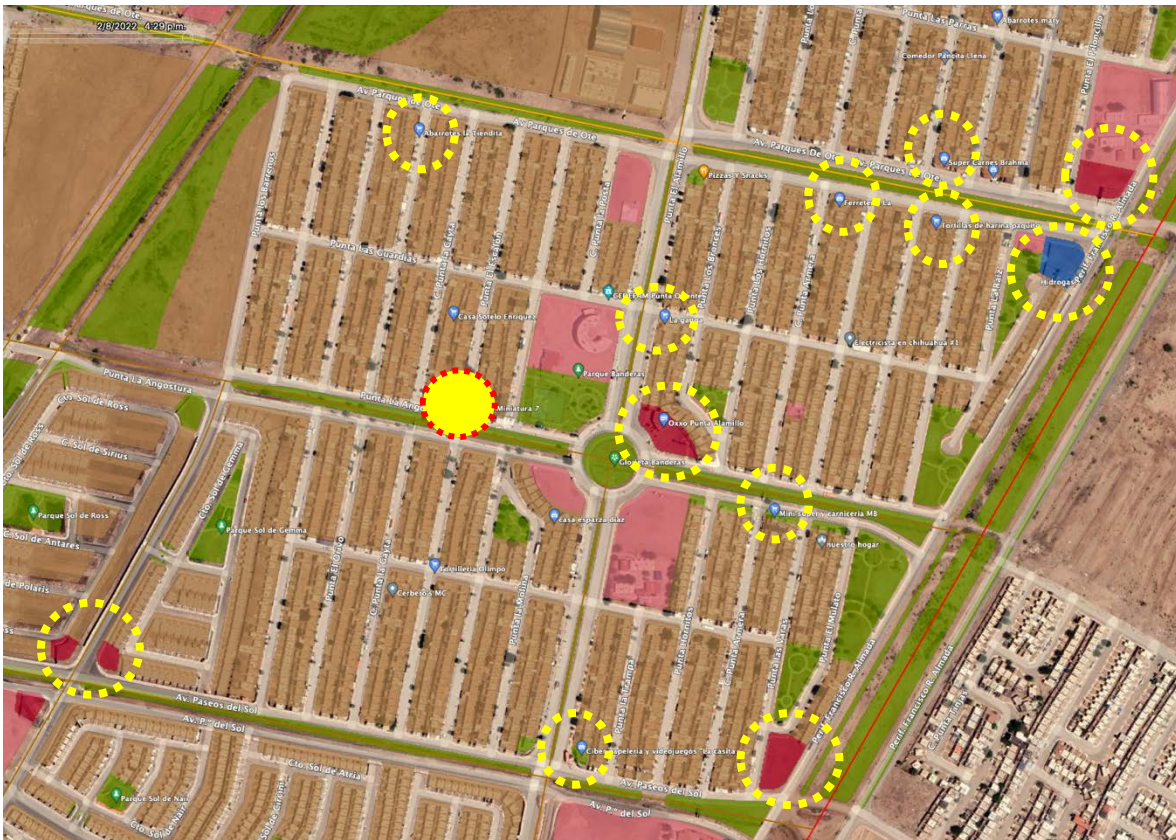


Fuente: Plan de Desarrollo Urbano para el Centro de Población Chihuahua, Quinta Actualización.

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 sur oriente 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 de servicios en combinación con las viviendas, sobre todo a los costados las vialidades colectoras, secundarias y primarias de estos desarrollos habitacionales, ocasionado por las necesidades básicas de los habitantes de los desarrollos habitacionales.



Fuente: Elaboración propia (Google earth)

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 Punta Oriente, cuanta con algunos nodos comerciales, sobre todo en la intersección de vialidades de jerarquía, como es el caso del cruce de vialidad Punta El Alamillo con vialidad Punta La Angostura, el otro cruce de vialidad Periférico Francisco R. Almada y con calle Parques de Oriente y del nodo entre las calles Av. Paseos del Sol y Periférico Francisco R. Almada.

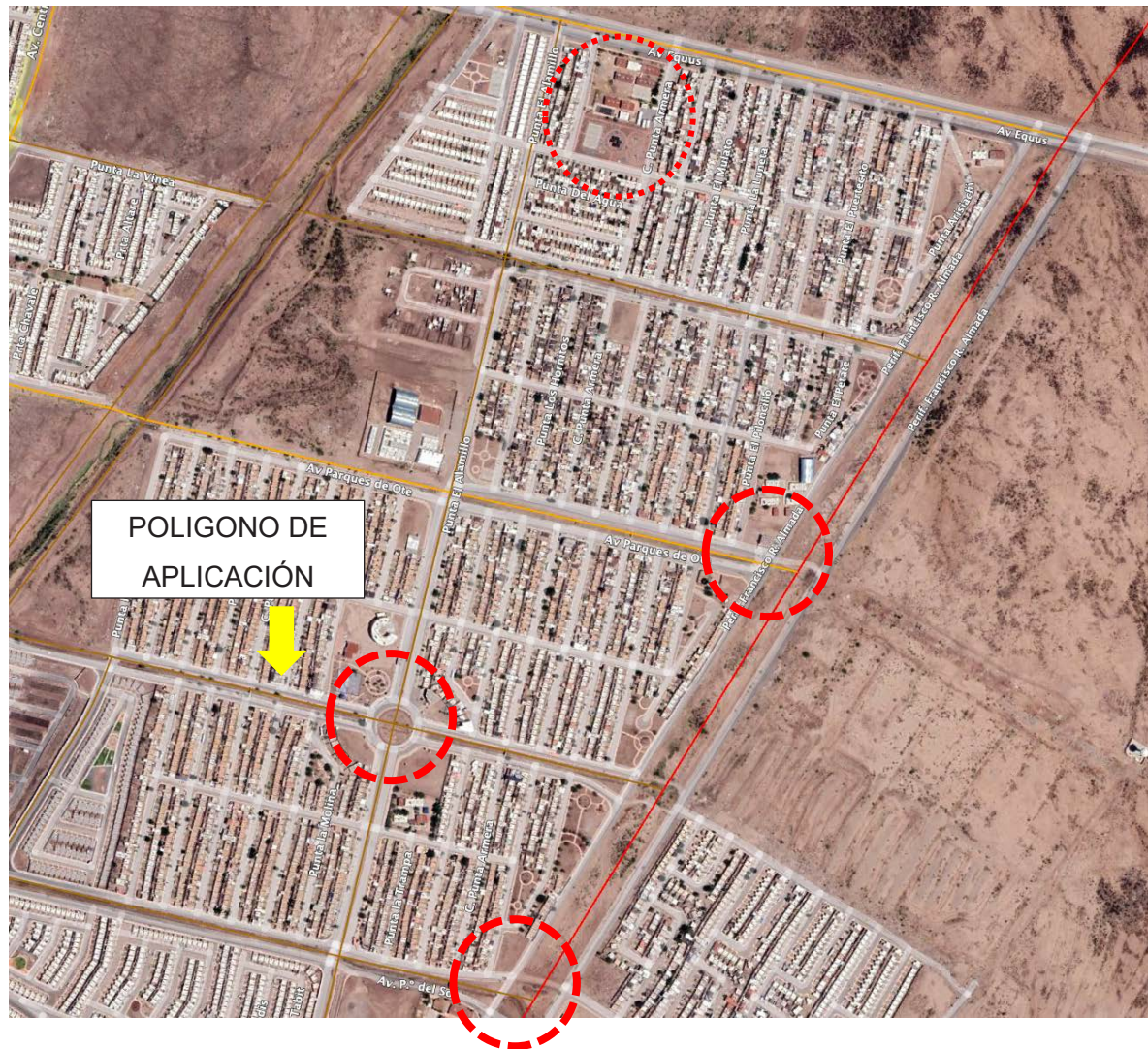
Las vialidades principales de esta zona que son susceptibles del alojamiento de áreas comerciales son:

- Periférico Francisco R. Almada.
- Av. Punta El Alamillo.
- Av. Paseos del Sol.
- Av. Punta La Angostura (Ubicación del Polígono de aplicación de este Plan)
- Av. Parques de Oriente.
- Av. Punta La Viña.
- Av. Equus

Los equipamientos localizados en esta zona sur 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):

- 2 Jardines de niños.
- 3 primarias
- 1 Escuela Secundaria.



4.4. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO

4.4.1. 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).

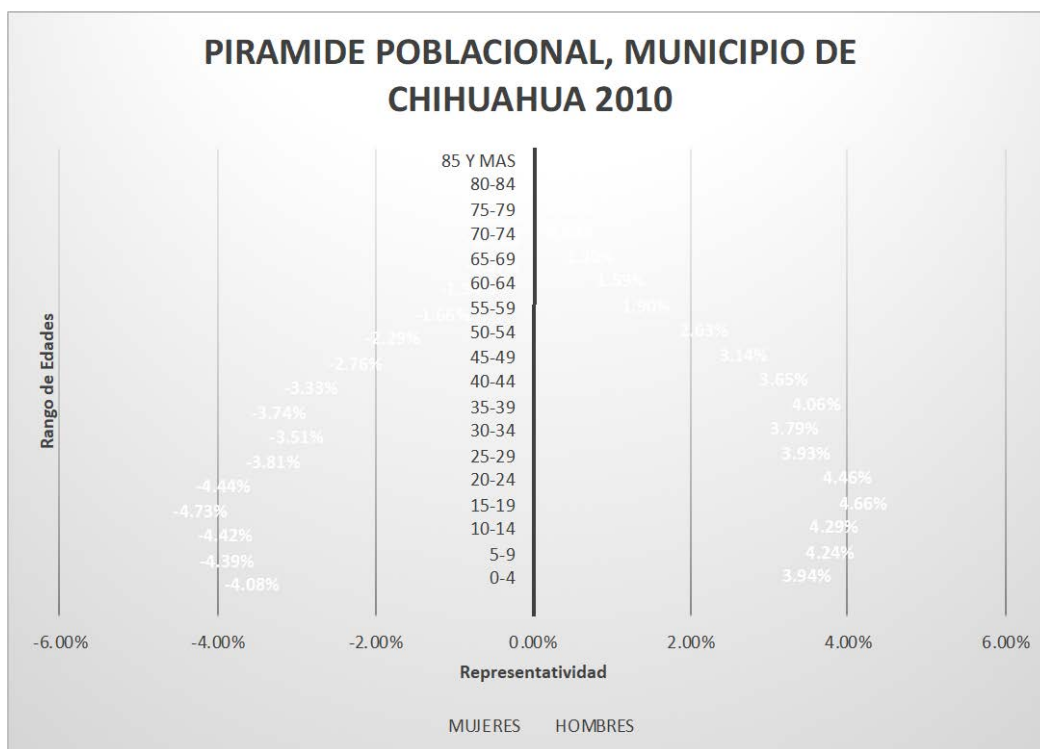
Las proyecciones de población elaboradas por el Consejo Nacional de Población (CONAPO) quien es el responsable de evaluar, sistematizar y producir información sobre los fenómenos demográficos en el país, así como de la elaboración de las proyecciones de población, para el estado de Chihuahua y para ser 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).

4.4.2. 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
0801900018131	3,807	1,898	1,909	1,210	2,528	69
0801900018146	3,671	1,813	1,858	1,250	2,355	66
0801900018644	1,115	541	574	399	703	13
0801900018112	2,303	1,160	1,143	757	1,488	58
0801900017504	3,621	1,813	1,808	1,042	2,493	86
080190001767A	1,686	836	850	511	1,148	27
0801900017788	1,559	791	768	493	1,044	22
0801900017773	1,694	853	841	545	1,125	24
0801900018625	1,170	583	587	353	785	32
080190007063	1,510	733	777	390	1,079	41
080190007491	1,280	656	624	375	880	25
0801900018305	5,436	2,707	2,729	1,535	3,800	101
TOTALES	28,852	14,384	14,468	8,860	19,428	564

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 28,852 habitantes, de los cuales un 49.85% de la población son hombres y el 50.15% 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 67.33% del total de los pobladores de la zona de estudio; los grupos de niños y de adultos mayores corresponden al 30.71% y 1.96%, respectivamente.

4.4.3. 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.



2016	ESTADO	PUNTAJE	2014
1	Ciudad de México	67.0	1
2	Querétaro	53.5	4
3	Nuevo León	53.2	2
4	Aguascalientes	53.1	3
5	Coahuila	51.7	10
6	Jalisco	51.1	5
7	Baja California Sur	51.0	8
8	Sonora	48.8	6
9	Sinaloa	48.0	11
10	Quintana Roo	47.9	9
11	Colima	47.9	7
12	Chihuahua	47.8	12

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 21º 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 Terciarias	\$242,301,063	60.3%
TOTAL APORTACION	\$396,028,621	100.0%

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

4.4.4. 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:

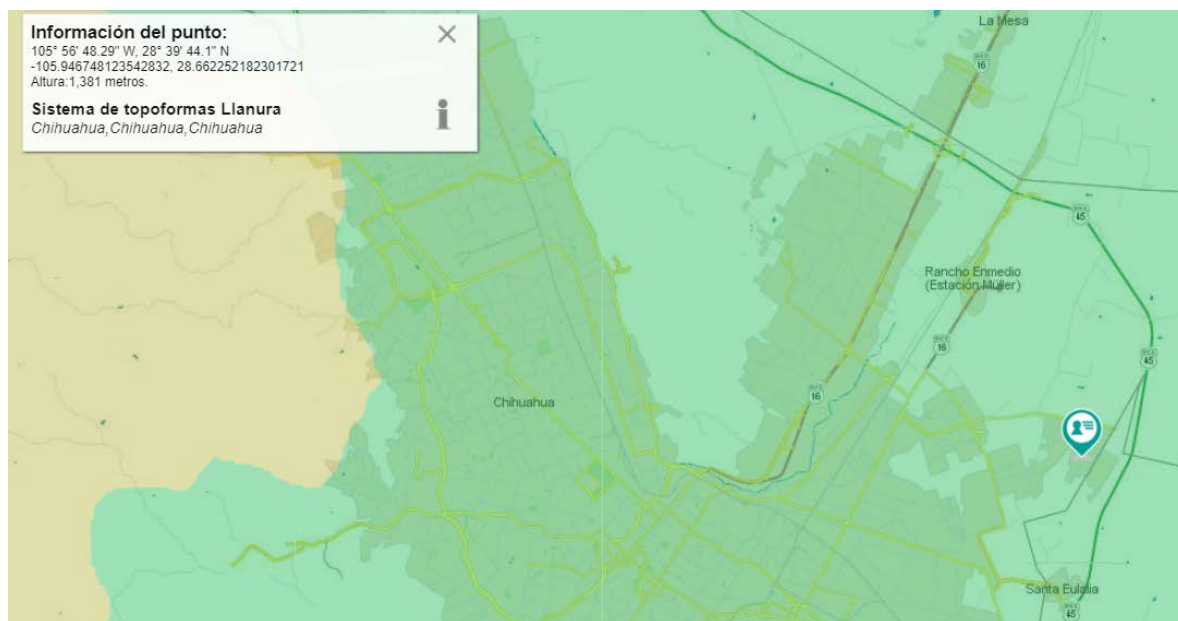
AGEB	POBLACION	HOMBRES	MUJERES	POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA	PEA HOMBRES	PEA MUJERES
0801900018131	3,807	1,898	1,909	1,984	1,074	910
0801900018146	3,671	1,813	1,858	1,805	1,045	760
0801900018644	1,115	541	574	533	300	233
0801900018112	2,303	1,160	1,143	1,128	666	462
0801900017504	3,621	1,813	1,808	1,847	1,059	788
080190001767A	1,686	836	850	891	509	382
0801900017788	1,559	791	768	768	460	308
0801900017773	1,694	853	841	890	503	387
0801900018625	1,170	583	587	608	348	260
080190007063	1,510	733	777	792	429	363
080190007491	1,280	656	624	625	370	255
0801900018305	5,436	2,707	2,729	3,161	1,752	1,409
TOTALES	28,852	14,384	14,468	15,032	8,515	6,517

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 **28,852 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 52.10%, con un total de 15,032 habitantes, dentro de ese rango de población, el 56.65% de la PEA son hombres y el 43.35% población femenina.

4.5. MEDIO NATURAL

4.5.1. TOPOGRAFÍA



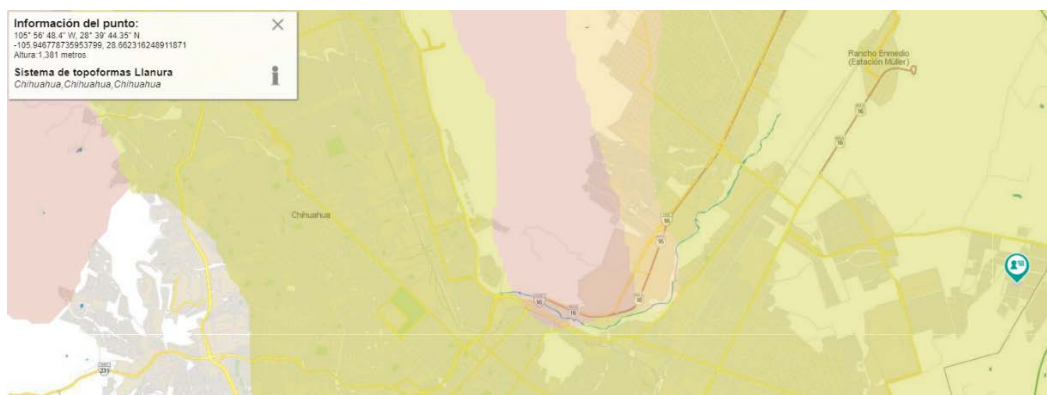
Fuente: Mapa Digital de México INEGI

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.

Fuente: Mapa Digital de México INEGI

Fuente: Mapa Digital de México INEGI

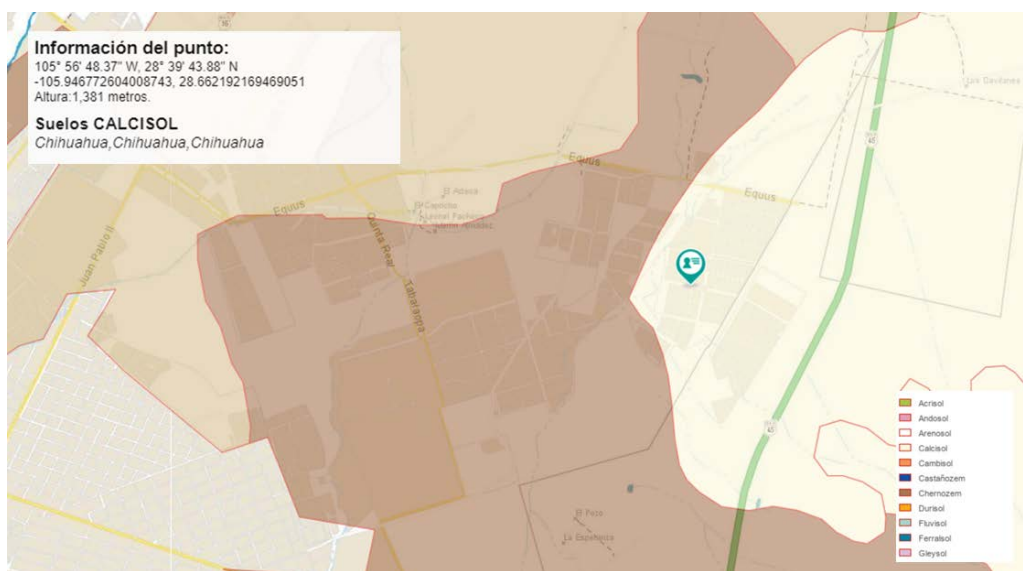
El predio de aplicación está ubicado a una altura promedio de 1381 m.s.n.m. La zona fluctúa entre los 1370 a 1410 m.s.n.m. con un porcentaje de pendiente media del 0 al 2%, lo que se considera como suelo plano.



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.

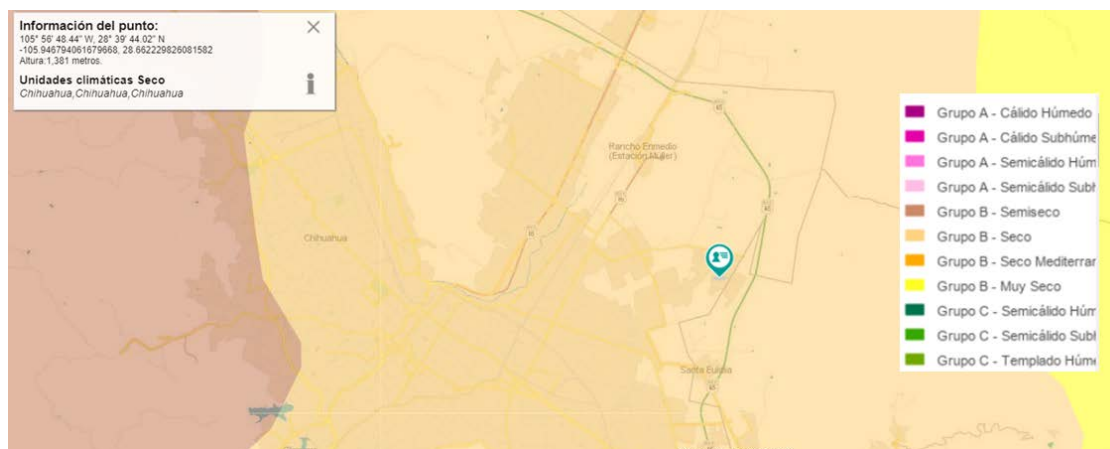
El tipo de suelo se define como Calcisol de textura media, El término "Calcisol" deriva del vocablo latino calx que significa cal, haciendo alusión a la sustancial acumulación de carbonatos secundarios; definidos como suelos que generalmente se localizan en las zonas áridas y semiáridas del centro y norte de México.



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.

4.5.2. CLIMA



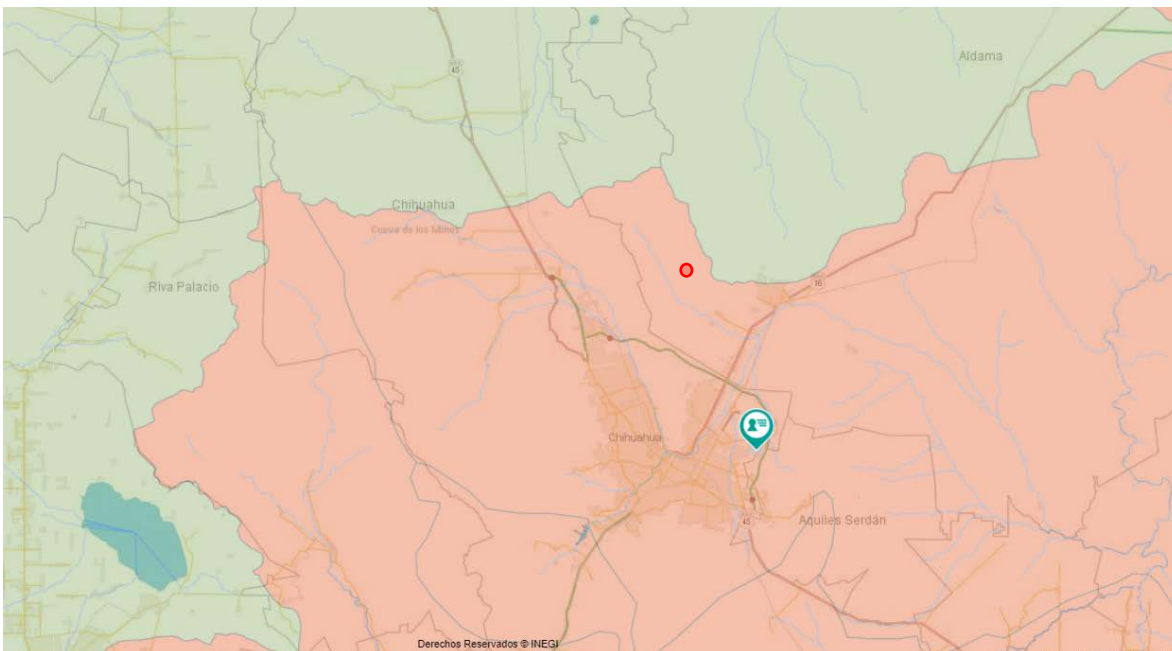
Fuente: Mapa Digital de México INEGI

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, su 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.

Fuente: Mapa Digital de México INEGI

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

4.5.3. HIDROLOGÍA

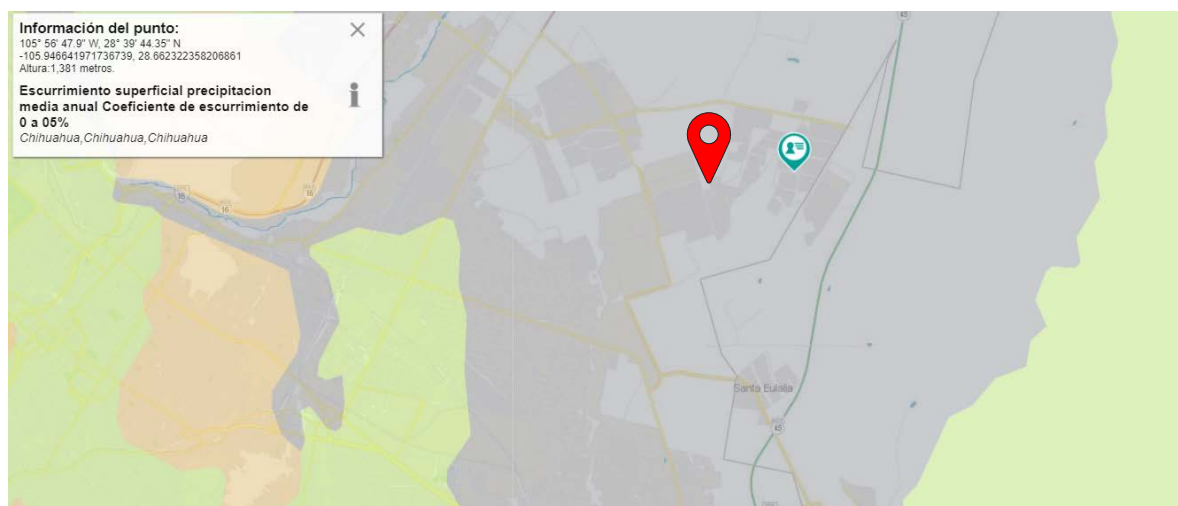


Fuente: Mapa Digital de México INEGI.

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 Rio Conchos-Presa el Granero, Sub-Cuenca Rio Chuviscar, como se puede apreciar en el siguiente gráfico.

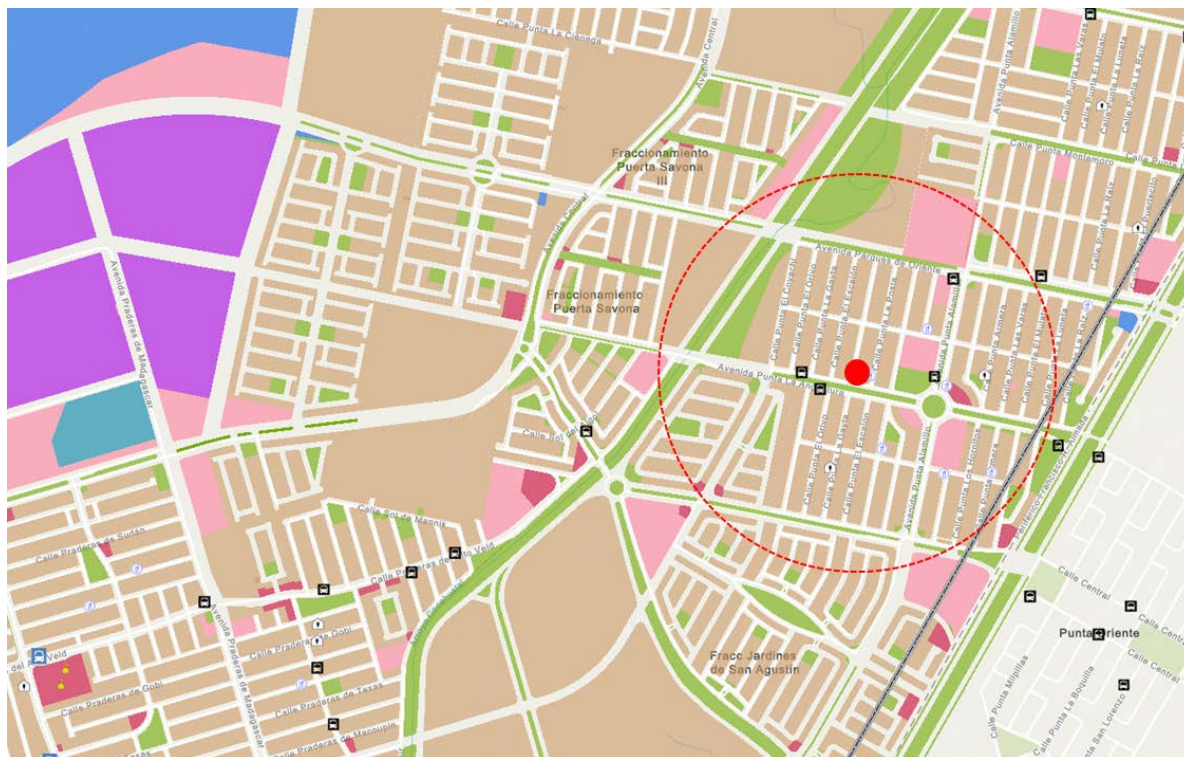
Fuente: Mapa Digital de México INEGI.

4.5.4. HIDROLOGIA SUPERFICIAL



Fuente: Mapa Digital de México INEGI

El área del local se encuentra en la Región Hidrológica RH24, la mayor parte del área tiene un coeficiente de escorrentamiento del 00-05%.



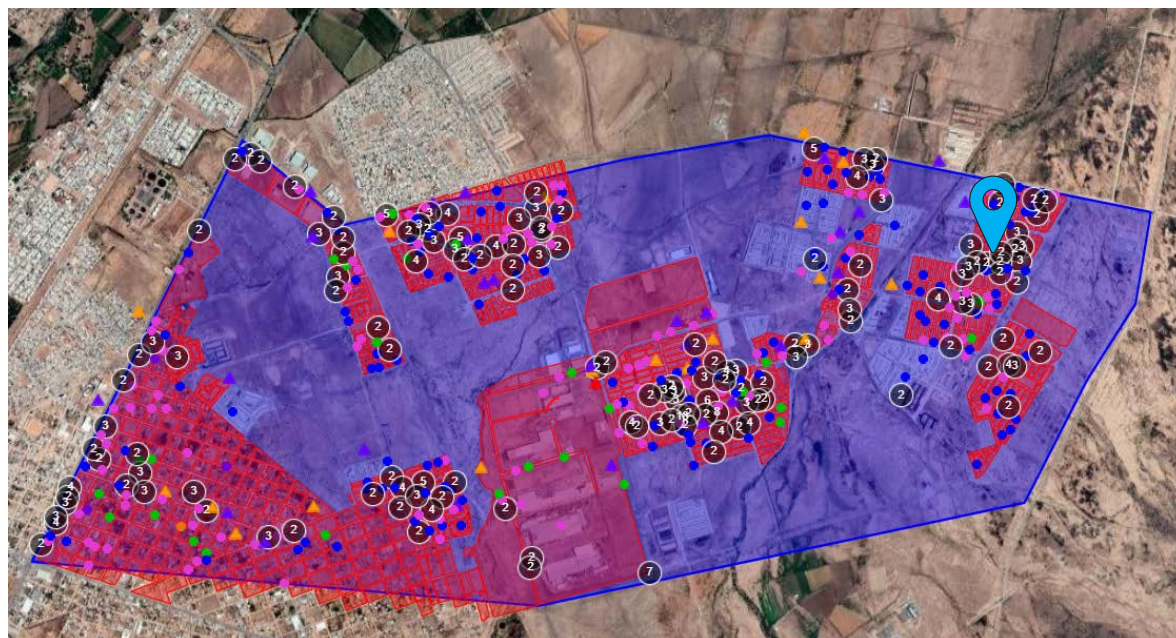
Fuente. PDU/2016

El predio o polígono de aplicación se localiza a unos cuantos metros del afluente Arroyo La Manteca, el cual actualmente se encuentra canalizado y encauzado a lo largo de su tramo, Al Oeste se encuentra el arroyo el Chamizal, y Arroyo la Canoa.

4.6. MEDIO FÍSICO.

4.6.1. 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.



Total de manzanas: 786

Información por manzana

Características del entorno urbano

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado
/// Recubrimiento de la calle	414	196	136	40
■ Banqueta	374	215	157	40
■ Guarnición	392	202	152	40
■ Árboles o palmeras	90	501	155	40
■ Rampa para silla de ruedas	153	160	433	40
■ Alumbrado público	459	275	12	40
■ Letrero con nombre de la calle	471	250	25	40
■ Teléfono público	3	100	643	40
■ Restricción del paso a peatones	698	45	no aplica	no aplica
■ Restricción del paso a automóviles	691	51	no aplica	no aplica
■ Puesto semáforo	1	34	711	40
■ Puesto ambulante	0	9	737	40

Fecha de actualización: 2010,2012,2014,2015

Viviendas

■ Particulares	15 939
■ Habitadas	9 987
■ Particulares habitadas	9 849
■ Particulares no habitadas	5 677

Fecha de actualización: 2010,2012,2015

Características de las viviendas particulares habitadas 2010

■ Con recubrimiento en piso	6 235
■ Con energía eléctrica	6 271
■ Con agua entubada	6 241
■ Con drenaje	6 240
■ Con servicio sanitario	6 257
■ Con 3 o más ocupantes por cuarto	30

Fecha de actualización: 2010,2012,2015

Población

■ 0 a 14 años	8 002
■ 15 a 29 años	6 516
■ 30 a 59 años	6 714
■ 60 años y más	193
■ Con discapacidad	177

Fecha de actualización: 2010,2012,2015

Fuente:Inventario Nacional de Vivienda 2016/INEGI

El área de estudio está comprendida por 786 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.

Características del entorno urbano				
Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado
Recubrimiento de la calle	414	196	136	40
Banqueta	374	215	157	40
Guarnición	392	202	152	40
Árboles o palmeras	90	501	155	40
Rampa para silla de ruedas	153	160	433	40
Alumbrado público	459	275	12	40
Letrero con nombre de la calle	471	250	25	40
Teléfono público	3	100	643	40
Restricción del paso a peatones	698	45	no aplica	no aplica
Restricción del paso a automóviles	691	51	no aplica	no aplica
Puesto semifijo	1	34	711	40
Puesto ambulante	0	9	737	40

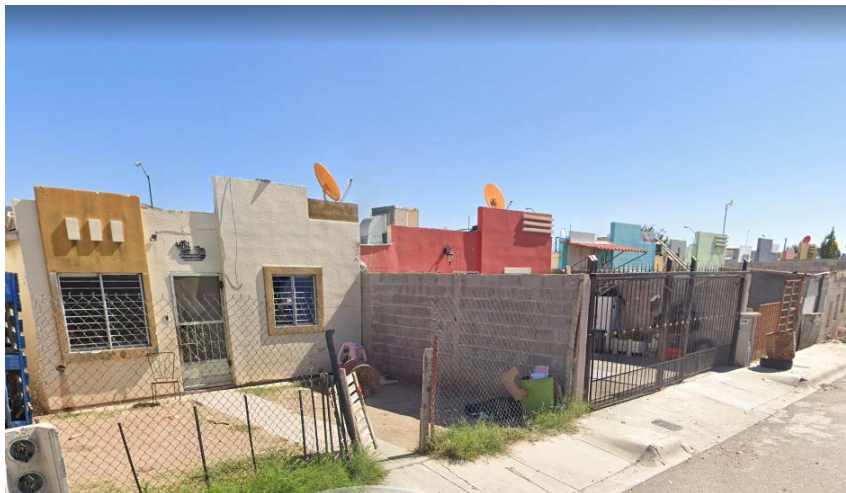
Vivienda	
Particulares	15939
Habitadas	9987
Particulares habitadas	9849
Particulares no habitadas	5877
Con recubrimiento en piso	6235
Con energía eléctrica	6271
Con agua entubada	6241
Con drenaje	6240
Con servicio sanitario	6257
Con 3 o más ocupantes por cuarto	30

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.





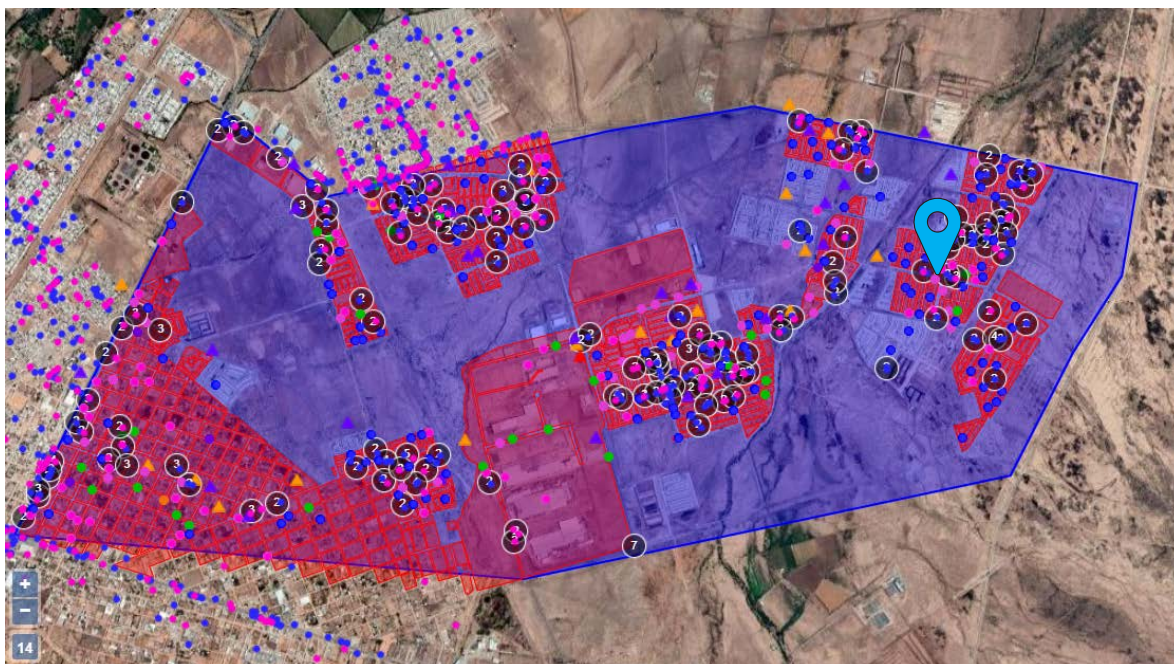
Imágenes de la zona aledañas/ tipologías de viviendas en cuestión de usos de suelo H45

Fuente: Google Earth Pro.

4.6.2. COMERCIO, SERVICIOS Y USOS MIXTOS

El área de estudio se encuentra al Oriente 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 el corredor urbano Boulevard Juan Pablo II y Calles perpendiculares a esta avenida dentro de las primeras manzanas, así como la calle Av. Punta la Angostura. 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



+● Construcción	4
+● Industrias manufactureras	58
+● Comercio al por mayor	11
+● Comercio al por menor	284
+● Transportes, correos y almacenamiento	2
+● Información en medios masivos	2
+● Servicios financieros y de seguros	13
+● Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	18
+● Servicios profesionales, científicos y técnicos	1
+● Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	2
+● Servicios educativos	33
+● Servicios de salud y de asistencia social	14
+● Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	7
+● Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	55
+● Otros servicios excepto actividades gubernamentales	112
+● Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	2

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 618 unidades

económicas localizadas en el área de estudio de 2581 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.

Actividad Económica	Establecimiento
Comercio al por menor en minisupers	Oxxo Punta
Farmacia sin minisúper	Farmacia CPSS
Salones, Clínicas de Belleza y Peluquerías	Estética
Elaboración de Tortillas	Tortillas de Harina Caseras Lupita
Restaurantes con Servicio de Preparación de Alimentos	Menudo
Fabricación de Productos de Herrería	Herrería Derek
Comercio al por menor	Abarrotes Tutuaca
Salones, Clínicas de Belleza y Peluquerías	Uñas con amor
Reparación de Artículos del Hogar	Costurera
Salones, Clínicas de Belleza y Peluquerías	Lowrider Tattoo Studio
Comercio al por menor de Cerveza	Modelorama 189
Comercio al por menor	Abarrotes La miniatura

Fuente: Elaboración propia.

Es notorio que en toda la zona de la Calle Punta la Angostura, 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 MODERADO (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.

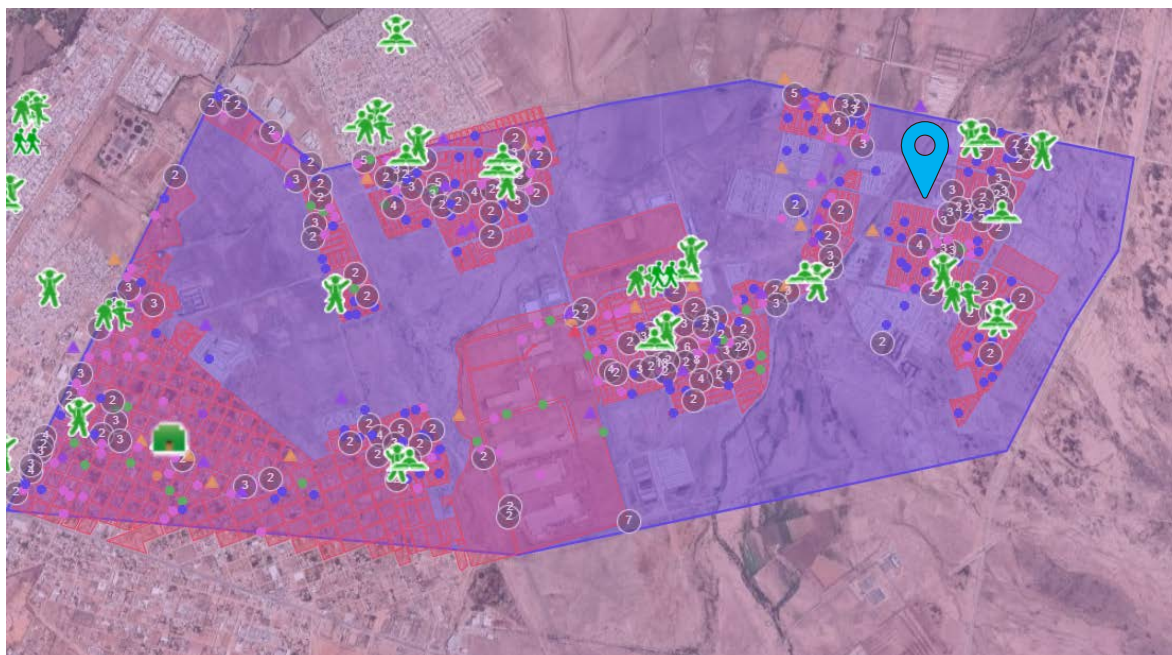
Imágenes de la zona aledañas en cuestión de usos de suelo Comercio (Comercio y Servicios Generales)

4.6.3. 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:

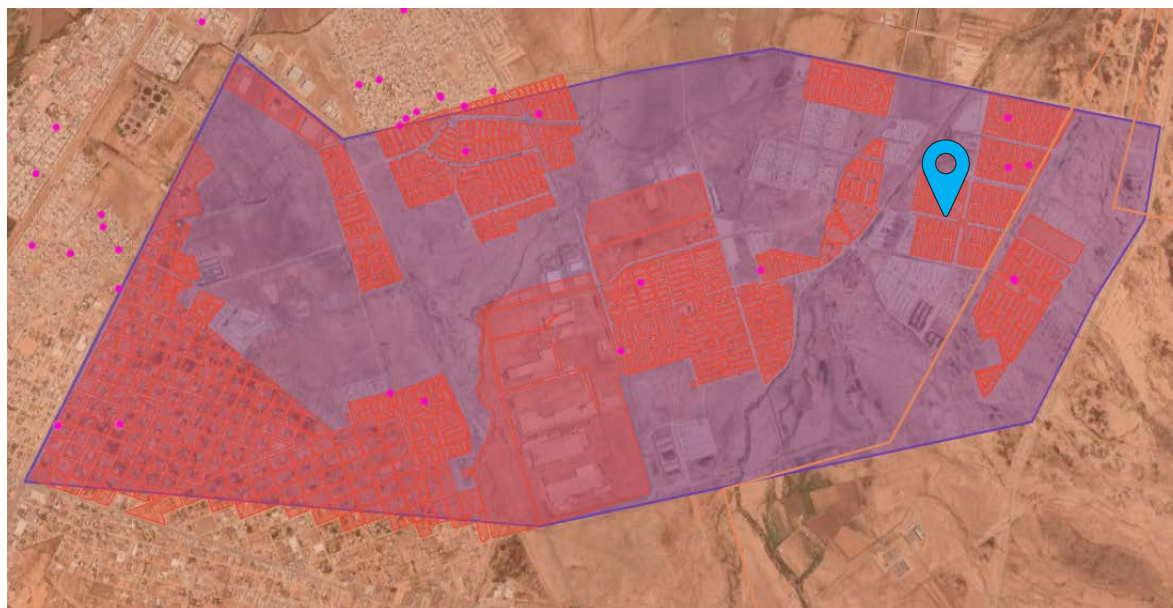


Centros educativos	
☒	Preescolar
☒	Primaria
☒	Secundaria
☒	Centro de Atención Múltiple
☒	Bachillerato

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas

EQUIPAMIENTO DE EDUCACION Y CULTURA (A)	
ELEMENTO	SUB-SISTEMA
David Alfaro Siqueiros	Preescolar
Secundaria Federal 17	Secundaria
Alonso Lujambio Irazabal	Preescolar
Mariano Irigoyen Escontrias	Primaria
Aaron Piña Mora	Preescolar
Elisa Griensen	Primaria
Mario Bennedetti	Preescolar
Carla María Guerrero	Primaria

Fuente: Investigación y Elaboración Propia



Fuente. Inventario Nacional de Viviendas

EQUIPAMIENTO DE SALUD (B)	
ELEMENTO	SUB-SISTEMA
Farmacias Genéricas	Consultorios (Privado)
Farmacia CPSS	Consultorios (Privado)
Farmacias Similares	Consultorios (Privado)
Farmacias Guadalajara	Consultorios (Privado)

Fuente: Investigación y Elaboración Propia

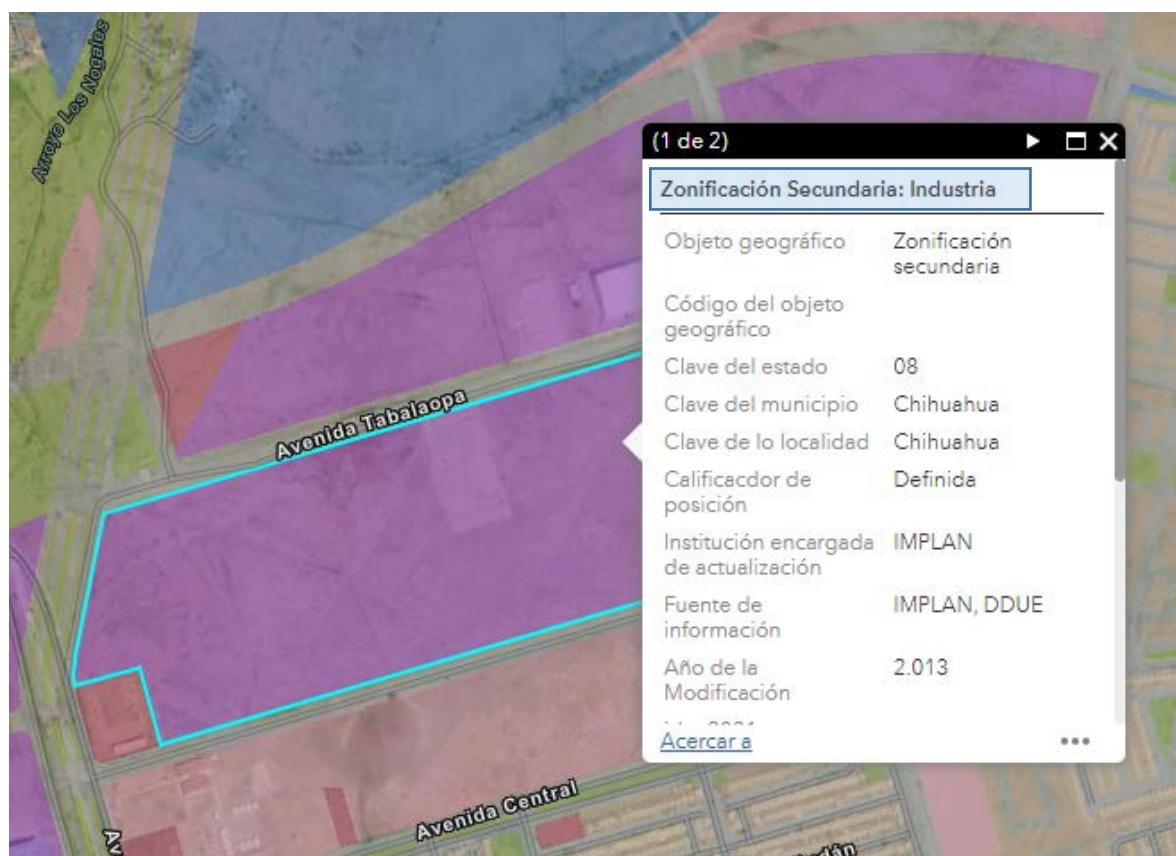
EQUIPAMIENTO DE ASISTENCIA SOCIAL (C)	
ELEMENTO	SUB-SISTEMA
Comedor Infantil Pancita Llena	Trabajo Social

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

4.6.4. INDUSTRIA

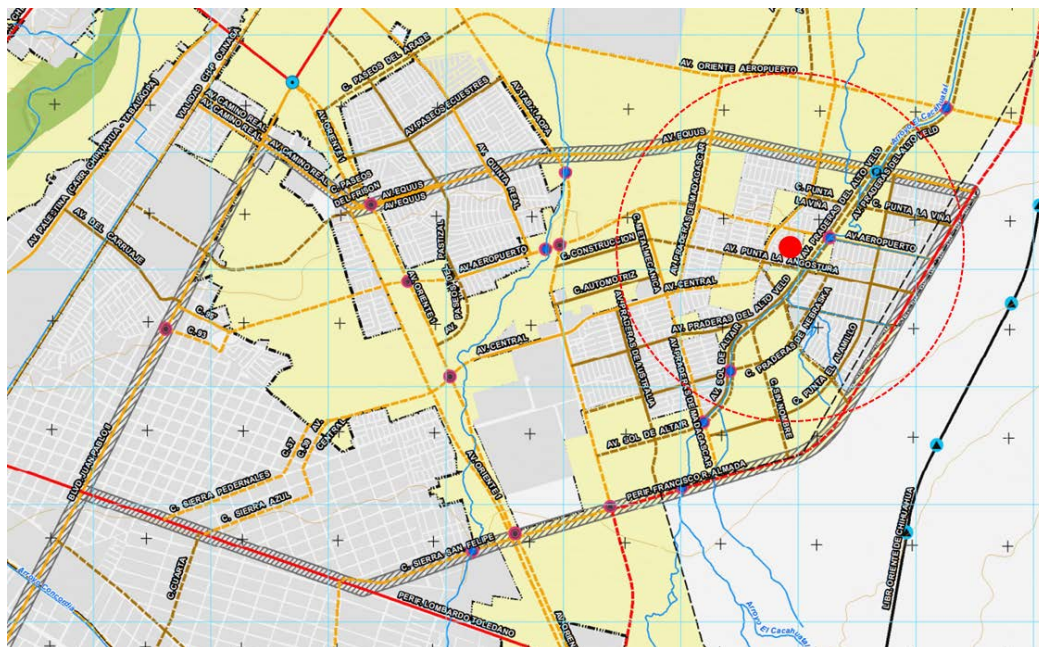
La presencia del uso industrial en la zona de estudio está cerca de la ubicación. El parque industrial INTERMEX SUR. Así como diversos Centros de Distribución y Abastecedoras.



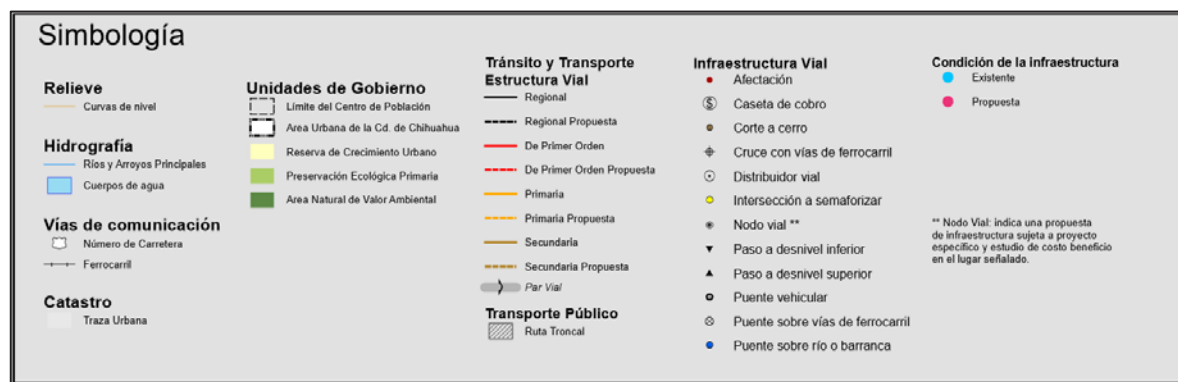
FUENTE: SIGMUN

4.6.5. ESTRUCTURA VIAL

El sector urbano en el cual se encuentra ubicado el predio en estudio, se localiza al ORIENTE 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 Avenida Central, Avenida Equus, Libramiento Oriente y el Boulevard Juan Pablo II.



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

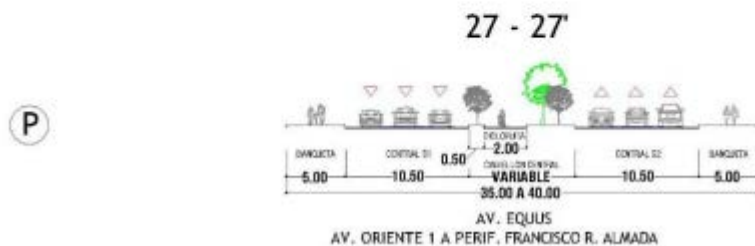
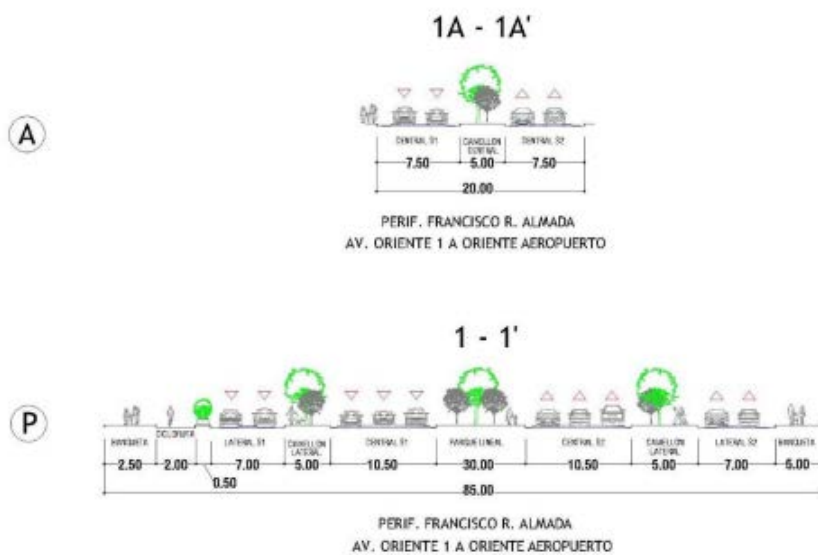


Fuente: Imagen infraestructura vial del área de estudio. PDU 2040 sostenible 2016

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.

27 - 27'	AV. EQUUS	PRIMARIA	AV. ORIENTE 1 A PERIF. FRANCISCO R. ALMADA	5,875.13
450 - 450'	AV. PUNTA LA ANGOSTURA	SECUNDARIA	PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A C. METALMECANICA	749.73
450 - 450'	AV. PUNTA LA ANGOSTURA	SECUNDARIA PROPUESTA	PERIF. FRANCISCO R. ALMADA A C. METALMECANICA	1,530.94
1 - 1'	PERIF. FRANCISCO R. ALMADA	DE PRIMER ORDEN	AV. ORIENTE 1 A AV. ORIENTE AEROPUERTO	1,333.09
1 - 1'	PERIF. FRANCISCO R. ALMADA	DE PRIMER ORDEN PROPUESTA	AV. ORIENTE 1 A AV. ORIENTE AEROPUERTO	3,743.45
1 - 1'	PERIF. FRANCISCO R. ALMADA	PRIMARIA PROPUESTA	AV. ORIENTE 1 A AV. ORIENTE AEROPUERTO	835.40



Fuente: PDU 2040 Anexo Secciones Viales

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.

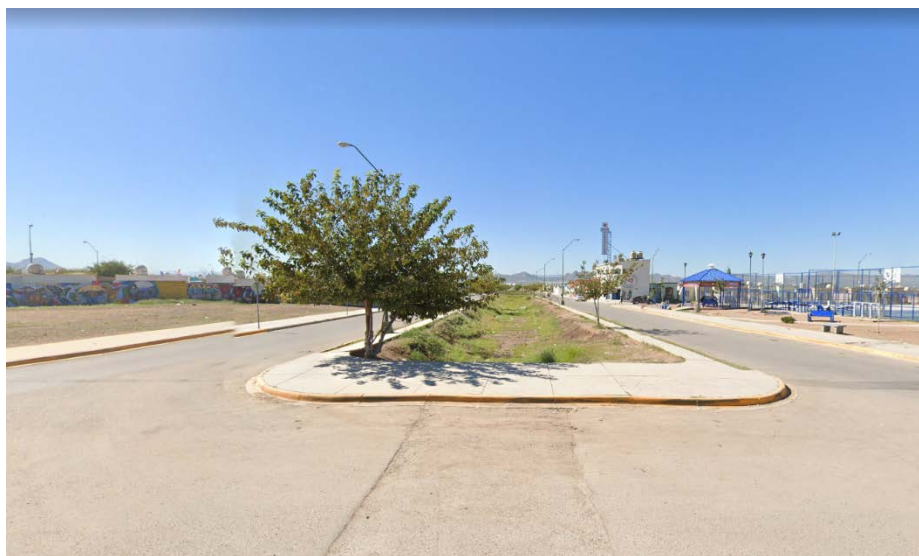
IMÁGENES DE VIALIDADES EXISTENTES



SECCIONES DE VIALIDAD PRINCIPAL AL LOCAL . (FUENTE: PROPIA)

Fuente: Google Earth Pro

Imagen de la Av. Equus, con un ancho de calle de 35.00 a 40.00 mts, 4 carriles en dos sentidos y banquetas de 5.00 mts.



Fuente: Google Earth Pro

Imagen De Calle Punta la Angostura 4 carriles en dos sentidos con 24.00mts de ancho y banquetas de 2.50 mts

4.6.6. TRANSPORTE PÚBLICO.

La ciudad de Chihuahua cuenta con un sistema de Transporte público denominado BOWI, el cual cuenta actualmente con una ruta Troncal que recorre la ciudad en sentido Norte a Sur y Sur a Norte por las avenidas Tecnológico, Vallarta, Ocampo y Boulevard Fuentes Mares, pasando por el perímetro del primer cuadro de la ciudad. Y rutas alimentadoras que tienen la función de facilitar a los usuarios la llegada a la ruta troncal.

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 "Punta Oriente"



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.

4.6.7. INFRAESTRUCTURA

La infraestructura representa el soporte que permite el desarrollo de las actividades sociales, de su correcta implementación depende, en gran medida el bienestar de las personas, así como su capacidad para desempeñar sus actividades cotidianas. Los servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y dar buena calidad de vida a sus habitantes son primordiales, la zona en estudio, en cuanto a servicios de infraestructura se encuentra dotada en su totalidad, dado a que son colonias en desarrollo no todas se encuentran dotadas de los mismos.

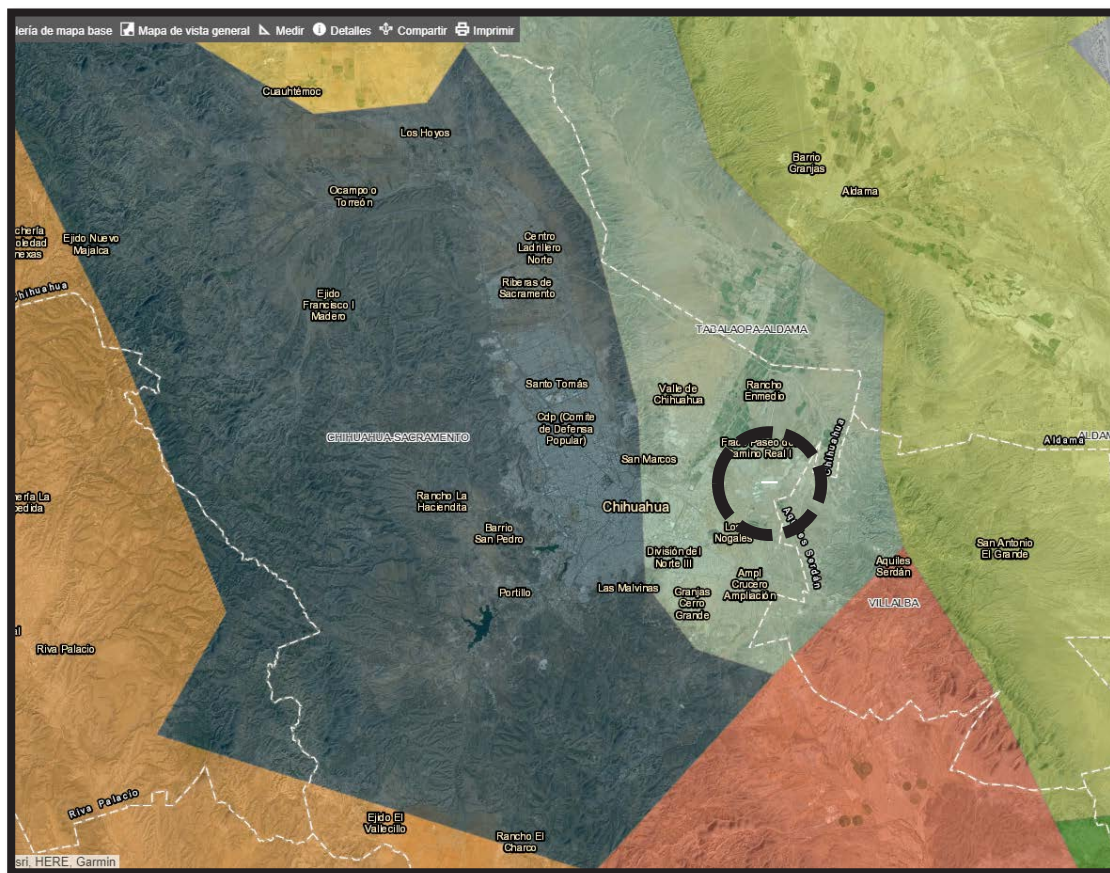
De las Viviendas Habitadas existentes en el Polígono de estudio, el 40% cuenta con servicios básicos de Energía Eléctrica, Agua potable y Drenaje.

4.6.7.1. AGUA POTABLE

El abastecimiento de agua potable para la cobertura del sector en estudio corresponde al Acuífero TABALAOPA-ALDAMA con clave 0835. El 41.70% del Acuífero se destina al abastecimiento del agua potable.

El Acuífero Tabalaopa-Aldama, definido con la clave 0835 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, entre los paralelos 28° 32' 30" y 29° 0' 0" de latitud norte y los meridianos 106° 10' 0" y 105° 52' 0" de longitud oeste, cubre una superficie de 728 km².

Colinda al norte con el acuífero Laguna El Diablo y Laguna de Hormigas, al oriente con Aldama-San Diego, al occidente con el Acuífero Chihuahua-Sacramento, mientras que al sur colinda con el Acuífero Villalba, todos en el estado de Chihuahua



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

TABALAOPA-ALDAMA

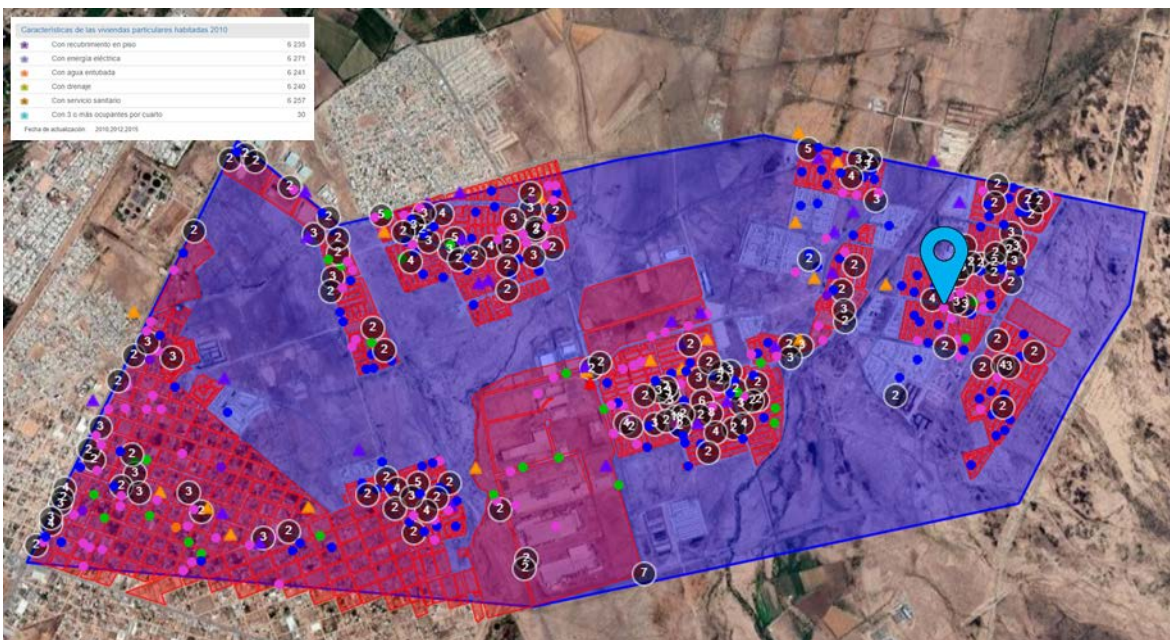
El Acuífero **TABALAOPA-ALDAMA** con clave **0835** se encuentra en el Estado de **CHIHUAHUA** tiene una *Disponibilidad Media Anual Positiva* de: **0,00hm3** y una *Disponibilidad Media Anual Negativa* de: **-9,62hm3**

- SANTA CLARA
- TABALAOPA-ALDAMA
- VALLE DE JUÁREZ
- VALLE DE ZARAGOZA
- VALLE DEL PESO
- VILLALBA

4.6.7.2. 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 hacia la Planta de Tratamiento sur. A través del colector, existente y que da servicio a la zona.

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



Fuente : inventario nacional de viviendas, INEGI

4.6.7.3. ENERGIA ELÉCTRICA

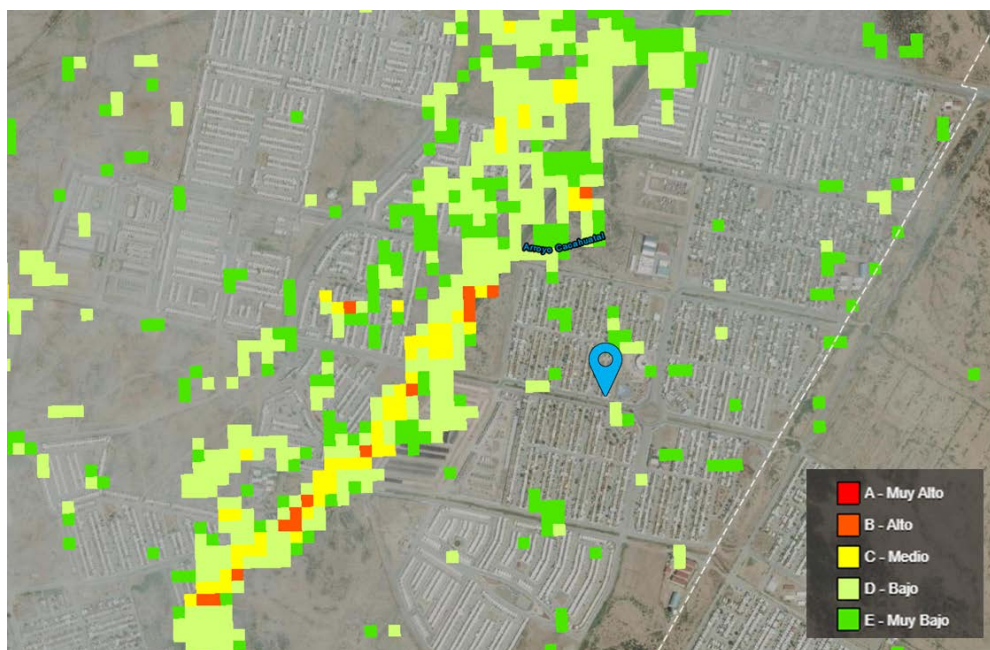
Se cuenta con la suficiente infraestructura para abastecer los servicios eléctricos para el polígono y la zona de estudio, Como generador principal del sector se localiza a la subestación eléctrica de AVALOS, con líneas de transmisión ubicadas por la Av. Equus.

4.7. 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.

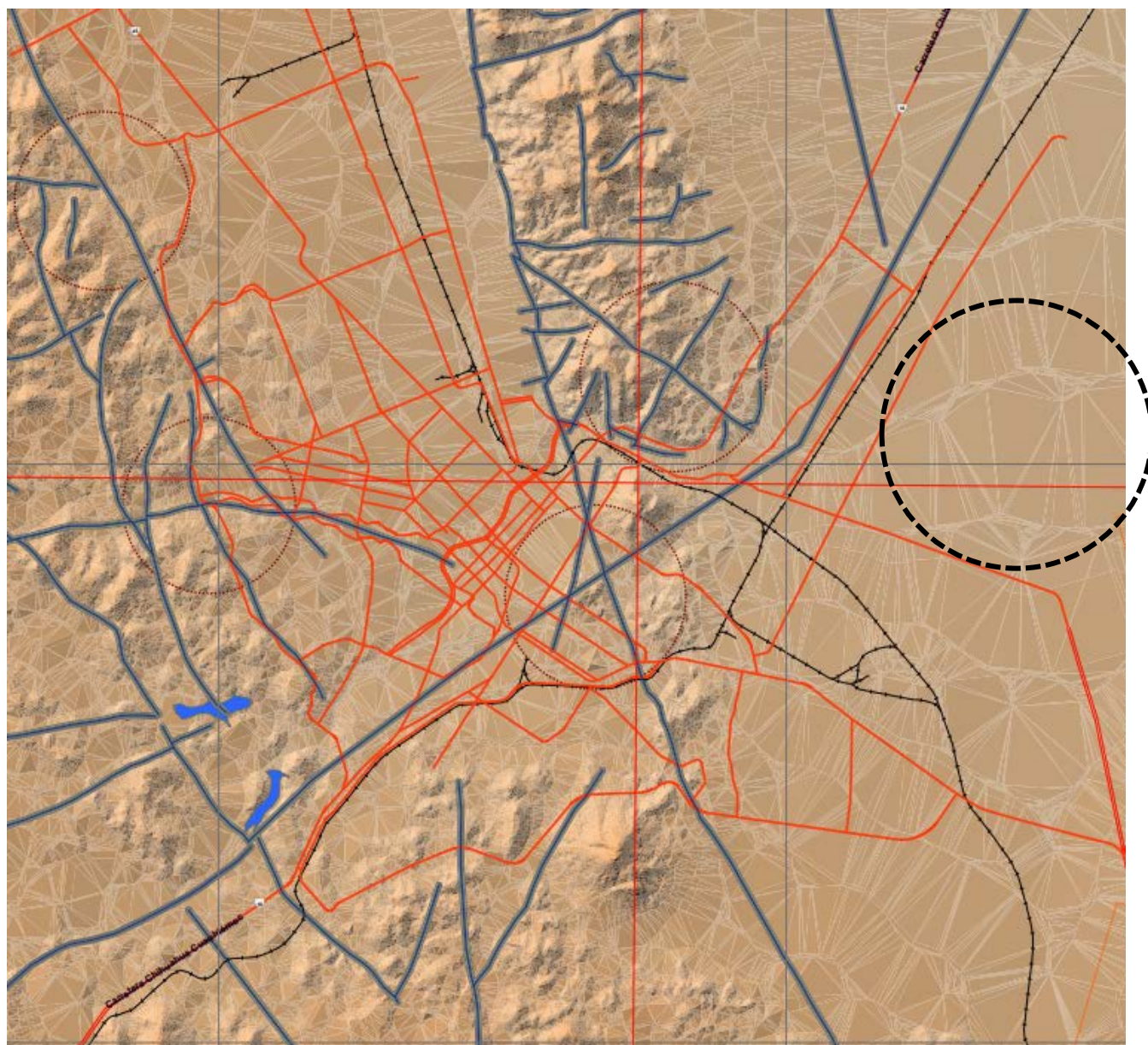
La colonia donde se encuentra el área de estudio en base al atlas de riesgo del estado de chihuahua se encuentra en una colonia de nivel bajo de riesgo de inundación.



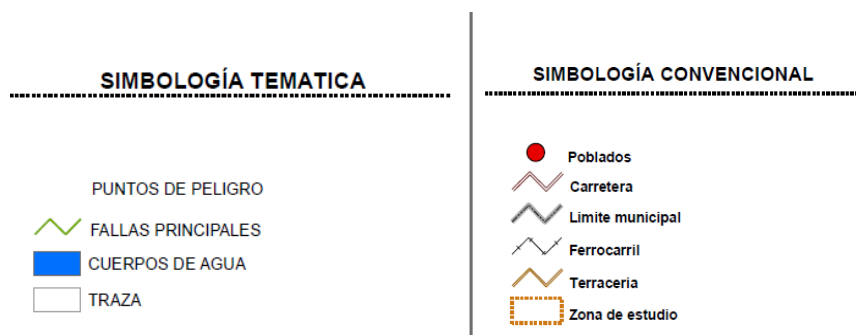
Fuente: Sistema Para la Consulta de Información Censal 2010 SINCE

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



Fuente: Atlas Nacional de Riesgos

Antropogénicos: Los riesgos de este tipo se refieren a los efectos, procesos o materiales que son el resultado de las actividades exclusivamente humanas.

Las fuentes antropogénicas incluyen industria, agricultura, minería, transporte, construcción, urbanización y deforestación, los más cercanos a la zona de estudio son los siguientes:



Fuente Elaboración Propia

Los puntos potenciales de riesgo más cercanos se localizan en el Complejo Industrial Ávalos y el Complejo Industrial Intermex. En el cuál se localizan industrias tales como Honeywell Aerospace, Safran Cabin, Superior Industrias Planta 10, Vitromex Chihuahua, Intermex Aeropuerto, Abastecedora Comercial de Parral CEDIS, entre otras.

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.

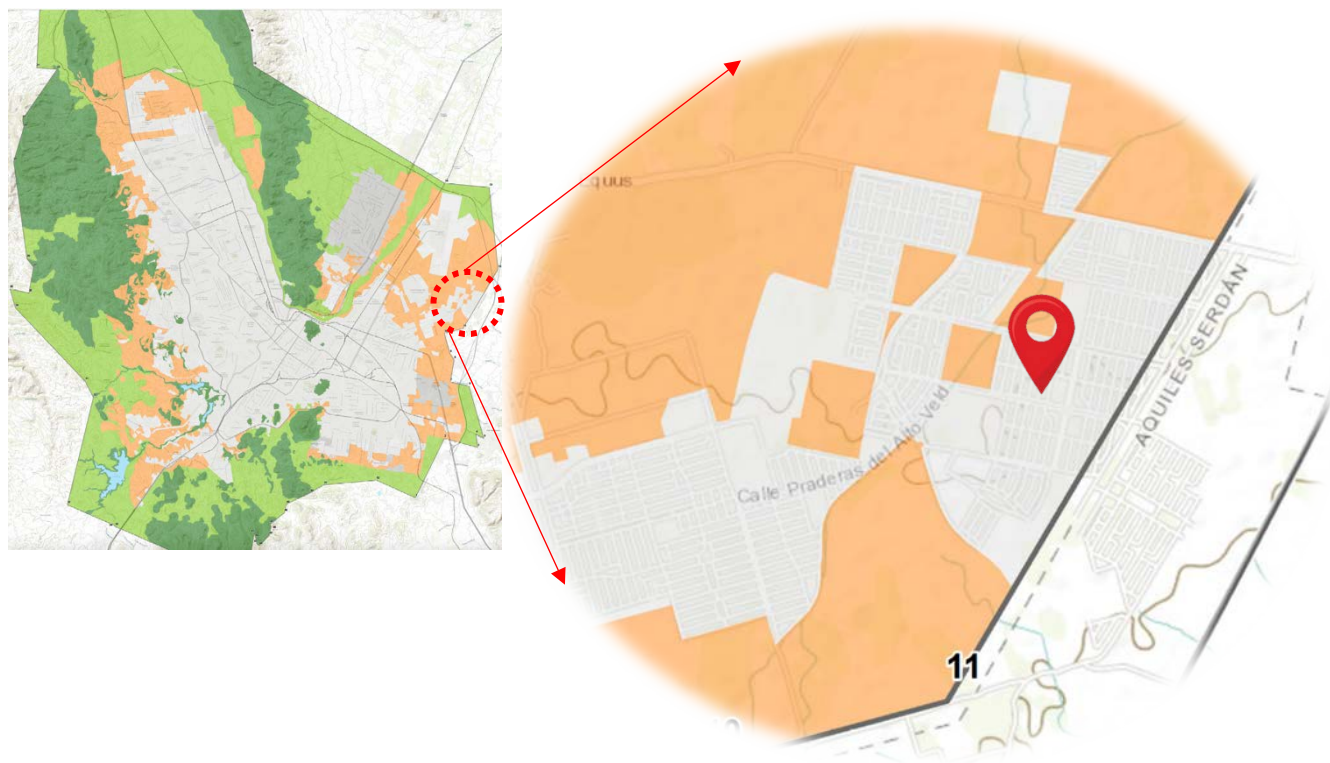
Considerando lo anteriormente expuesto, se planteamiento fue realizar las modificaciones necesarias respecto a usos de suelo, estructura vial establecida, normatividad, condicionantes de uso de suelo y estrategia general del Plan con la finalidad de dar continuidad a la estrategia del Plan de Desarrollo 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

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.

Fuente: SIGMUN.

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 Moderado, 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 Punta Escalón y Punta la Angostura. 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.

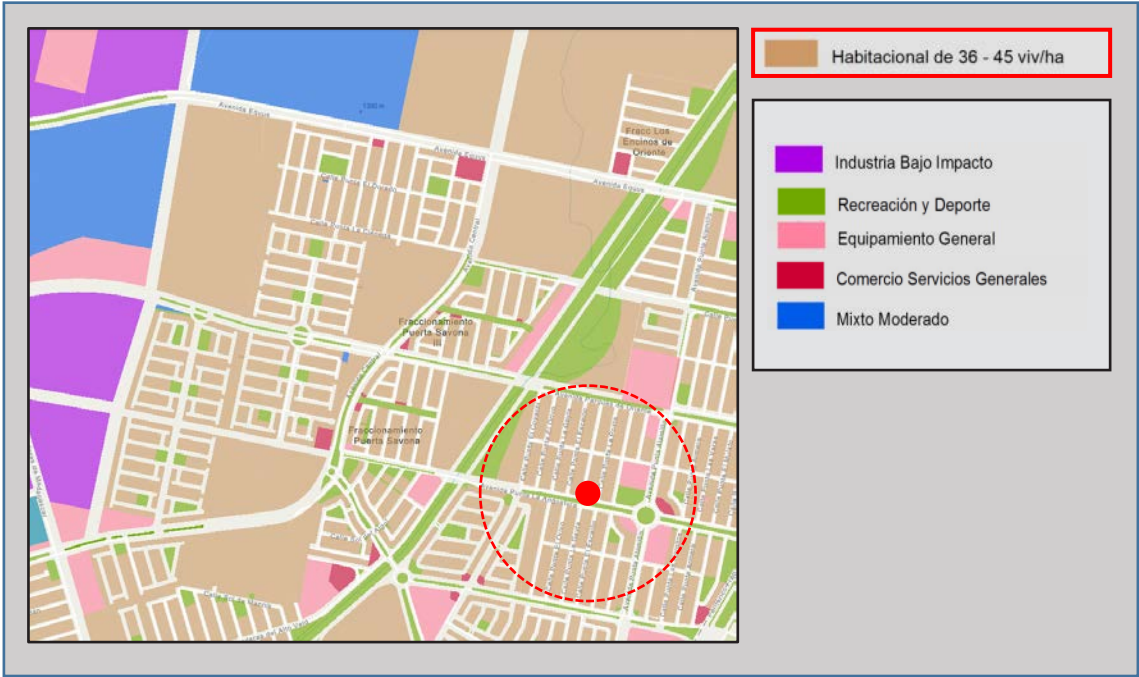
El PDU VISIÓN 2040, le asigna un uso de suelo habitacional "Habitacional H45", sin considerar los diversos usos que ya se desarrollaban al interior de las manzanas que comprenden el área de estudio. Los cuales en su mayor parte incluyen: Tiendas de abarrotes, papelerías, ferreterías, restaurantes, tortillerías, 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 MODERADO (M2)

USO DE SUELO ASIGNADO POR EL PDU 2040

USOS DE SUELO ACTUAL “HABITACIONAL H45”



Fuente: SIGMUN 2021

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

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR												
USO	CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN	DENSIDAD NETA APROXIMADA	LOTE MÍNIMO (m2)	COS	CUS	%. PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL	CAJONES ESTACIONAMIENTO
							METROS	NIVELES				
HABITACIONAL	H4	12	900	0.50	1.0	30%	8.5	2	15.00	60.00	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H12	25	250	0.70	1.5	35%	8.5	2	12.00	33.33	4.50/NE/1.50	2/VIVIENDA
	H25	35	160	0.75	1.6	42%	8.5	2	8.00	20.83	3.00/NE/1.00	2/VIVIENDA
	H35	45	120	0.75	1.6	37%	8.5	2	7.00	17.14	SR	1/VIVIENDA
	H45	60	90	0.60	1.5	30%	SP	SP	6.00	15.00	SR	1/VIVIENDA
	H60	60	90	0.60	2.0	26%	SP	SP	6.00	NA	SR	1/VIVIENDA

USO DE SUELO propuesto por este plan

USOS DE SUELO MIXTO MODERADO”



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

(M2) Mixto moderado. Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel.

Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

CARACTERISTICAS DEL PREDIO O POLIGONO DE APLIACIÓN:

Dimensiones del Lote y Frente Mínimo

Superficie: El Lote tiene una superficie de 254.02 m², el cual cumple ya que la normatividad solicita como mínimo una superficie de 250.00 m².

Frente: El Frente del predio es de 13.66 metros más la longitud de curva de 5.39 Mts. dando un total de 19.05 metros con la Av. Punta la Angostura, cumpliendo ya que el requisito es un frente de 15.00 metros.

6.3. ESTRATEGIA USO MIXTO MODERADO (M2)

El presente estudio aporta los elementos necesarios para modificar el uso de suelo Habitacional, H45 a Mixto Moderado, 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 MARTIN FABIAN ARAMBULA MIRANDA Y LORENA MIRANDA SAENZ**. Tiene una superficie de **254.02 m²**, y se encuentra ubicado sobre la calle Punta El Escalón #9301 y #9303 en el Fraccionamiento Punta Oriente III de esta ciudad de Chihuahua, Teniendo la Av. Equus como vialidad principal de acceso y la Calle Punta la Angostura como acceso secundario, dentro de la AGEB Urbana **00801900019089**, 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.

“Abarrotes La Miniatura 7”

Propiedad de MARTIN FABIAN ARAMBULA MIRANDA Y LORENA MIRANDA SAENZ

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	254.02 m2



Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

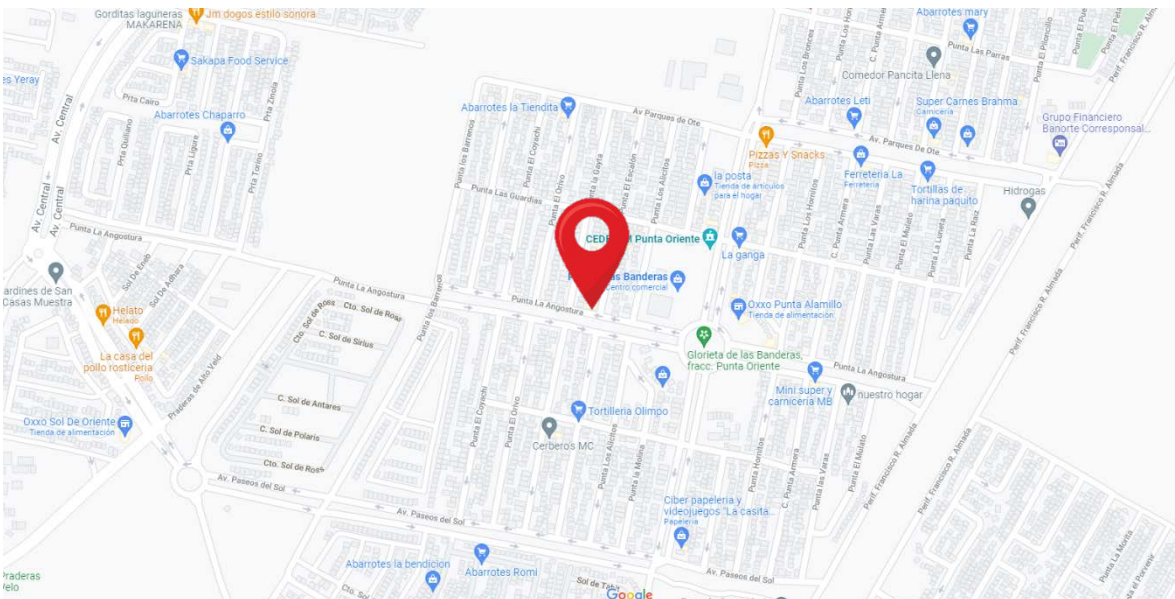
6.5. ZONAS HOMOGENEAS

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 el Complejo Industrial Avalos e Intermex que se encuentra dentro del área de estudio.

Este predio se ubica en esquina sobre la Calle Punta La Angostura, 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 Calle Punta la Angostura y todos los comercios a los alrededores de la Av. Equus 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 Punta La Angostura, vialidad secundaria y que se encuentra a 120 metros de la Av. Punta El Alamillo, vialidad Primaria y a 500 metros del Periférico Francisco R. Almada Vialidad Primaria “Periférico R. Almada”



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 Moderado, no representa un impacto significativo en cuanto a la demanda de servicios se refiere, ya que, por las dimensiones del predio, de 254.02 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 Moderado**, para el predio ubicado en la C. Punta El Escalón, #9301 y #9303 del Fraccionamiento Punta Oriente III, identificado con la clave catastral 407-535-036 y 407-535-035, ya que se sujeta a las políticas establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Quinta Actualización, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Estado número 76 de fecha 21 de septiembre del 2016, 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

ARQ. JULIAN ALBERTO JIMENEZ LARA.

MIEMBRO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA CD. CHIHUAHUA A.C.

D.R.O. 1566

9. ANEXOS

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

SIN TEXTO

SIN TEXTO