

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 24 de junio de 2023.

No. 50

Folleto Anexo

ACUERDO N° 100/2023

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 100/2023

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintidós de febrero del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 460-003-012 Predios Ginther**", en los predios identificados como lote 14A ubicado en la calle Catedral de Zacatecas, lote 15A ubicado en la calle Catedral de Zacatecas, Fracción 3 ubicado en la calle Catedral de Zamora y Fracción 2 ubicado en la calle Catedral de Zamora, todos de la colonia La Cantera de esta ciudad, los cuales suman una superficie de **2,292.67** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso.

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 dos días del mes de mayo del año dos mil veintitrés.

Sufragio Efectivo: No Reelección

LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA. Rúbrica.

SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 04/2023

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 22 de febrero del año 2023, dentro del punto número doce del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Víctor Omar Ginther Arzaga, en su carácter de propietario de los predios, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 460-003-012 Predios Ginther", para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con veinte 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. Víctor Omar Ginther Arzaga, en su carácter de propietario de los predios.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 460-003-012 Predios Ginther", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 14A ubicado en la calle Catedral de Zacatecas, Lote 15A ubicado en la calle Catedral de Zacatecas, Fracción 3 ubicado en la calle Catedral de Zamora y Fracción 2 ubicado en la calle Catedral de Zamora, todos de la colonia La Cantera de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 2,292.67 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso.

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 veintisiete días del mes de febrero del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CC 460-003-012 PREDIOS GINTHER"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.-

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Víctor Omar Ginther Arzaga**, en su carácter de propietario de los predios, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 460-003-012 Predios Ginther**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 14 A ubicado en la calle Catedral de Zacatecas, Lote 15 A ubicado en la Calle Catedral de Zacatecas, Fracción 3 ubicado en la calle Catedral de Zamora y Fracción 2 ubicado en la calle Catedral de Zamora, todos de la colonia La Cantera de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de **2,292.67** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

RESULTANDO

PRIMERO.- Mediante escrito de fecha 5 de octubre del año 2022, signado por **C. Víctor Omar Ginther Arzaga**, en su carácter de propietario de los predios, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 460-003-012 Predios Ginther**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios lote 14 A, ubicado en la calle Catedral de Zacatecas, Lote 15 A, ubicado en la Calle Catedral de Zacatecas, Fracción 3, ubicado en la calle Catedral de Zamora de la Colonia La Cantera y Fracción 2, ubicado en la calle Catedral de Zamora, todos de la colonia La Cantera de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de **2,292.67** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

SEGUNDO.- Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 460-003-012 Predios Ginther**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 5 de octubre del año 2022, signada por el C. Víctor Omar Ginther Arzaga, en su carácter de propietario de los predios;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre del C. Víctor Omar Ginther Arzaga;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 18,259** de fecha 20 de abril de 2016, otorgada ante el Lic. Carlos Alberto Acevedo Barraza, Adscrito a la Notaría Pública número 17 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por Licencia de su Titular la Licenciada María del Rosario Hernández Bejarano, quien hizo constar el contrato de compraventa celebrado, donde comparece por una primera parte, la señora Verónica Monarrez Guerra y el señor Jorge Luis Martínez Vega, como la parte vendedora y por la otra, el señor Víctor Omar Ginther Arzaga, como la parte compradora, sobre el lote de terreno número 15A ubicado en la Calle Catedral de Zacatecas (antes Tecolotes), del predio La Cantera, de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 499.69 metros cuadrados quedando registrado bajo la inscripción 92 del libro 5824 de la sección primera, con folio real 1364901 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 18,322** de fecha 29 de junio de 2016, otorgada ante de la Lic. María del Rosario Hernández Bejarano, Notaria Pública número 17 del Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar el contrato de compraventa celebrado, donde comparece por una primera parte, la señora Verónica Margarita Villalobos Parra, como la parte vendedora y por la otra, el señor Víctor Omar Ginther Arzaga, como la parte compradora, sobre el lote de terreno número 14 A ubicado en la Calle Catedral de Zacatecas (antes Tecolotes) del predio La Cantera, de esta ciudad de Chihuahua, con una superficie de 562.90 metros cuadrados quedando registrado bajo la inscripción 34 del libro 5831 de la sección primera, con folio real 1365151 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,121** de fecha 1 de septiembre de 2021, otorgada ante de la Lic. María del Rosario Hernández Bejarano, Notaria Pública número 17 del Distrito Judicial Morelos, quien hizo constar el contrato de compraventa celebrado, donde comparece por una primera parte, la señora María Antonia Aragón de los Ríos, como la parte vendedora y por la otra, el señor Víctor Omar Ginther Arzaga, como la parte compradora, sobre la fracción 2 del lote de terreno urbano identificado como calle Catedral de Zamora, de a Colonia La Cantera, con una superficie de 615.040 metros cuadrados, quedando registrado bajo la inscripción 26 del libro 6803 de la sección primera, con folio real 1936287 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
6. **Copia certificada de la Escritura Pública número 21,259** de fecha 27 de diciembre de 2021, otorgada ante de la Lic. María del Rosario Hernández Bejarano, Notaria Pública número 17 del Distrito Judicial Morelos quien

hizo constar el contrato de compraventa celebrado, donde comparece por una primera parte, la señora María Antonia Aragón de los Ríos, como la parte vendedora y por la otra, el señor Víctor Omar Gíntner Arzaga como la parte compradora, sobre la fracción 3 del lote de terreno urbano identificado como calle Catedral de Zamora (antes calle Avestruz), de la Colonia La Canterera, con una superficie de 615.040 metros cuadrados, quedando registrado bajo la inscripción 25 del libro 6854 de la sección primera, con folio real 1936289 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

7. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
8. **Certificados de pago del Impuesto Predial 2023-17613, 2023-17633, 2023-17641, 2023-17680** expedidos por Tesorería Municipal;
9. **Certificado de pago revisión de estudio de planeación 2022-442615** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 06 de octubre de 2022;
10. **Oficio DASDDU/646/2022** de fecha 17 de octubre 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 al estudio de planeación urbana;
11. **Oficio 485/2022** de fecha 24 de octubre de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, debiendo solventar diversas observaciones especificadas en el mismo, en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
12. **Oficio DASDDU/653/2022** de fecha 19 de octubre del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos de la colonia La Canterera;
13. **Oficio DDHE/1808/2022** de fecha 06 de diciembre del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si hay comités de vecinos registrados en la zona, siendo la Presidenta la C. Karla Ponce Dorado;
14. **Oficio DASDDU/819/2022** de fecha 14 de diciembre del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informa a la C. Karla Ponce Dorado, sobre la propuesta del cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso, lo anterior para cualquier duda u opinión con respecto a la propuesta, esta será consultada en las oficinas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología;
15. **Oficio DASDDU/674/2022** de fecha 3 de noviembre del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

16. **Oficio SJ/0212/2022** de fecha 23 de noviembre 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;
17. **Copia del Acta de la Sesión número 31 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 16 de enero de 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, 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;
18. **Oficio DASDDU/107/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 10 de febrero de 2023, en el cual informa que en alcance a los oficios DASDDU/646/2022, de fecha 17 de octubre de 2022, DASDDU/653/2022 de fecha 19 de octubre de 2022, DASDDU/819/2022 de fecha 14 de diciembre de 2022, oficio No. DASDDU/674/2022 de fecha 03 de noviembre de 2022 y el Acta Trigésima Primera Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 16 de enero de 2023, se le comunica que por un error involuntario se indicó en la ubicación de la Fracción 3 "Calle Catedral de Zamora (antes Calle Veracruz), siendo lo correcto "Calle Catedral de Zamora (antes calle Avestruz);
19. **Oficio DASDDU/081/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 27 de enero de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso;

CUARTO.- Mediante oficio DASDDU/081/2023 de fecha 27 de enero de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 31 celebrada el día 16 de enero del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

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

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima 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 "CC 460-003-012 Predios Ginther", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 14 A ubicado en la calle Catedral de Zacatecas, Lote 15 A ubicado en la Calle Catedral de Zacatecas, Fracción 3 ubicado en la calle Catedral de Zamora y Fracción 2 ubicado en la calle Catedral de Zamora, todos de la colonia La Cantero de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 2,292.67 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Es procedente la solicitud presentada por el C. Víctor Omar Ginther Arzaga, en su carácter de propietario de los predios.

SEGUNDO.- Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 460-003-012 Predios Ginther", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en los predios identificados como lote 14 A ubicado en la calle Catedral de Zacatecas, Lote 15 A ubicado en la Calle Catedral de Zacatecas, Fracción 3 ubicado en la calle Catedral de Zamora y Fracción 2 ubicado en la calle Catedral de Zamora, todos de la colonia La Cantero de la ciudad de Chihuahua, los cuales suman una superficie de 2,292.67 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Mixto Intenso.

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

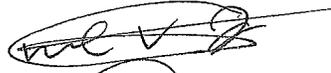
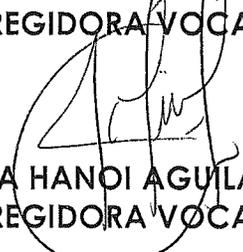
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal El Sauz, a los 22 días de febrero del 2023.

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 MAYAGOTÍA 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. VÍCTOR OMAR GINTHER ARZAGA, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DE LOS PREDIOS, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 460-003-012 PREDIOS GINTHER", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN LOS PREDIOS LOTE 14 A UBICADO EN LA CALLE CATEDRAL DE ZACATECAS, LOTE 15 A UBICADO EN LA CALLE CATEDRAL DE ZACATECAS, FRACCIÓN 3 UBICADO EN LA CALLE CATEDRAL DE ZAMORA Y FRACCIÓN 2 UBICADO EN LA CALLE CATEDRAL DE ZAMORA, TODOS DE LA COLONIA LA CANTERA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, LOS CUALES SUMAN UNA SUPERFICIE DE **2,292.67** METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A MIXTO INTENSO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/081/2023
V.T.

Chihuahua, Chih., 27 de enero de 2023

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

**AT'N. MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud **del C. Victor Omar Ginther Arzaga** en su carácter de **propietario de los predios identificados como Lote 14A, ubicado en la Calle Catedral de Zacatecas (antes Tecolotes), de la Colonia La Cantera, Lote 15A, ubicado en la Calle Catedral de Zacatecas (antes Tecolotes), del Predio La Cantera, Fracción 3, ubicado en la calle Catedral de Zamora (antes calle Avestruz), de la Colonia La Cantera, Fracción 2, ubicado en la calle Catedral de Zamora, de la Colonia La Cantera** de esta ciudad, **los cuales suman una superficie de 2,292.67m².**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“CC 460-003-012 Predios Ginther”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Intenso**.

Que el estudio de planeación en mención, se envía al H. Ayuntamiento, en atención a la persona que lo promueve, me permito informarle:

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/646/2022 de fecha 17 de octubre de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“CC 460-003-012 Predios Ginther”**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 485/2022 de fecha 24 de octubre de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“CC 460-003-012 Predios Ginther”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/653/2022 de fecha 19 de octubre 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. DDHE/1808/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología la existencia de comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/819/2022 de fecha 14 de diciembre de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa del estudio al comité de vecinos constituido en la Colonia La Cantera III.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/674/2022 de fecha 03 de noviembre de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0212/2022 de fecha 23 de noviembre 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 **"CC 460-003-012 Predios Ginther"** fue presentado en la **Trigésima Primera Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **16 de enero de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

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

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de las escrituras del predio.
4. Oficios No. DASDDU/646/2022 de fecha 17 de octubre 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. 485/2022 de fecha 24 de octubre de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/653/2022 de fecha 19 de octubre 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. DDHE/1808/2022 de fecha 06 de diciembre de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/819/2022 de fecha 14 de diciembre de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos de la col. La Cantera III.
9. Oficio No. DASDDU/674/2022 de fecha 03 de noviembre 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.
10. Oficio No. SJ/0212/2022 de fecha 23 de noviembre de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Trigésima Primera Sesión Ordinaria del día 16 de enero del 2023 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante del predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 460-003-012 Predios Ginther".

ATENTAMENTE

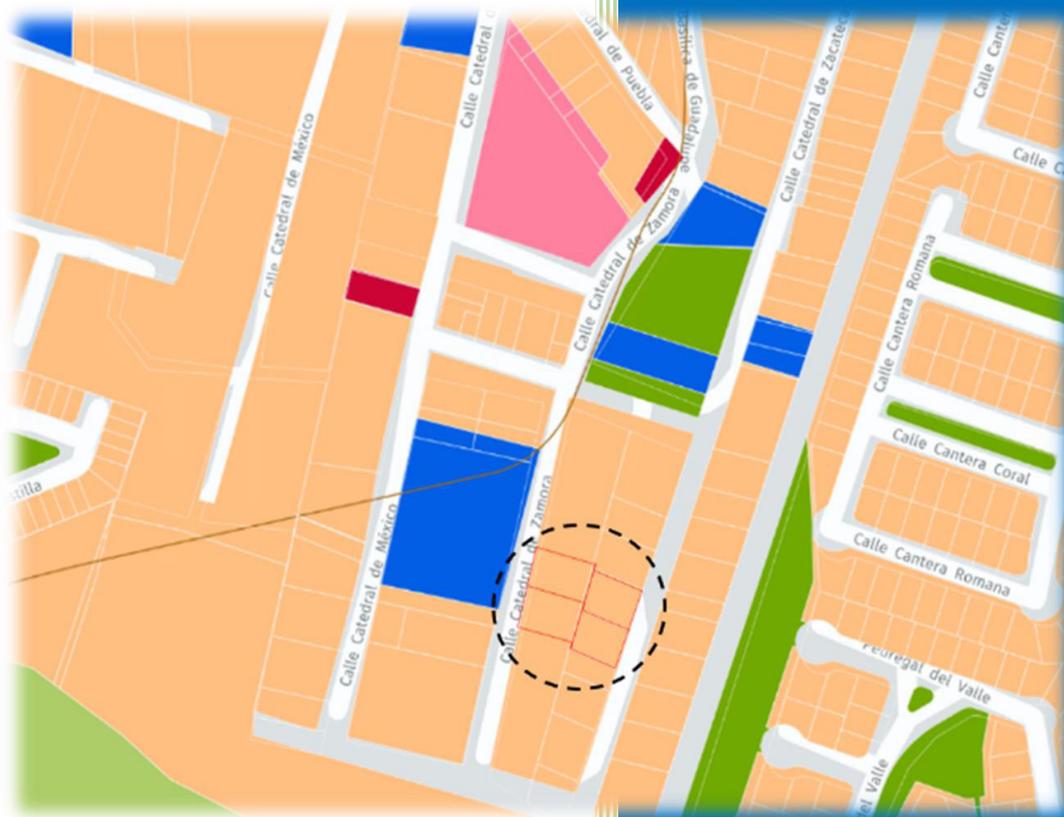

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA
DIRECCIÓN PROGRAMACIÓN URBANA



Cambio de uso
de suelo
HABITACIONAL
H45
A

MIXTO INTENSO

CC 460-003-012 Predios GINTHER



Propietario y promotor:
Víctor Omar Ginther Arzaga

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

FUNDAMENTACION JURÍDICA

ANTECEDENTES

- Ubicación del predio
- Definición del ámbito espacial de validez de la modificación
- Disposiciones para el predio de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano 2040
- Régimen de tenencia de la tierra

DIAGNOSTICO

- Aspectos socioeconómicos
- Medio Natural
 - Topografía y Clima
- Medio Físico
 - Vivienda
 - Comercio y Servicios
 - Ruta de Seguridad
 - Equipamiento
 - Estructura Vial
 - Transporte Público
 - Agua Potable
 - Drenaje Sanitario
 - Energía Eléctrica
 - Predios Baldíos
 - Riesgos y Vulnerabilidad

NORMATIVO

ESTRATEGIA

- Estrategia de uso de suelo
- Estrategia vial
- Estrategia de infraestructura

INSTRUMENTACIÓN

ANEXO GRÁFICO

BIBLIOGRAFÍA

CRÉDITOS



INTRODUCCIÓN

La ciudad es un espacio geográfico donde las personas, los ciudadanos, se relacionan entre sí y desarrollan una serie de actividades económicas, sociales y culturales; es un lugar de convivencia y encuentro, de relaciones y contactos humanos. El comercio y los servicios con independencia de ser una actividad económica importante que se desarrolla en las ciudades, y que en muchos casos es el origen de su creación, tiene una acepción terminológica que es la de “comunicación y trato de unas gentes o pueblos con otros”, según el Diccionario de la Real Academia Española; es, por tanto, un elemento de vida social, de relaciones y contactos ciudadanos.

El comercio y los servicios son un instrumento vertebrador de la ciudad; pueden equilibrar y estructurar la trama urbana; contribuyen a dar personalidad, imagen y vitalidad a la ciudad, pudiéndose convertir en un elemento atractivo de la misma. La oferta comercial condiciona la calidad de vida de los ciudadanos, al ser un factor esencial para cubrir sus necesidades de consumo y ocio.

Los importantes cambios que se están produciendo en la actualidad en el entorno de las ciudades, implican la necesidad de gestionar adecuadamente los procesos de adaptación y transformación. En este sentido, no se puede plantear la gestión del cambio centrándola en exclusiva en el debate sobre el tema de la competencia entre grandes superficies y pequeño comercio, ni sobre la liberalización de los horarios comerciales. La simbiosis ciudad-comercio-servicios-habitación, implica la necesidad de la cooperación público-privada para establecer objetivos y para concretar las acciones a desarrollar, y si ello no se produce, el fracaso está garantizado.

El presente documento, constituye un instrumento técnico de planeación urbana cuyo objetivo principal es establecer las bases para lograr un desarrollo urbano sustentable, armónico con el medio urbano, social y natural, destinado al bien común de la ciudad de Chihuahua. También busca la igualdad de oportunidades, conciliando intereses entre sectores. Todo ello para lograr un mejor nivel de vida para los chihuahuenses.

Así, a través del presente estudio urbano de Modificación Menor de Cambio de Uso de Suelo Habitacional H45 a Mixto Intenso denominado “CC 460-003-012 Predios GINTHER”, somete a consideración de la autoridad para su autorización, 4 cuatro predios ubicados, los cuales solo se proyecta el acceso al desarrollo contemplado únicamente acceso sobre vía pública del dominio municipal por la calle Catedral de Zamora (antes calle Veracruz), en la colonia La Cantera de esta ciudad, todos y cada uno de ellos propiedad del Sr. Víctor Omar Ginther Arzaga.

FUNDAMENTACION JURÍDICA

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establece en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, decreto No. LXVI/EXLEY/ 1048/2021 XIII P.O.E.

Además, dentro del orden jurídico federal hasta el orden jurídico municipal, se fundamenta en los siguientes ordenamientos:

ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917
Última reforma DOF 28/05/2021

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

Párrafo reformado DOF 28-06-1999, 05-06-2013

El Estado velará por la estabilidad de las finanzas públicas y del sistema financiero para coadyuvar a generar condiciones favorables para el crecimiento económico y el empleo. El Plan Nacional de Desarrollo y los planes estatales y municipales deberán observar dicho principio.

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

El Estado planeará, conducirá, coordinará y orientará la actividad económica nacional, y llevará al cabo la regulación y fomento de las actividades que demande el interés general en el marco de libertades que otorga esta Constitución.

Al desarrollo económico nacional concurrirán, con responsabilidad social, el sector público, el sector social y el sector privado, sin menoscabo de otras formas de actividad económica que contribuyan al desarrollo de la Nación.

Asimismo, podrá participar por sí o con los sectores social y privado, de acuerdo con la ley, para impulsar y organizar las áreas prioritarias del desarrollo.

Bajo criterios de equidad social, productividad y sustentabilidad se apoyará e impulsará a las empresas de los sectores social y privado de la economía, sujetándolos a las modalidades que dicte el interés público y al uso, en beneficio general, de los recursos productivos, cuidando su conservación y el medio ambiente.

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

A. El Estado organizará un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, competitividad, permanencia y equidad al crecimiento de la economía para la independencia y la democratización política, social y cultural de la nación.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

En el sistema de planeación democrática y deliberativa, el Congreso de la Unión tendrá la intervención que señale la ley.

Párrafo reformado DOF 10-02-2014



B. El Estado contará con un Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica cuyos datos serán considerados oficiales. Para la Federación, las entidades federativas, los Municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, los datos contenidos en el Sistema serán de uso obligatorio en los términos que establezca la ley.

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

La responsabilidad de normar y coordinar dicho Sistema estará a cargo de un organismo con autonomía técnica y de gestión, personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades necesarias para regular la captación, procesamiento y publicación de la información que se genere y proveer a su observancia.

El organismo tendrá una Junta de Gobierno integrada por cinco miembros, uno de los cuales fungirá como presidente de ésta y del propio organismo; serán designados por el presidente de la República con la aprobación de la Cámara de Senadores o en sus recesos por la Comisión Permanente del Congreso de la Unión.

La ley establecerá las bases de organización y funcionamiento del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, de acuerdo con los principios de accesibilidad a la información, transparencia, objetividad e independencia; los requisitos que deberán cumplir los miembros de la Junta de Gobierno, la duración y escalonamiento de su encargo.

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016
Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el

respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;

III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley 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:

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre

autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

X.- El establecimiento de medidas de control y de seguridad para garantizar el cumplimiento y la aplicación de esta Ley y de las disposiciones que de ella se deriven, así como para la imposición de las sanciones administrativas y penales que correspondan.

En todo lo no previsto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones contenidas en otras leyes relacionadas con las materias que regula este ordenamiento.

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

II. El establecimiento, protección y preservación de las áreas naturales protegidas y de las zonas de restauración ecológica;

Fracción reformada DOF 13-12-1996

III. La formulación y ejecución de acciones de protección y preservación de la biodiversidad del territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, así como el aprovechamiento de material genético;

Fracción reformada DOF 13-12-1996, 28-01-2011

IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguardia, con motivo de la presencia de actividades consideradas como riesgosas, y

Fracción reformada DOF 28-01-2011

V. La formulación y ejecución de acciones de mitigación y adaptación al cambio climático.

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

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

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

I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;

II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;

III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

servicios, considerando, además, los volúmenes de manejo y la ubicación del establecimiento.

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

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

Artículo 147 BIS. - Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán contar con un seguro de riesgo ambiental. Para tal fin, la Secretaría con aprobación de las Secretarías de Gobernación, de Energía, de Economía, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social integrará un Sistema Nacional de Seguros de Riesgo Ambiental.

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

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

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

LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983
Última reforma DOF 16/02/2018

La Ley de Planeación, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de enero de 1983, tiene por objeto establecer: las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación Democrática.

Dispone el segundo párrafo de su artículo 3º, que: “Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados”.

Dentro del ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática, tiene lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley.

El primer párrafo de su artículo 20, se establece que: “En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del plan y los programas a que se refiere esta Ley”.

ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48
Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

Artículo 1. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y posee una composición pluricultural, pluriétnica y multilingüística.

Artículo reformado mediante Decreto No. 791-2012 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 64 del 11 de agosto de 2012

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes

institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

Párrafo adicionado mediante Decreto No. 562-14 V P.E. publicado en el P.O.E. No. 9 del 31 de enero de 2015

Artículo 2. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

Artículo 138. 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.

Los ramos a que se refiere el párrafo anterior, en forma enunciativa y no limitativa, serán los siguientes:

XI. 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
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

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.

Artículo reformado y adicionado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989
Última Reforma POE 2021.09.04 /71

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

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

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

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

Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados.

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución,

control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo, del Plan Estatal de Seguridad Pública y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

La participación social deberá contar con representación de organizaciones de la sociedad civil, iniciativa privada, sector social, sector académico, delegados federales, pueblos indígenas, representación municipal y ciudadanía en general, a través de foros, consultas públicas, buzones físicos y electrónicos, reuniones con expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018

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

Publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 38 del 12 de mayo de 2018

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

II. La fundación de nuevos centros de población, tomando en cuenta la vocación natural de cada zona o región, en función de sus recursos naturales, la distribución de la población y las actividades económicas predominantes; el abastecimiento de agua potable; las condiciones climáticas; vías de acceso, entre otros.

III. La creación de reservas territoriales y la determinación de los usos, provisiones y destinos del suelo.

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los

que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

V. El impacto ambiental en la realización de obras públicas y privadas, que impliquen el aprovechamiento de los recursos naturales o que pueden influir en la localización de las actividades productivas.

VI. Las autorizaciones para la construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios, cuando esta no sea de competencia federal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

X. Las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de su competencia, deberán evitar los asentamientos humanos en zonas donde las poblaciones se expongan al riesgo de desastres por impactos adversos al cambio climático.

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

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del sábado 02 de octubre de 2021.

DE LOS PROCEDIMIENTOS PARA FORMULAR Y APROBAR LOS PLANES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO

Aprobación y consulta

Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes. Las autoridades municipales podrán solicitar la opinión y asesoría del Gobierno del Estado, a través de la Secretaría y del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, de la Federación.

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.

II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.

VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.

VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80
Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013. Última reforma 27 de febrero del 2021.

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate,

en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

De no producirse estas opiniones en el plazo fijado, se entenderá que fueron emitidas en sentido positivo.

Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

ANTECEDENTES

Este estudio de planeación se compone de 4 cuatro predios, en propiedad privada de una sola persona, el señor Víctor Omar Ginther Arzaga, los cuales, todos y cada uno de ellos se sitúan de forma colindantes unos de otros, dentro de la zona poniente esta ciudad de Chihuahua en la colonia La Cantera.

En esta zona se localizan diversos usos de suelo y giros similares a esta propuesta, complementándose los giros de índole comercial y servicios, industriales y en mucho menor proporción los usos habitacionales. Así, al interior del ámbito espacial de validez de la modificación se encuentran variadas edificaciones de bodegas, talleres destinados a reparación y almacenamiento de camiones de transporte de material de construcción y mercancías (tráileres y cajas), refaccionarias, ferreterías, talleres de tallado de cantera, grandes extensiones de predios baldíos, además de viviendas de diversas tipologías predominando las edificaciones de tipo rural.

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra en proceso de consolidación ya que carece de servicios como la pavimentación de vialidades, guarniciones, ni banquetas, zona sin servicio básicos de agua potable, alcantarillado sanitario, alumbrado público entre otros, como en el caso de los dos predios que nos ocupan, ya que éstos no cuentan con estos servicios básicos. Actualmente los 4 cuatro predios se establecen con un uso de suelo Habitacional H45 viv/ha., de conformidad a lo establecido en la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua en su Sexta Actualización.

Por tal motivo, se desarrolla este estudio urbano con la finalidad de solicitar la modificación del uso actual Habitacional H45 establecido en los 4 cuatro predios, concurrente con el contexto y en congruencia con lo determinado en el Art. 77 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, ya que la aptitud del ámbito espacial de validez de la modificación es de usos comerciales y servicios, microindustria de bajo impacto, bodegas y almacenes, etc., y la ocupación de los predios con fines habitacionales, de manera operativa y funcional es en menor cuantía dentro de esta zona.

Así, el presente estudio de planeación urbana, se presenta con la finalidad de solicitar la modificación al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua en su Sexta Actualización, a través del cambio de uso de suelo para 4 cuatro predios ubicados en la siguiente descripción:

Predio 1. Lote de terreno urbano 14A ubicado en la calle Catedral de Zacatecas (antes calle Tecolotes), a 70.40 metros a la calle Catedral de Guanajuato, con superficie de terreno 562.90 m²., y clave catastral 460-003-004.

Predio 2. Lote de terreno urbano 15A, ubicado en la calle Catedral de Zacatecas (antes calle Tecolotes), a 80.95 metros a la calle Albatros, con superficie de 499.69 m²., y clave catastral 460-003-005.

Predio 3. Fracción 3 del lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Zamora (antes calle Veracruz), a 76.96 metros a la calle Albatros, con superficie de 615.04 m²., y clave catastral 460-003-012.

Predio 4. Fracción 2 del lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Zamora (antes calle Veracruz), a 97.904 metros a la calle Albatros, con superficie de 615.04 m²., y clave catastral 460-003-011.

Todos y cada uno de ellos en la colonia La Cantera de esta ciudad y en propiedad privada a favor del Sr. Víctor Omar Ginther Arzaga.

Estos 4 cuatro predios se planean para efectos de la operatividad de dos desarrollos proyectados, consistiendo en la edificación de 2 bodegas y una vivienda, para la operatividad de un giro de “Almacenamiento y distribución de productos no perecederos” y “Carpintería”, además de “Vivienda Departamental”, de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de Usos del PDU Sexta Actualización, Visión 2040.

Ubicación de los predios

Los 4 cuatro predios en estudio son terrenos urbanos ubicados, 2 dos con frente a vía pública del dominio municipal en la calle Catedral de Zacatecas (antes calle Tecolotes), y los 2 dos restantes con frente a vía pública del dominio municipal en la en la calle Catedral de Zacatecas (antes calle Veracruz) colindantes por sus espaldas, y dentro de la colonia La Cantera, de esta ciudad, y los cuales se describen a continuación:

Predio 1. (para efectos de este estudio se identifica con este numeral)

Lote de terreno urbano 14A ubicado en la calle Catedral de zacatecas (antes calle Tecolotes), a 70.40 metros a la calle Catedral de Guanajuato, con superficie de terreno 562.90 m²., y clave catastral 460-003-004.

~~Predio 2. (para efectos de este estudio se identifica con este numeral)~~

~~Lote de terreno urbano 15A, ubicado en la calle Catedral de Zacatecas (antes calle Tecolotes), a 80.95 metros a la calle Albatros, con superficie de 499.69 m²., y clave catastral 460-003-005.~~

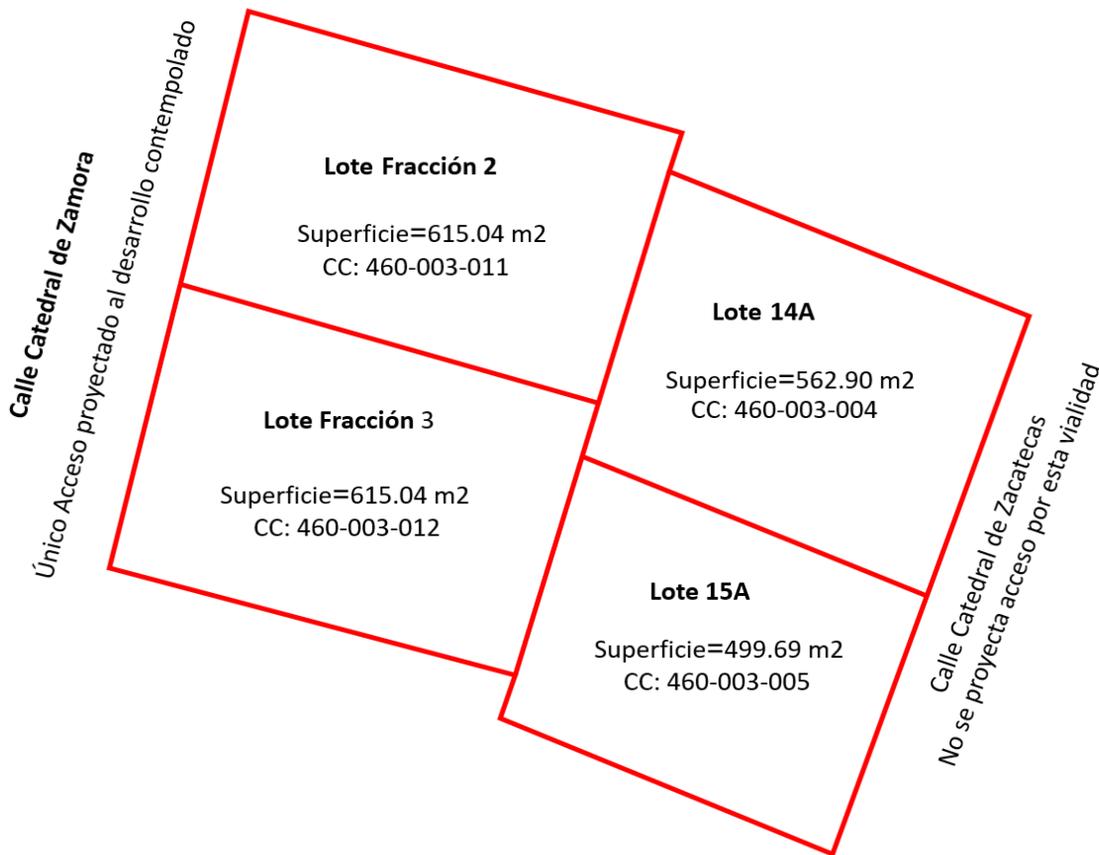
Predio 3. (para efectos de este estudio se identifica con este numeral)

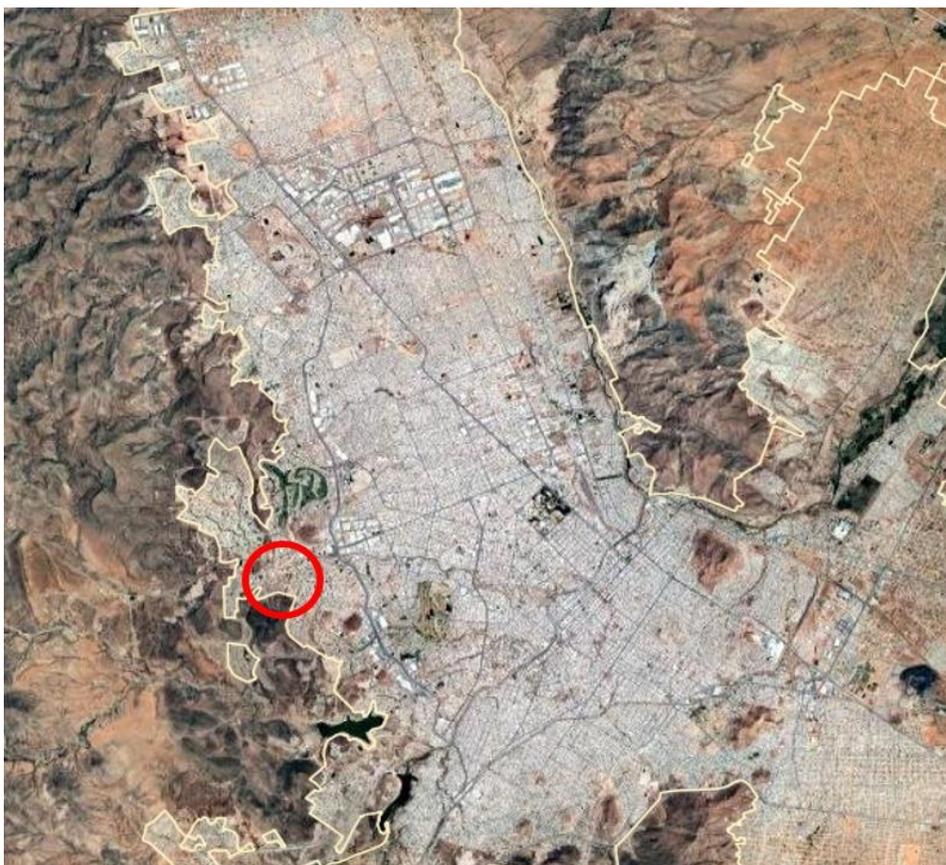
Fracción 3 del lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Zamora (antes calle Veracruz), a 76.96 metros a la calle Albatros, con superficie de 615.04 m²., y clave catastral 460-003-012.

Predio 4. (para efectos de este estudio se identifica con este numeral)

Fracción 2 del lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Zamora (antes calle Veracruz), a 97.904 metros a la calle Albatros, con superficie de 615.04 m²., y clave catastral 460-003-011.

Este sector se encuentra como una zona con baja consolidación con vialidades de jerarquía primaria dentro del ámbito espacial de validez de la modificación de la avenida De La Cantera y en jerarquía secundaria la avenida Tomás Valles Vivar y secundaria propuesta las calles Catedral de Chihuahua, Catedral de Morelia y Catedral de Zacatecas. Así mismo, dentro del área de influencia del Periférico de la Juventud – Luis Donald Colosio Murrieta, en jerarquía vial de Primer Orden.





Ubicación del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación en la mancha urbana.
Fuente: Google Earth Pro Image©2022 Maxar Technologies.



Ubicación de los 4 predios en estudio en la zona poniente de la mancha urbana.
Fuente: Google Earth Pro Image©2022 Maxar Technologies.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes.



Ubicación de los 4 predios en estudio en la zona de la colonia La Cantera.
Fuente: Google Earth Pro Image©2022 Maxar Technologies.



Vista de los 4 cuatro predios en estudio
Fuente: Propia

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes, located in the bottom left corner of the page.



Vista de los 4 cuatro predios en estudio
Fuente: Propia



Vista de los 4 cuatro predios en estudio
Fuente: Propia

Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 68-96-17 Has., ubicado dentro del área urbana y resuelto a partir de un polígono de forma irregular, delimitado éste a partir del Ageb 16718.

El ámbito espacial de validez de la modificación abarca usos de suelo Habitacional en densidad H45, usos de Comercio y Servicio, de Equipamiento General, Mixto Moderado, Industria de Bajo impacto, así como usos de Recreación y Deporte. Los usos de suelo en el área circundante a los 4 cuatro predios en estudio, además del uso habitacional, se ubican de manera variada por el uso solicitado en este estudio urbano, siendo usos Mixtos.



Ámbito espacial de validez de la modificación

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>. Mapa base Satélite de Google.

Adecuación propia

Ubicación de los 4 Predios en estudio ○

Disposiciones para el predio de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano 2040 Visión 2040

Los 4 cuatro predios en estudio de acuerdo a la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, se les establece un uso de suelo Habitacional en densidad H45. Los usos de suelo del área circundante se determinan como Habitacionales, Mixtos Moderados, Comercio y Servicios, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte e Industria de Bajo Impacto.

De conformidad al PDU Visión 2040 Sexta Actualización, de manera inmediata colindante a los 4 predios en estudio (en sus tres costados) se establecen como Habitacional H45, aun y cuando la vivienda es en mínima cuantía y su tipología de manera general es de vivienda rural con algunas edificaciones modernistas, y frente a los 4 cuatro predios se ubican 3 tres terrenos con uso Mixto.

Además de estas características para la vivienda localizada en la zona, se ubican gran número de predios baldíos y otros más con edificaciones de bodegas con destinos de almacenaje como forma operativa de los variados negocios establecidos en el área.



Zonificación Secundaria. Fuente: <https://implanuu.carto.com/builder>.



Ambito espacial de validez de la modificación



Ubicación de los 4 cuatro predios en estudi

Polígono de Actuación (PAC)

Es importante mencionar que, de conformidad al Folleto Anexo al Periódico Oficial Tomo I, ACUERDO No. 099 Quinta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 miércoles 21 de septiembre de 2016. No. 76, en su página 211, Polígonos de Actuación Concentrada (PAC), el ámbito espacial de validez de la modificación establecida para este estudio urbano se ubica casi en su totalidad dentro del Polígono denominado La Haciendita y estableciendo textualmente lo siguiente:

Los polígonos de actuación (PAC) son límites geográficos espaciales del territorio definidos a partir de condicionantes y/o características similares de una zona, donde se proyecta llevar a cabo acciones específicas de intervención urbana

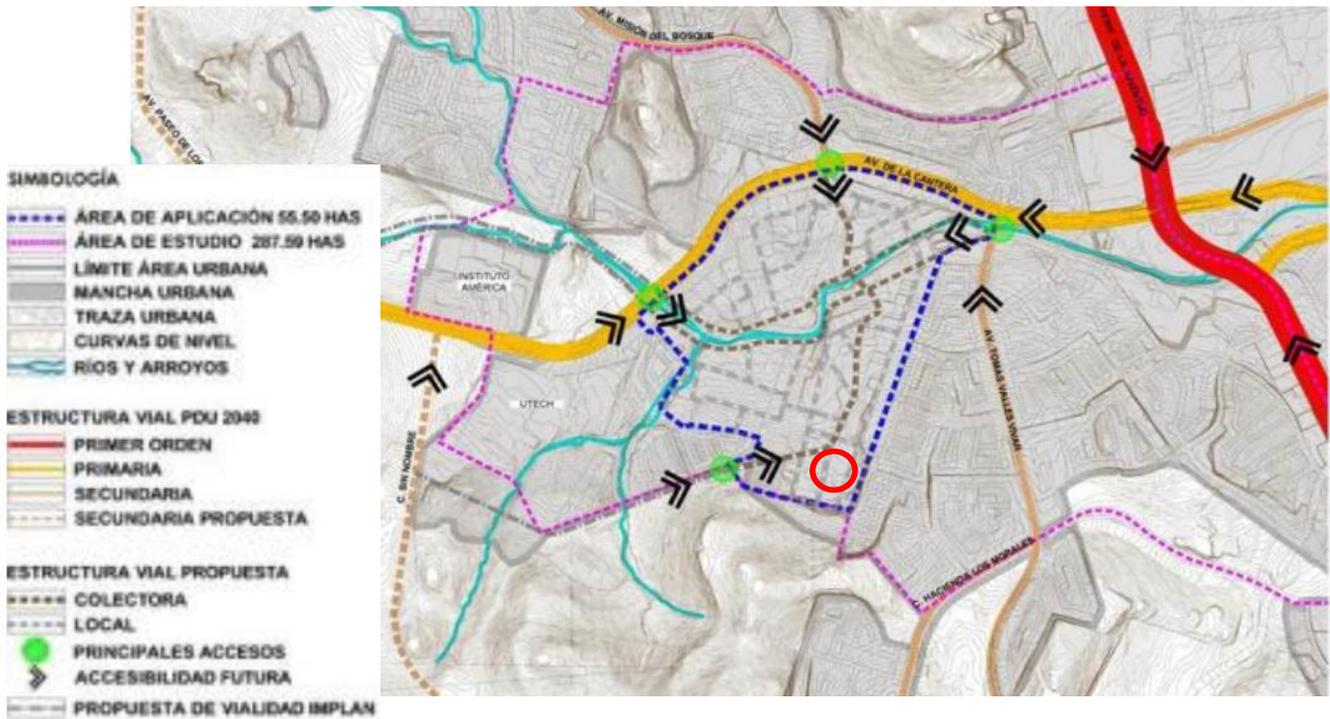
El estudio de soporte la Haciendita se elabora con el objetivo de propiciar el ajuste de la lotificación, la dotación de infraestructura y equipamiento, así como **regularizar y reafirmar los usos de suelo**, habitacional, comercial, **mixto, microindustria** y áreas de recreación y deporte. El polígono de actuación La Haciendita, se localiza al poniente de la ciudad de Chihuahua, sobre la Avenida La Cantera, con una superficie de 50.500 Has.



Uso de suelo propuesto PAC La Haciendita
Fuente: Quinta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040
Ubicación de los 4 cuatro predios en estudio ○
Adecuación propia

Dentro de las estrategias de ordenamiento territorial se propone:

- La elaboración de un Plan Maestro de Reordenamiento Urbano
- El ajuste a la lotificación
- Reordenamiento de Vialidades y propuesta de movilidad alternativa
- Propuesta de usos de suelo como: la creación de un centro barrial sobre el par vial del arroyo La Cantera, sobre el cual se localicen los usos de equipamiento, comercio y servicios, mixto y recreación y deporte; este centro de barrio se localiza al centro del polígono para facilitar el servicio a toda la zona. Aumenta la densidad a H45 y H60 para generar un desarrollo económicamente sustentable, etc.



Conectividad futura PAC La Haciendita

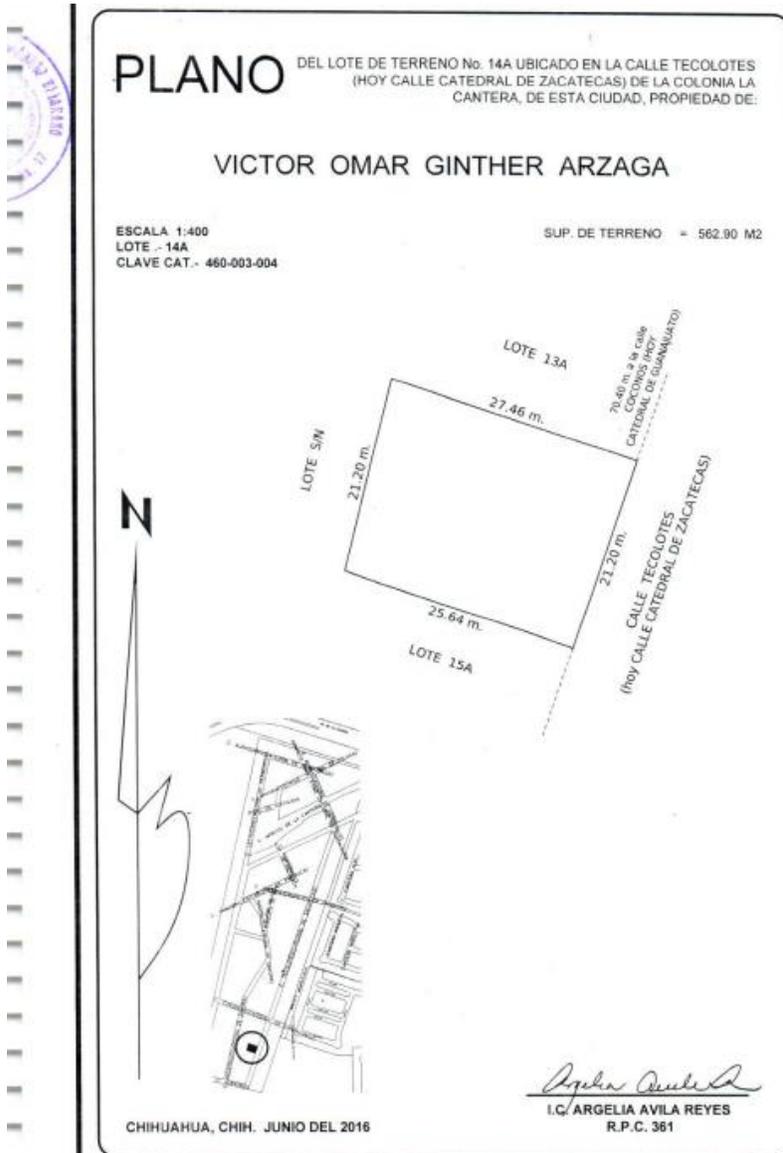
Fuente: Quinta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040

Ubicación de los 4 cuatro predios en estudio 
Adecuación propia

Régimen de tenencia de la tierra

Todos y cada uno de los 4 cuatro predios en estudio se establecen en propiedad privada a favor del Sr. Víctor Omar Ginther Arzaga, bajo los siguientes datos:

Predio 1. (para efectos de este estudio se identifica con este numeral). Lote de terreno urbano 14A ubicado en la calle Catedral de Zacatecas No. 3110, a 70.40 metros a la calle Catedral de Guanajuato, con superficie de terreno 562.90 m²., y clave catastral 460-003-004 y registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos de inscripción: Folio Real 1365151, Inscripción 34, Libro 5831, de la Sección Primera a 26 de septiembre de 2016.



Lote de terreno urbano 14A. Fuente propia

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.



18322

-----VOLUMEN SETECIENTOS VEINTIUNO -----
-----NUMERO DIECIOCHO MIL TRESIENTOS VEINTIDOS-----

En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los veintinueve días del mes de Junio de dos mil dieciséis, ante mí, Licenciada **MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO**, Titular de la Notaría Pública Número Diecisiete, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron, por una parte, la señora **VERONICA MARGARITA VILLALOBOS PARRA**, a la que en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por la otra, el señor **VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA**, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como "**LA PARTE COMPRADORA**" y expusieron: -----
Que tienen concertado un **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que mediante la presente escritura comparecen a formalizar sujetándolo al siguiente ANTECEDENTE, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:-----

-----A N T E C E D E N T E:-----

UNICO.- Mediante contrato privado celebrado en esta Ciudad, el día siete de julio de mil novecientos noventa y ocho, ratificado en esta Ciudad, con fecha veintinueve de julio de mil novecientos noventa y ocho, ante la fe del Licenciado Oviedo Baca García, Titular de la Notaría Pública Número Quince, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, quien tomó razón del acta bajo el número 24,847 veinticuatro mil ochocientos cuarenta y siete en el Libro número 42 cuarenta y dos de Registro de Actos fuera de Protocolo y el cual obra inscrito bajo el número 62 sesenta y dos, a folios 62 sesenta y dos del Libro número 3090 tres mil noventa de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha diez de agosto de mil novecientos noventa y ocho, la señora **VERONICA MARGARITA VILLALOBOS PARRA**, adquirió soltera, por compra que hizo a los señores Ángel Piñón Ponce y Ana María Portillo Castro, el lote de terreno semiurbano número 14A (catorce letra A) ubicado en Calle Tecolotes de la Colonia La Cantera de esta Ciudad, con superficie de 562.90 M2. quinientos sesenta y dos metros noventa centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente, 21.20 Mts. veintiún metros veinte centímetros, con Calle Tecolotes; por su costado derecho, 25.64 Mts. veinticinco metros sesenta y cuatro centímetros, con el lote número 15A (quince letra A); por su fondo, 21.20 Mts. veintiún metros veinte centímetros, con lote sin número y por su costado izquierdo, 27.46 Mts. veintisiete metros cuarenta y seis centímetros, con lote 13A (trece letra A), localizándose a partir de la intersección que forman su frente y su costado izquierdo, a una distancia de 70.40 Mts. setenta metros cuarenta centímetros, a la Calle Coconos.

-----D E C L A R A C I O N E S:-----

PRIMERA.- Manifiesta la señora **VERONICA MARGARITA VILLALOBOS PARRA**:

a).- Que tiene concertado contrato de compraventa con el señor **VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA**, que mediante el presente instrumento comparecen a formalizar respecto del inmueble a que se refiere el

COTEJADO



DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



DISTRITO JUDICIAL MORELOS
BOLETA DE INSCRIPCIÓN

INGRESO: 26 DE AGOSTO DE 2016 01:32:19 PM NÚMERO: 2016-78242 FOLIO ELECTRONICO: 2016-113550
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 26 DE SEPTIEMBRE DE 2016
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 18322, VOLUMEN 721, EL DÍA 29 DE JUNIO DE 2016.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRÁMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES): VERONICA MARGARITA VILLALOBOS PARRA
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: LA CANTERA
COMPRADOR(ES): VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANO, FECHA DE NACIMIENTO 16 DE MAYO DE 1976 OCUPACION EMPRESARIO CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES GIAV760516T59 Y CON DOMICILIO EN AVENIDA DE LAS AMERICAS NUMERO 2201 DE LA COLONIA PANAMERICANA DE ESTA CIUDAD, ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 3900705, MONTE \$3,273.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1365151	TERRENO URBANO	14-A	562.9000 METROS CUADRADOS	460-003-004	34	5831	1


3337c1e62b2847e894e94701a231a366
OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ
REGISTRADOR ADSCRITO
CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Boleta de inscripción del Lote 14A
Fuente propia

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO 29
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

18322

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecológico



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO No. AUA 06837/2016
CLAVE CATASTRAL: 460-003-004

ASUNTO: Alineamiento y Número Oficial.

A QUIEN CORRESPONDA:

Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Chihuahua:

HACE CONSTAR:

Que el predio ubicado en la CALLE CATEDRAL DE ZACATECAS (ANTES TECOLOTES)

Sector 35 Lote 14-A Código Postal 31216

COLONIA LA CANTERA

De esta ciudad, deberá guardar el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se ubica y Número Oficial que corresponde es el

***** 3110 ***** A 70.40 A CALLE CATEDRAL DE GUANAJUATO (ANTES CALLE COCONOS).
(Nomenclatura y Número oficial sujeto a cambio). Esta propiedad respetará la restricción mínima para jardín de 3.00 mts. a partir del paramento de la misma y una franja de 1.00 mt. en una de sus colindancias laterales. Predio ubicado en un sector de densidad H25. Deberá acreditar la solución de drenaje pluvial, aislamiento acústico y demás Normas Técnicas del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Chihuahua publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80 de fecha 5 de Octubre de 2013. Se da para el uso de suelo autorizado (Habitacional). Nota.- Cumplirá con el estacionamiento mínimo de un automóvil de acuerdo al Art. 64 de dicho Reglamento. Nota.- Este documento no acredita propiedad.

Nota.-La vigencia de este documento es de 3 Años.

A petición de la parte interesada, se expide la presente constancia a los 18 días del mes de JULIO de 2016.

ATENTAMENTE

ARG. MIGUEL BENAVIDES PÉREZ
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL

ARG. CRISTINA A. DOMÍNGUEZ GLEZ.
JEFE DEL DEPTO. DE ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

MBP/CADG/160

"2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"

C. Camino a la
Presa Chuvíscar No. 1105
Col. Campesina Nueva
C.P. 31410
Chihuahua, Chih.
www.mplachihuahua.gob.mx

Computador 072
Fax. Ext. 6006
Larga Distancia
(614) 200 48 00

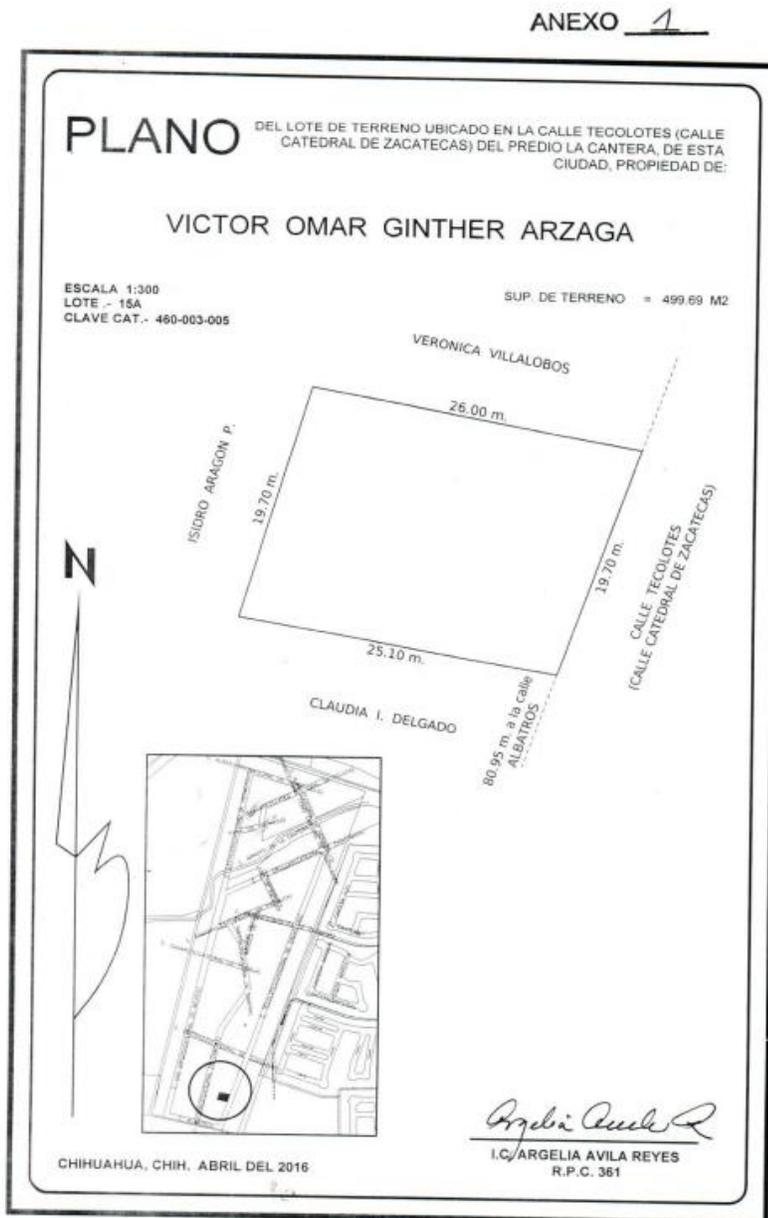


COTEJERO

Alineamiento y número oficial del lote 14A, contenida dentro de la escritura de propiedad
Fuente propia

Predio 2. (identificado para efectos de este estudio con este numeral)

Lote de terreno urbano 15A, ubicado en la calle Catedral de Zacatecas No. 3108 (antes calle Tecolotes), a 80.95 metros a la calle Albatros, con superficie de 499.69 m2., y clave catastral 460-003-005 y registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos de inscripción: Folio Real 1364901, Inscripción 92, Libro 92 de la Sección Primera a 15 de septiembre de 2016.



Lote de terreno urbano 15A
Fuente propia

A large, stylized handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Argelia', is located at the bottom right of the page.

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

1



18259

----- VOLUMEN SETECIENTOS DIECINUEVE -----
----- NUMERO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE -----

En la Ciudad de Chihuahua, a los veinte días del mes de Abril de dos mil dieciséis, ante mí, Licenciado **CARLOS ALBERTO ACEVEDO BARRAZA**, Adscrito a la Notaría Pública Número Diecisiete, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones de Notario por Licencia de su Titular la Licenciada **MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO** comparecieron, por una parte, los señores **VERONICA MONARREZ GUERRA** y **JORGE LUIS MARTINEZ VEGA**, a los que en lo sucesivo se les denominará indistintamente por sus nombres o como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por la otra, el señor **VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA**, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como "**LA PARTE COMPRADORA**" y expusieron:

Que tienen concertado un **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que mediante la presente escritura comparecen a formalizar sujetándolo al siguiente ANTECEDENTE, DECLARACIONES Y CLAUSULAS:-----

----- ANTECEDENTE: -----

UNICO.- Mediante contrato privado celebrado en esta Ciudad, el día veinticuatro de junio de mil novecientos noventa y ocho, ratificado en esta Ciudad, con fecha treinta de julio de mil novecientos noventa y ocho, ante la fe del Licenciado Oviedo Baca García, Titular de la Notaría Pública Número Quince, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, quien tomó razón del acto bajo el número 24,861 veinticuatro mil ochocientos sesenta y uno en el Libro número 42 cuarenta y dos de Registro de Actos fuera de Protocolo y el cual obra inscrito bajo el número 66 sesenta y seis, a folios 66 sesenta y seis del Libro número 3088 tres mil ochenta y ocho de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha tres de agosto de mil novecientos noventa y ocho, los señores **VERONICA MONARREZ GUERRA** y **JORGE LUIS MARTINEZ VEGA**, adquirieron solteros, por compra que hicieron a los señores Angel Piñón Ponce y Ana María Portillo Castro, el lote de terreno número 15A quince letra A ubicado en Calle Tecolotes del predio La Cantera de esta Ciudad, con superficie de 499.69 M2. Cuatrocientos noventa y nueve metros sesenta y nueve centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente, 19.70 Mts. diecinueve metros setenta centímetros, con Calle Tecolotes, a una distancia de 80.95 Mts. ochenta metros noventa y cinco centímetros, a la Calle Albatros; por su costado derecho, 25.10 Mts. veinticinco metros diez centímetros, con propiedad de Claudia Delgado; por su fondo, 19.70 Mts. diecinueve metros setenta centímetros, con propiedad de Isidro Aragón P. y por su costado izquierdo, 26.00 Mts. veintiséis metros, con propiedad de Verónica Villalobos.

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

PRIMERA.- Manifiestan los señores **VERONICA MONARREZ GUERRA** y **JORGE LUIS MARTINEZ VEGA**:

a).- Que tienen concertado contrato de compraventa con el señor **VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA**, que mediante el presente instru-

COTEJADO



DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA



DISTRITO JUDICIAL MORELOS
BOLETA DE INSCRIPCIÓN

INGRESO: 26 DE AGOSTO DE 2016 01:37:07 PM NÚMERO: 2016-78252 FOLIO ELECTRONICO: 2016-109548
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 15 DE SEPTIEMBRE DE 2016
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 18259, VOLUMEN 719, EL DÍA 20 DE ABRIL DE 2016.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENEDOR(ES): VERONICA MONARREZ GUERRA
JORGE LUIS MARTINEZ YEGA
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: LA CANTERA
COMPRADOR(ES): VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA QUIEN ADQUIERE EL 100%
DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANO, FECHA DE NACIMIENTO 16 DE MAYO DE 1976
OCUPACION EMPRESARIO CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES GIAN760516T59
Y CON DOMICILIO EN AVENIDA DE LAS AMERICAS NUMERO 2201
DE LA COLONIA PANAMERICANA DE ESTA CIUDAD, ESTADO CIVIL CASADO
(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 3968812, IMPORTE \$3,273.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1384901	TERRENO URBANO	15-A-	499 8900 METROS CUADRADOS	460-203-005	92	5824	1



Patricia Ramirez Lopez

h4a113b0879e46c39e8d6cfa791b18

DLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ
REGISTRADOR ADSCRITO

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Boleta de inscripción del Lote 15A
Fuente propia

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO 33
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

18259

ANEXO 12

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecológico



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO No. AUA 05804/2016
CLAVE CATASTRAL: 460-003-005

ASUNTO: Alineamiento y Número Oficial.

A QUIEN CORRESPONDA:

Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Chihuahua:

HACE CONSTAR:

Que el predio ubicado en la CALLE CATEDRAL DE ZACATECAS (ANTES DE LOS TECOLOTES)

Sector 35 Lote 15-A Código Postal 31216

COLONIA LA CANTERA

De esta ciudad, deberá guardar el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se ubica y Número Oficial que corresponde es el

***** 3108 ***** A 60.95 A CALLE ALBATROS. (Nomenclatura y Número oficial sujeto a cambio). Esta propiedad respetará la restricción mínima para jardín de 3.00 mts. a partir del paramento de la misma y una franja de 1.00 mt. en una de sus colindancias laterales. Predio ubicado en un sector de densidad H25. Deberá acreditar la solución de drenaje pluvial, aislamiento acústico y demás Normas Técnicas del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Chihuahua publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80 de fecha 5 de Octubre de 2013. Se da para el uso de suelo autorizado (Habitacional). Nota.- Cumplirá con el estacionamiento mínimo de un automóvil de acuerdo al Art. 64 de dicho Reglamento. Nota.- Este documento no acredita propiedad. Nota.- La vigencia de este documento es de 3 Años. A petición de la parte interesada, se expide la presente constancia a los 15 días del mes de JULIO de 2016.

ATENTAMENTE
AYUNTAMIENTO CHIHUAHUA 2013-2018
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
ARQ. MIGUEL BENAVIDES PÉREZ Jefe del Departamento de Nomenclatura y Numeración Oficial
ARQ. CRISTINA A. DOMÍNGUEZ GLEZ. Jefe del Depto. de Administración del Plan Director

MBP/CADG/rjgc "2016, Año de Elisa Griensen Zambrano"

C. Camino a la
Fiesta Chuviscar No. 1108
Col. Campesino Nueva
C.P. 31410
Chihuahua, Chih.
www.mplchihuahua.gob.mx

Contenedor 072
Fax. Ext. 6006
Largo Distancia
(614) 200 48 00



COTEJADO

Alineamiento y número oficial del lote 15A, contenida dentro de la escritura de propiedad Fuente propia

Handwritten signature in blue ink.

Predio 3. (para efectos de este estudio se identifica con este numeral)

Fracción 3 del lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Zamora (antes calle Veracruz), a 76.96 metros a la calle Albatros, con superficie de 615.04 m2., y clave catastral 460-003-012, e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos: Folio Real 1936289, Inscripción 25 del Libro Número 6854 de la Sección Primera, a 03 de mayo del 2022.

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

21259

ANEXO

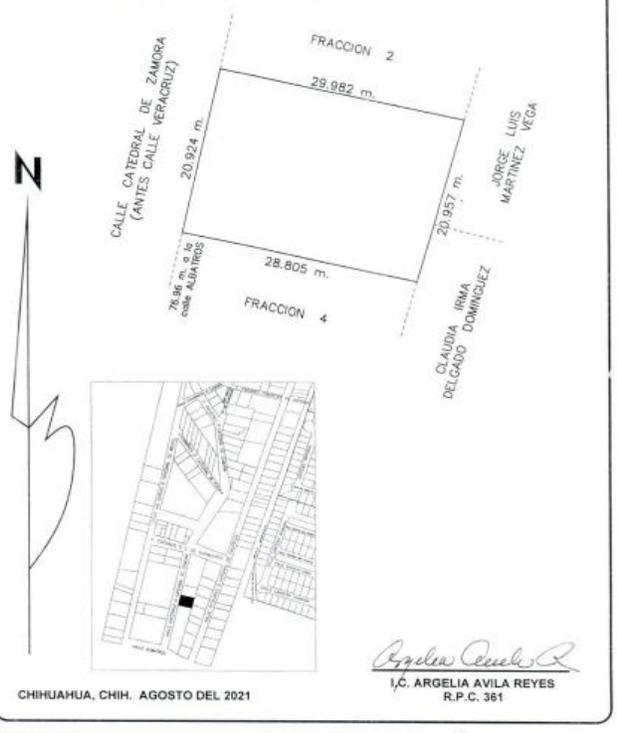


PLANO DE LA FRACCION 3 DEL LOTE DE TERRENO URBANO UBICADO EN LA CALLE CATEDRAL DE ZAMORA (ANTES CALLE VERACRUZ) DE LA COLONIA LA CANTERA DE ESTA CIUDAD PROPIEDAD DE:

VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA

ESCALA 1:400
FRACCION 3
CLAVE CATASTRAL 460-003-012
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR
08-001-019-00-0001-460-003-012-00-0000

SUP. DE TERRENO = 615.04 M2



COTEJADO

Lote de terreno urbano 15A. Fuente propia

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO 1
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.



21259

-----VOLUMEN OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS-----

NÚMERO VEINTIUN MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE-

En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintisiete días del mes de Diciembre de dos mil veintiuno, ante mí, Licenciada **MARÍA DEL ROSARIO HERNÁNDEZ BEJARANO**, Titular de la Notaría Pública Número Diecisiete, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron por una parte, la señora **MARÍA ANTONIA ARAGÓN DE LOS RÍOS**, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por la otra, el señor **VÍCTOR OMAR GINTHER ARZAGA** a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como "**LA PARTE COMPRADORA**" y expusieron: -----

Que tienen concertado un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, cuyos requisitos formales vienen a satisfacer en este acto, sujetándolo al siguiente ANTECEDENTE, DECLARACIONES y CLAUSULAS: -----

-----A N T E C E D E N T E:-----

ÚNICO.- Mediante escritura pública número 901 novecientos uno del Volumen 29 veintinueve, otorgada en esta Ciudad, el día doce de febrero de dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Luis Carlos Magdaleno, Titular de la Notaría Pública Número Cinco, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 14 catorce del Libro número 6691 seis mil seiscientos noventa y uno de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, correspondiendo al inmueble cuya propiedad ampara el folio real número 1936289 (un millón novecientos treinta y seis mil doscientos ochenta y nueve) en la citada Dependencia, en la que se hizo constar el contrato de compraventa en virtud del cual la señora **MARÍA ANTONIA ARAGÓN DE LOS RÍOS**, adquirió dentro de su matrimonio sujeto al régimen de separación de bienes con el señor Federico Enriquez Castro, por compra que hizo a los señores Nelly Gertrudis Duarte González y Luis Humberto Aragón Ponce de León, el inmueble identificado como fracción 3 tres del lote de terreno urbano ubicado en Calle Catedral de Zamora (antes Calle Avestruz) de la Colonia La Cantera de esta Ciudad, con superficie de 615.040 M2, seiscientos quince metros cero cuarenta milímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente, 20.924 Mts. veinte metros novecientos veinticuatro milímetros, con Calle Catedral de Zamora; por su costado derecho, 29.982 Mts. veintinueve metros novecientos ochenta y dos milímetros, con fracción 2 dos; por su espalda, 20.957 Mts. veinte metros novecientos cincuenta y siete milímetros, con propiedades de los señores Jorge Luis Martínez Vega y Claudia Irma Delgado Domínguez y por su costado izquierdo, 28.805 Mts. veintiocho metros ochocientos cinco milímetros, con fracción 4 cuatro.---

-----D E C L A R A C I O N E S:-----

PRIMERA.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad la señora **MARÍA ANTONIA ARAGÓN DE LOS RÍOS**:-----

a).- Que el inmueble descrito e identificado en el Antecedente Único de esta escritura, lo adquirió estando casada bajo el régimen de separación de bienes, con el señor Federico Enriquez Castro, según lo acredita con la correspondiente certificación de su acta de su matrimonio, documento

COTEJADO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO JUDICIAL MORELOS

INGRESO: 20 DE ABRIL DE 2022 11:50:36 AM NÚMERO: 2022-88882 FOLIO ELECTRONICO: 2022-139253
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 03 DE MAYO DE 2022.
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 21289, VOLUMEN 862, EL DÍA 27 DE DICIEMBRE DE 2021.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES): MARIA ANTONIA ARAGON DE LOS RIOS
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: LA CANTERA
DENOMINACION: (ANTES CALLE AVESTRUZ)
COMPRADOR(ES): VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA QUIEN ADQUIERE EL 100% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO (A) EL DÍA 16 DE MAYO DE 1976, DE OCUPACION EMPRESARIO, CON RFC GIAV760516T59, CON DOMICILIO EN AVENIDA DE LAS AMERICAS, NUMERO 2201 DE LA COLONIA PANAMERICANA DE ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL CASADO (A) BAJO RÉGIMEN MATRIMONIAL SEPARACIÓN DE BIENES.
CERTIFICADO DE FAGO: RECIBO NO: 370703, IMPORTE \$6,113.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1936289	LOTE URBANO	FRACCION 3-	615.0400 METROS CUADRADOS	460-003-012	25	8654	1



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO
DISTRITO MORELOS

#6b47e3415e4823a8b9cad9218e58c

OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ
REGISTRADOR ADSCRITO
CON FUNDAMENTO EN EL ART. 16 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Boleta de inscripción del Lote Fracción 3

Fuente propia

Predio 4. (para efectos de este estudio se identifica con este numeral)

Fracción 2 del lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Zamora (antes calle Veracruz), a 97.904 metros a la calle Albatros, con superficie de 615.04 m2., y clave catastral 460-003-011, e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos: Folio Real 1936287, Inscripción 26, Libro 6803 de la Sección Primera a 31 de enero del 2022.



Lote de terreno urbano Fracción 2
Fuente propia

LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.



21121

VOLUMEN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE
NÚMERO VEINTIUN MIL CIENTO VEINTIUNO

En la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, al primer día del mes de Septiembre de dos mil veintiuno, ante mí, Licenciada **MARÍA DEL ROSARIO HERNÁNDEZ BEJARANO**, Titular de la Notaría Pública Número Diecisiete, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron por una parte, la señora **MARÍA ANTONIA ARAGÓN DE LOS RÍOS**, a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por la otra, el señor **VÍCTOR OMAR GINTHER ARZAGA** a quien en lo sucesivo se le denominará indistintamente por su nombre o como "**LA PARTE COMPRADORA**" y expusieron: -----

Que tienen concertado un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, cuyos requisitos formales vienen a satisfacer en este acto, sujetándolo al siguiente ANTECEDENTE, DECLARACIONES y CLAUSULAS: -----

-----A N T E C E D E N T E:-----

ÚNICO.- Mediante escritura pública número 900 novecientos del Volumen 29 veintinueve, otorgada en esta Ciudad, el día doce de febrero de dos mil veintiuno, ante la fe del Licenciado Luis Carlos Magdaleno, Titular de la Notaría Pública Número Cinco, en actual ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 66 sesenta y seis del Libro número 6689 seis mil seiscientos ochenta y nueve de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, correspondiendo al inmueble cuya propiedad ampara el folio real número 1936287 (un millón novecientos treinta y seis mil doscientos ochenta y siete) en la citada Dependencia, se hizo constar el contrato de compraventa en virtud del cual la señora **MARÍA ANTONIA ARAGÓN DE LOS RÍOS**, adquirió dentro de su matrimonio sujeto al régimen de separación de bienes con el señor Federico Enriquez Castro, por compra que hizo a los señores Nelly Gertrudis Duarte González y Luis Humberto Aragón Ponce de León, el inmueble identificado como Fracción 2 dos del lote de terreno urbano ubicado en Calle Catedral de Zamora de la Colonia La Cantera de esta Ciudad, con superficie de 615.040 M2, seiscientos quince metros cero cuarenta milímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: Por su frente, 20.134 Mts. veinte metros ciento treinta y cuatro milímetros, con Calle Catedral de Zamora; por su costado derecho, 31.114 Mts. treinta y un metros ciento catorce milímetros, con fracción 1 uno del mismo lote; por su espalda, 20.165 Mts. veinte metros ciento sesenta y cinco milímetros, con propiedad de los señores Verónica Margarita Villalobos Parra y Jorge Luis Martínez Vega y por su costado izquierdo, 29.982 Mts. veintinueve metros novecientos ochenta y dos milímetros, con fracción 3 tres del mismo lote.-----

-----D E C L A R A C I O N E S:-----

PRIMERA.- Manifiesta bajo protesta de decir verdad la señora **MARÍA ANTONIA ARAGÓN DE LOS RÍOS**:-----

a).- Que el inmueble descrito e identificado en el Antecedente Unico de esta escritura, lo adquirió estando casada bajo el régimen de separación

COTEJADO

**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
DISTRITO JUDICIAL MORELOS**

INGRESO: 07 DE ENERO DE 2022 12:21:14 PM. **NÚMERO:** 2022-3730 **FOLIO ELECTRONICO:** 2022-0967
REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 31 DE ENERO DE 2022.
DOCUMENTO: INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 21121, VOLUMEN 857, EL DÍA 01 DE SEPTIEMBRE DE 2021.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO: MORELOS
TRAMITE: COMPRAVENTA SIMPLE
VENDEDOR(ES): MARIA ANTONIA ARAGON DE LOS RIOS
OBJETO: MUNICIPIO: CHIHUAHUA
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA
 COLONIA: LA CANTERA
COMPRADOR(ES): VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA QUIEN ADQUIERE EL 100%
 DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO
 (A) EL DÍA 18 DE MAYO DE 1978, DE OCUPACION EMPRESARIO, CON RFC GIAV700516T59
 CON DOMICILIO EN AVENIDA DE LAS AMERICAS NUMERO 2201
 COLONIA PANAMERICANA, DE ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL CASADO
 (A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SEPARACION DE BIENES.
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 94311, IMPORTE \$11,293.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1936287	TERRENO URBANO	FRACCION 2-	615.0400 METROS CUADRADOS	480-003-000	28	6803	1



154816028e04417b072070752870c7f
GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ
 REGISTRADOR
 CON FUNDAMENTO EN EL ART. 15 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

Sello de inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Distrito Morelos Fracción 2. Fuente propia

DIAGNOSTICO

Aspectos socioeconómicos

La distribución demográfica al año 2020 muestra que en el estado viven 3,741,869, habitantes y cuenta con una densidad de población de 15.1 habitantes por kilómetro cuadrado.

Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como la articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I, Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense.

La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de comercio, servicios, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

Ámbito regional

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28º 38' de latitud norte y 106º 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros.

Ocupa un área de 9,219.3 km² que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. El municipio colinda al norte con los municipios de Ahumada y Aldama; al este con los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Rosales; al sur con los municipios de Rosales, Satevó, Santa Isabel y Riva Palacio; al oeste con los municipios de Riva Palacio, Namiquipa y Buenaventura.

El Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. El Municipio con 937,674 habitantes, es el segundo más poblado del estado, según el Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, de los cuales 457,240 son hombres y 480,434 son mujeres.



Ámbito urbano

Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico de sus regiones de influencia; es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y generadores de actividades primarias e industriales altamente vinculadas a los recursos regionales. Su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.

Proyecciones de población y vivienda de la Ciudad de Chihuahua

Indicador	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Población	657,876	748,518	809,232	834,642	866,031	911,109	948,706	977,517	1,006,849	1,037,061
Tasa Media de Crecimiento	1.37	2.62	1.64	1.56	1.27	1.02	0.81	0.60	0.60	0.60
Incremento Poblacional		90,642	60,714	25,410	56,799	45,078	37,597	28,811	29,332	30,212
Demanda de Vivienda		23,853	17,847	7,473	17,807	14,741	12,816	10,287	11,530	12,817
Rezago de Vivienda		1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950
Demanda Efectiva de Vivienda		25,803	19,797	9,423	19,757	16,691	14,766	12,237	13,480	14,767
Demanda Efectiva de Vivienda		3.8	3.4	3.4	3.2	3.1	2.9	2.8	2.5	2.4

Fuente de la información: elaboración IMPLAN con datos del portal del INEGI, Censos y Conteos de Vivienda.
<https://implanchihuahua.org/Entorno.html#AmbitoMunicipal>

Medio Natural

Topografía y Clima

El clima de la ciudad de Chihuahua se establece dentro de una amplia región considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual. En relación a la información recopilada en las estaciones climatológicas de la Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm.

El ámbito espacial de validez de la modificación presenta variadas elevaciones, sin embargo, estas no son impedimento para su desarrollo pues se encuentran dentro del porcentaje aceptable para su urbanización.



Topografía plana en los 4 predios en estudio
Fuente propia

El aspecto más relevante del ámbito espacial de validez de la modificación es el causado por el escurrimiento del arroyo La Cantera. Así, de acuerdo a las condiciones topográficas e hidrológicas, se determina que no existen riesgos para la actividad propuesta para los 4 cuatro predios base de este estudio en un uso de suelo Mixto Intenso (M3) solicitado en este estudio, pues la pendiente circundante como de los 4 cuatro terrenos, es prácticamente plana.

Hidrología

La región dentro de la cual se establece el ámbito espacial de validez de la modificación, se encuentra dentro de la Región Hidrológica 24 denominada Bravo Conchos, Cuenca R. Conchos – P. El Granero (K), Subcuenca R. Chuviscar (c).

Es así que, dentro del ámbito espacial, se encuentra la trayectoria del arroyo La Cantera, el cual es considerado uno de los principales afluentes de la ciudad. El tratamiento de dicho cauce se da en forma natural dentro del ámbito espacial de validez de la modificación. La posibilidad de inundaciones de manera puntual en sitios críticos ha llevado a la ejecución de obras de infraestructura pluviales en la confluencia del arroyo La Cantera con las principales vialidades, avenida De La Cantera, avenida Tomás Valles Vivar y mas al oriente, el Periférico de la Juventud – avenida Luis Donald Colosio Murrieta, cuyas obras han llevado a disminuir los riesgos de inundación. En cuanto al entorno circundante a los 4 cuatro predios en estudio, el agua pluvial es desalojada por las vialidades de la zona, las cuales, algunas se encuentran urbanizadas contando con guarniciones, banquetas y concreto o asfalto, y otras mas no están urbanizadas; todas con pendiente natural hacia el arroyo La Cantera.



Vista del arroyo La Cantera (hacia el norte) dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia



Vista del arroyo La Cantera (hacia el sur - poniente), dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia

Medio Físico

Vivienda

En relación a los usos habitacionales dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se establece una densidad de H45, sin embargo, se trata mayormente de vivienda popular y tipología rural, con procesos de edificación de los mismos propietarios, existiendo un muy alto número de lotes baldíos y edificaciones en su de bodegas. Esta zona aún y cuando desde sus inicios se estableció como uso habitacional, a la fecha no se ha consolidado como tal. Se ubican poco número de viviendas, las cuales muchas de ellas operan como vivienda-talleres. Los lotes predominantes son de gran tamaño y se les da un uso de vivienda, pero en el resto del lote se establecen patios de almacenamiento de vehículos personales, además de tracto-camiones, cajas de tráileres, dompes, plataformas, etc., y a su vez el uso de los predios es esta sección, en un gran número de talleres de reparaciones mecánicas, de almacenaje e incluso basura.

La vivienda de la zona tiene como característica principal, diferentes grados de calidad y consolidación en su edificación, tales como materiales de construcción desde losas de concreto hasta viviendas con techos de lámina y/o madera. También se localizan edificaciones con muros de ladrillo, block de concreto, lámina de cartón, etc.



Vivienda en tipología rural dentro del ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia



Vivienda en tipología rural dentro del ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia

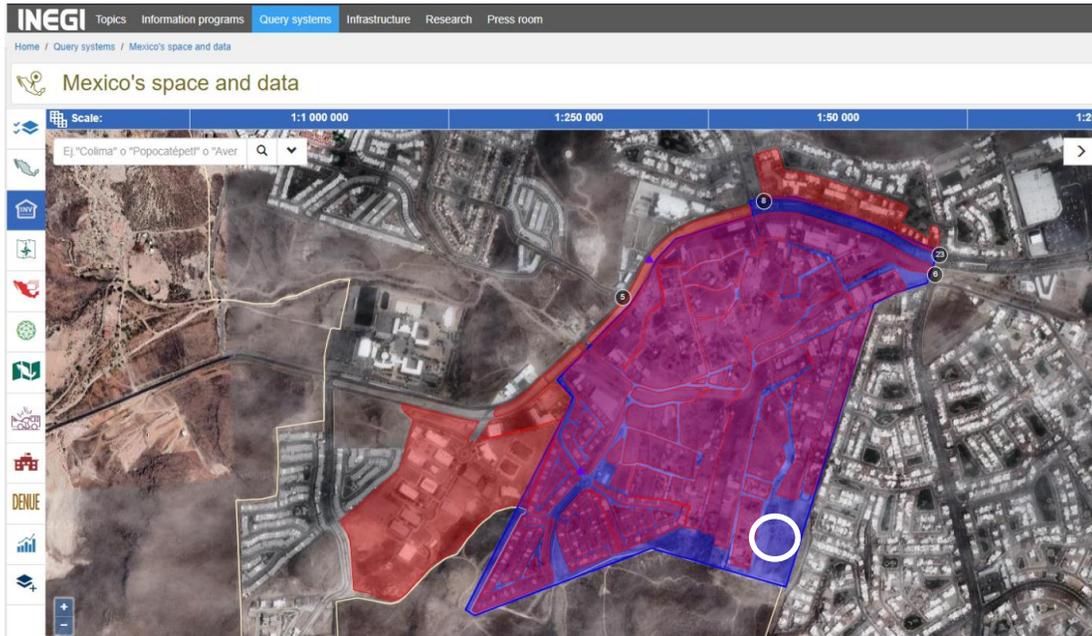
[Handwritten signature]



Vivienda en tipología rural dentro del ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia



Vivienda en tipología rural dentro del ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia



Espacio y datos de México. Fuente: www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.643929713805207,-106.14131211831531&z=16

Total de manzanas: 48

Characteristics of the urban environment

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
Coating street	26	12	7	0	3
Wheelchair ramp	8	7	30	0	3
Paso peatonal	0	4	41	0	3
Sidewalks	20	17	8	0	3
Guarnición	24	15	6	0	3
Ciclovia	0	0	45	0	3
Ciclocarril	0	0	45	0	3
Public lighting	29	14	2	0	3
Nameplate of the street	11	14	20	0	3
Public telephone	0	1	44	0	3
Trees or palms	1	14	30	0	3
Disponibilidad de semáforo para peatón en la manzana	0	0	45	0	3
Semáforo auditivo	0	0	45	0	3
Parada de transporte colectivo	0	2	43	0	3
Estación para bicicleta	0	0	45	0	3
Alcantarilla de drenaje pluvial	0	1	44	0	3
Disponibilidad Transporte colectivo	0	2	43	0	3
Restricted pass to pedestrians	0	8	37	0	3
Restricted pass to vehicles	0	8	37	0	3
Semi-fixed trade	0	0	45	0	3
Puesto ambulante	0	0	45	0	3

Update date: 2020

Espacio y datos de México. Fuente: www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.643929713805207,-106.14131211831531&z=16

Housing		
	Total de viviendas	673
	Private	661
	Inhabited private dwellings	614
	Uninhabited private dwellings	36
Update date: 2020		
Characteristics of the inhabited private dwellings 2010		
	With 3 or more occupants per room	0
	With floor coating	612
	With electricity	612
	With sanitary service	610
	With drainage	612
Update date: 2020		

Population		
	Población Total	1 855
	Población femenina	973
	Población masculina	858
	0 to 14 years	442
	15 to 29 years	375
	30 to 59 years	902
	60 years and over	77
	With disabilities	4
Update date: 2020		

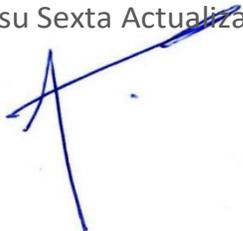
Espacio y datos de México

Fuente: [https:// www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.643929713805207,-106.14131211831531&z=16](https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.643929713805207,-106.14131211831531&z=16)

Como se aprecia en los datos del INEGI Espacio y datos de México, la población dentro del ámbito espacial de validez de la modificación es de 1,855 habitantes. De estos, 442 corresponden a un rango de edad de 0 a 14 años; 375 de 15 a 29 años; 902 de 30 a 59 años; de 60 años y más es 77 y 4 habitantes con discapacidad.

De igual manera en esta superficie de estudio se ubican solo 673 viviendas particulares, 661 viviendas habitadas, 614 viviendas particulares habitadas y 36 viviendas particulares no habitadas.

Con estos datos se puede apreciar la baja existencia de vivienda y habitabilidad en el ámbito espacial de validez de la modificación. Esto debido a la alta concentración de giros industriales, comerciales y de servicios aun y cuando los usos de suelo tanto de los 4 cuatro predios como del entorno circundante a los mismos, el PDU 2040 en su Sexta Actualización determina usos de suelo habitacionales en densidad H45.



Comercio y Servicios

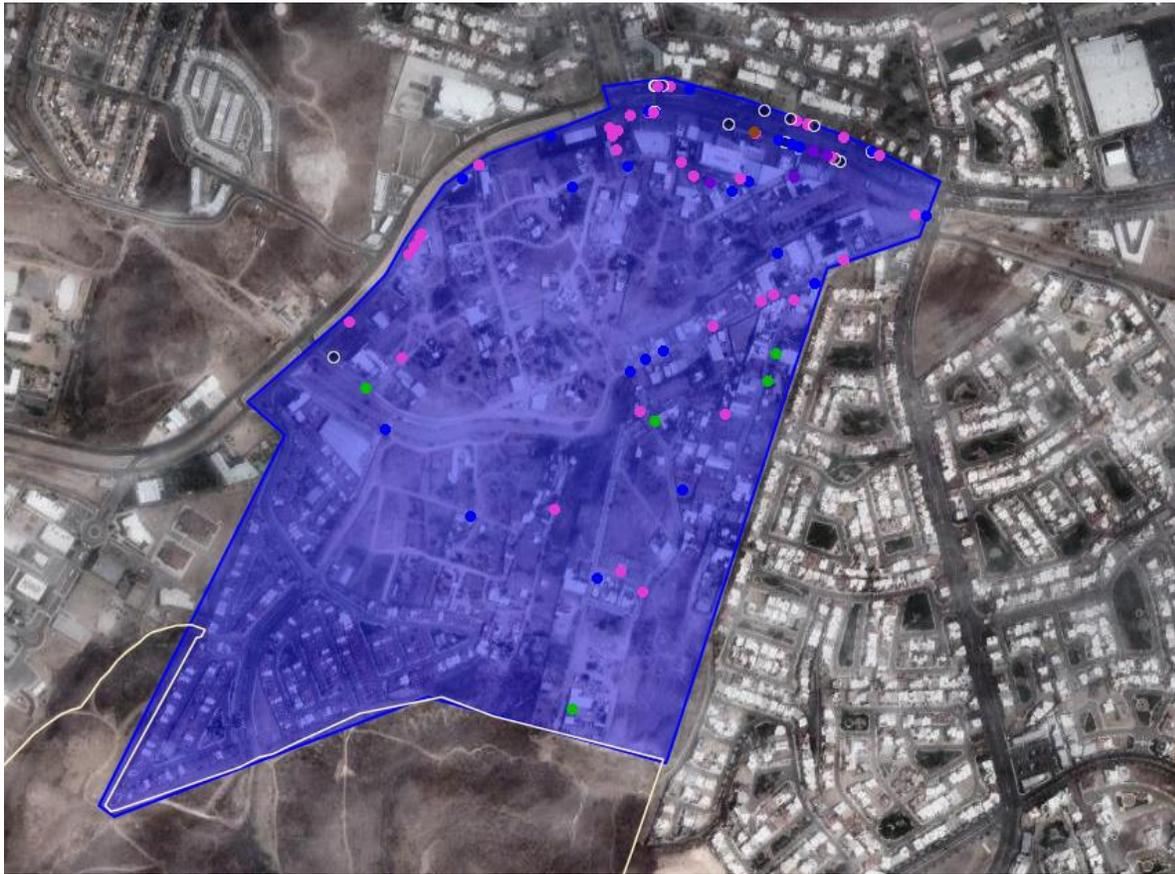
El mayor concentrador de comercio y servicios del ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra en la avenida La Cantera, con una gran diversidad de giros, entre los cuales podemos ubicar pequeñas plazas comerciales, restaurantes, bares, expendios de vinos y licores, farmacias, gimnasios, etc. La misma zona contiene de manera general y mayoritaria, usos de suelo de comercio y servicios, y usos mixtos.

Dentro del ámbito espacial se localizan una cantidad de 142 establecimientos económicos formales de los cuales 41 son dedicados al comercio al por menor, 29 a los servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas, 19 más a otros servicios excepto actividades gubernamentales y en cantidades menores son actividades variadas, de conformidad al siguiente cuadro:

Actividad	(08) Chihuahua	Total
(11) Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	0	0
(21) Minería	1	1
(22) Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	0	0
(23) Construcción	4	4
(31) Industrias manufactureras	1	1
(32) Industrias manufactureras	1	1
(33) Industrias manufactureras	4	4
(43) Comercio al por mayor	5	5
(46) Comercio al por menor	41	41
(48) Transportes, correos y almacenamiento	1	1
(49) Transportes, correos y almacenamiento	1	1
(51) Información en medios masivos	0	0
(52) Servicios financieros y de seguros	8	8
(53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	9	9
(54) Servicios profesionales, científicos y técnicos	4	4
(55) Corporativos	0	0
(56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	1	1
(61) Servicios educativos	3	3
(62) Servicios de salud y de asistencia social	8	8
(71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	2	2
(72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	29	29
(81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales	19	19
(93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	0	0
TOTAL	142	142

Actividades establecidas dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación

Fuente: Foto DENU. INEGI.



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Fuente: DENUE. INEGI Image 2022 Digital Globe.

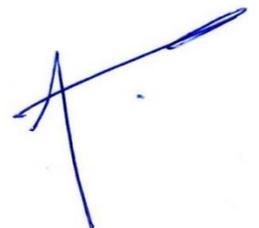
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>.

-  Servicios
-  Comercio
-  Fabricación y elaboración de Productos
-  Servicios relacionados con la Minería
-  Actividades administrativas de Bienestar Social
-  Actividades relacionadas al Transporte

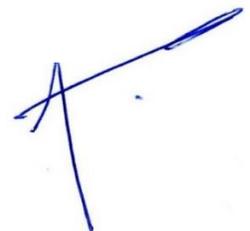
Establecimientos económicos

MINERALS AURA CORP. INFRAESTRUCTURA Y MINERIA
CONSULTORIA
IMPERIO CONSTRUCTOR 180 DE CHIHUAHUA
MATERIALES Y SERVICIOS PRODUCTIVOS SA DE CV
SEC INGENIERIA ELECTRICA
PANADERIA WALOO
ACENTOS
MUEBLISTA

SAMINOX
SAMINOX S. DE R.L.M.I.
TALLER MORENO
FILTROS RUIZ
MATERIALES AGUIRRE
MCHMS MINING SOLUTION
PRO LACTOINGREDIENTES
TECNOLITE
ABARROTOS NORMITA
ACCENT
AQUA AZUL PISCINAS Y SPA
CARNE SELECTA RIBE
CARNYFRUT
CENTRO JARDINERO HAZAEL
CHICKEN FARM
CICLO LAB
COMPRA VENTA DE JOYERIA
COPY MARTZ
DAIRY QUEEN
EL PESCADITO
EVERGREEN INVERNADERO
FARMACIAS DEL AHORRO CILM LAS MISIONES SUC. 2185
FARMACIAS SIMILARES
FERRETERIA BROKA
FERRETERIA INTEGRAL
FISA FERRETERIA
GRUPO CHAO
GRUPO QUICK GREEN
KLOKKE RELOJES Y LENTES
KORAL
LA MULATA
LA VIÑA CANTERA
LU VIC COCINAS Y PROYECTOS
MINIMA
MUNDO PIETRA
OFFICE PAPER
OHMIO
OPTICA PROFESSIONAL
PINTURAS DEL PASO Y JUAREZ SUCURSAL CANTERA
ROCA ARTE RUSTICO
SPAZIA COCINAS
SUPER GELO'S
TAPAS Y TINTOS
TECNOLOGIAS HIDRAULICAS Y DE SANEAMIENTO URBANO
VIDRIO Y ALUMINIO
VISA DEL NORTE
VIVERO EL EDEN
WINE & LIQUOR DEPOT



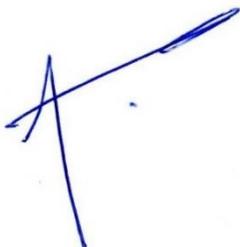
CENAGAS
DHL EXPRESS MEXICO
ARIES ASESORES EN SEGUROS
CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE/IXE
MAPFRE MEXICO
SANTANDER SELECT
STRATEGA
ALTOZANO
ARQUICONTEMPO
INMOBILIARTE DESARROLLOS
LA CANTE RENTAS
RENTA DE DEPARTAMENTOS
SALON DE EVENTOS CANDILEJAS S. DE R.L. DEC.V.
SALON DE FIESTAS INFANTILES PEKES CLUB
VAZTERRA INMOBILIARIA
ARQUICONTEMPO
GREEN GARDEN
RI AVALUOS
RUIZ TERRAZAS Y COMPAÑIA
COPY & PRINT CLUB
CLASS JAZZ
ESCUELA PRIMARIA INDIGENA TENOCH
JARDIN DE NIÑOS MATILDE PALMA
CLINICA ST JHONN
CONSULTORIO DE CIRUGIA PLASTICA Y RECONSTRUCTIVA
CONSULTORIO GINECO OBSTETRA
DENTAL DEL RIO
DENTSUEÑO
DERMATOLOGA
LIACSA LABORATORIOS
OPTICALIA
ANY TIME FITNESS
ABARROTES SAGA
ANGUS BURGUER
BARBACOA LA CANTERA
BERNARDI CAFE
BERNARDI CAFE
BURGUER TOXICAS
BURRITOS JUAN PA
BURRITOS Y MONTADOS MILENIO
CARNE EXPRESS
CEVICHE 614
CHARLYS & DANIELS
CORTE NORTE
DELUX BAR
FA NARANJA Y LIMON SCP
LOS CHILOS
MOMENT



MONTADOS Y BURRITOS TORRES
OTOTO SUSHI & BALLS
PIZZA HUT
POLLO FELIZ 24
RESTAURANTE ENRIZOS
SUPER ELOTES ADY
TALENTO
TAQUERIA OBREGON
TASTY BEET
THE HAPPY MUNCH CO.
URBAN WINGS
VANCOUVER WINGS
ZUM ZUM
AGOGO
BHORA BY ARY MARRUFO
BOLERIA
CR CAR RESTORE
FANCY SALON
KOROM NAILS EXPERT
KUPÁ
MARTINIZING
MOTOR ZONE AUTO CARE
NUESTRA SEÑORA DE LOS ANGELES
ONE TIME
RENEW LASER
SERVICIO SALAZAR TRANSMISIONES AUTOMATICAS
LASER & SPA
TALLER MECANICO
THE CLEANERS
TINTORERIA MAX3
TRANSMISIONES SALAZAR
VIA BELLA SALON

Resultados encontrados: **142**

Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>





Taller mecánico de transportes de carga.
Calle Catedral de Zamora
Fuente propia



Instalaciones de la empresa Tecno Concretos
Frente a los 4 cuatros predios en estudio
Fuente propia



Instalaciones de la empresa Tecno Concretos
Frente a los 4 cuatro predios en estudio. Calle Catedral de Zamora
Fuente propia



Bodegas de transportes de carga y maquinaria pesada
Calle Catedral de Chihuahua. Fuente propia



Taller mecánico
Calle Catedral de Zamora entre calle Albatros y Catedral de Guanajuato
Fuente propia



Abarrotes Institucionales. Bodega de almacenamiento y distribución de productos perecederos
Calle Catedral de Zamora esquina con Catedral de Guanajuato
Fuente propia

(Handwritten blue scribble)



1. Renta maquinaria de construcción en general
2. Negocio Road Businnes
3. Negocio Saminox
4. Negocio Casabela
5. Negocio Urbox-Mini Bodegas
6. Taller
7. Taller
8. Bodega
9. Bodega
10. Bodega y vivienda
11. Bodega
12. Bodega
13. Taller -Transmisiones-Auto
14. Bodega
15. Bodega
16. Bodega
17. Bodega – oficinas
18. Bodegas
19. Actual Construc –comercial
20. Bodega
21. Bodega
22. Bodega-vivienda
23. Bodega- Almacén Comercio
24. Actual Construcc-comercial
25. Taller Mecánico
26. Tecno Concretos
27. Bodega-Taller
28. Bodega Taller soldadura

GIROS ESTABLECIDOS EN LAS CALLES CATEDRAL DE ZACATECAS Y CATEDRAL DE ZAMORA.

El resto de lo establecido en estas 2 vialidades (Catedral de Zacatecas y Zamora), son viviendas (en poca cantidad) y lotes baldíos en gran cantidad.

Fuente: Google Earth 2022, con adecuaciones propias de conformidad a visita en físico.

Ruta de Seguridad

La estación de servicio de emergencia más próxima a los 4 cuatro predios es la Estación de Bomberos No. 2 ubicada en la avenida de las Américas S/N en la colonia Panamericana. Esta estación se encuentra a aproximadamente 3.2 kilómetros de distancia y con un tiempo estimado de llegada de 7 minutos a los 4 cuatro predios en estudio.



Ruta de seguridad. Estación de Bomberos No. 2

Fuente: <http://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/Default.aspx?idee=69325>. Adecuación propia



Estación de Bomberos No. 2
Fuente: Google Earth Pro. ©2022 Google

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping strokes.

Equipamiento

La dotación de equipamiento urbano es el factor de bienestar social y económico, así como de ordenación territorial y de estructuración interna de las localidades. El déficit en equipamiento urbano y su distribución socio espacial, muestra las desigualdades sociales.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se observa que presenta niveles de cobertura deficientes en la mayor parte de los rubros de mayor demanda, aún en cobertura de tipo barrial. De manera cercana, sin embargo, fuera del ámbito espacial de validez, se localizan equipamientos educativos como el Instituto América y la Universidad Tecnológica de Chihuahua.



Templo de Nuestra Señora de los Ángeles
Fuente propia

En relación al equipamiento de Asociaciones Religiosas, dentro del ámbito espacial de localiza el Templo de Nuestra Señora de los Ángeles, en la calle Catedral de Pachuca y calle Albatros.



Jardín de niños en la calle Guanajuato
Fuente: Google Earth Pro. ©2022 Google



Acceso a la Universidad Tecnológica de Chihuahua.
Colindante inmediata al Ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente: Google Earth Pro. ©2022 Google

Estructura Vial

La ubicación de los 4 cuatro predios en estudio, como ampliamente ya se ha establecido, es sobre las calles Catedral de Zacatecas y calle Catedral de Zamora.

Estas 2 dos vialidades se encuentran sin urbanizar (sin pavimento, guarniciones ni banquetas), al igual que muchas más vialidades de la superficie del resto del ámbito espacial de validez de la modificación. Las 2 dos vialidades de acceso a los predios, se establecen en jerarquía local, la cual conecta de manera directa por su traza de todas las vialidades, tanto a la avenida La Cantera como a la avenida Tomás Valles Vivar.



Estructura vial del ámbito espacial de validez de la modificación ● Ubicación de los 4 predios en estudio
 Fuente: Chihuahua Móvil. IMPLAN <https://implanuu.carto.com/builder/e4055796-fbbb-40b1-927a-949a0e9a1b0e/embed?state>

La avenida De La Cantera se establece como corredor urbano con una gran diversidad de giros de comercio y servicios, permitiendo la conectividad con las zonas colindantes y al resto de la ciudad. Además, permite el enlace con otras vialidades de Primer Orden como lo es el Periférico de la Juventud – Luis Donaldo Colosio Murrieta, efectuando el vínculo integrador para el resto de las zonas al norte y sur de la ciudad.



AV. DE LA CANTERA

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
241 - 241'
- JERARQUÍA VIAL
PRIMARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
AV. PONIENTE 5 A PERIFERICO DE LA JUVENTUD
- SECCIÓN ACTUAL
7.50, 45.00 A 50.00
- SECCIÓN PROPUESTA
45.00 a 50.00
- SENTIDOS VIALES
2
- CARRILES CENTRALES
6
- CARRILES LATERALES
0
- ANCHO DE CARRILES
3.5
- PAR VIAL
NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
SI

Fuente: Chihuahua Móvil. <https://implancuu.carto.com/builder>



Fuente: Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.

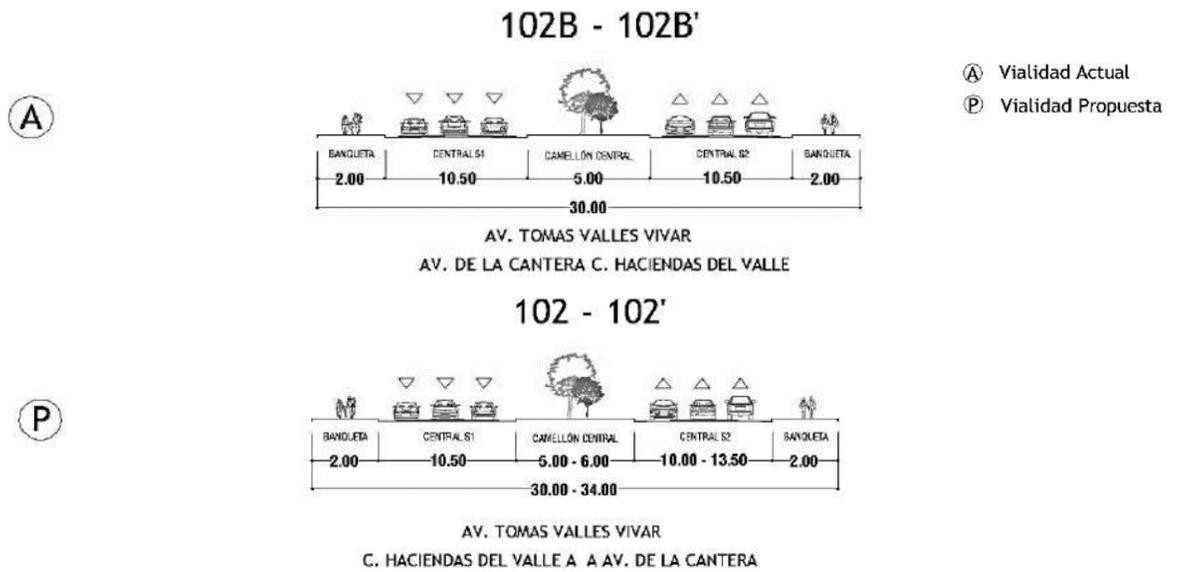
La avenida Tomás Valles Vivar en jerarquía vial secundaria es otra de las vialidades que conforman al ámbito espacial de este estudio urbano. Al igual que la avenida De La Cantera, esta vialidad tiene la suficiente capacidad para contener la demanda de

tránsito vehicular de las áreas colindantes a éste, encontrando usos habitacionales en mayor cuantía, usos de comercio y servicios establecidos en tipología de pequeñas plazas comerciales.

AV. TOMAS VALLES VIVAR

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
102 - 102'
- JERARQUÍA VIAL
SECUNDARIA
- TRAMO DE SECCIÓN
AV. HACIENDAS DEL VALLE A AV. LA CANTERA
- SECCIÓN ACTUAL
30.00 A 34.00
- SECCIÓN PROPUESTA
30.00 A 34.00
- SENTIDOS VIALES
2
- CARRILES CENTRALES
6
- CARRILES LATERALES
0
- ANCHO DE CARRILES
3.5 A 4.5, 3.5
- PAR VIAL
NO
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
NO

Fuente: Chihuahua Móvil. <https://implancuu.carto.com/builder>



Fuente: Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040

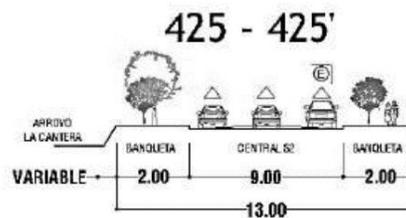


Calle Catedral de Chihuahua

C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
425 - 425'
- JERARQUÍA VIAL
SECUNDARIA PROPUESTA
- TRAMO DE SECCIÓN
C. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA CANTERA
- SECCIÓN ACTUAL
12
- SECCIÓN PROPUESTA
13
- SENTIDOS VIALES
1
- CARRILES CENTRALES
3
- CARRILES LATERALES
0
- ANCHO DE CARRILES
3
- PAR VIAL
SI
- TRAMO DEL PAR VIAL
AV. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA CANTERA
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
NO

Fuente: Chihuahua Móvil. <https://implancuu.carto.com/builder>



C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA
C. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA CANTERA

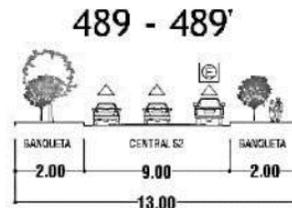
Fuente: Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.

C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
489 - 489'
- JERARQUÍA VIAL
SECUNDARIA PROPUESTA
- TRAMO DE SECCIÓN
AV. TOMAS VALLES VIVAR A C. MISION DEL BOSQUE
- SECCIÓN ACTUAL

- 14
- SECCIÓN PROPUESTA
- 13
- SENTIDOS VIALES
- 1
- CARRILES CENTRALES
- 3
- CARRILES LATERALES
- 0
- ANCHO DE CARRILES
- 3
- PAR VIAL
- SI
- TRAMO DEL PAR VIAL
- AV. TOMAS VALLES VIVAR A AV. MISION DEL BOSQUE
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
- NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
- NO

Fuente: Chihuahua Móvil. <https://implancuu.carto.com/builder>



C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA

AV. TOMAS VALLES VIVAR A C. CATEDRAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Fuente: Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.

Calle Catedral de Morelia

C. CATEDRAL DE MORELIA

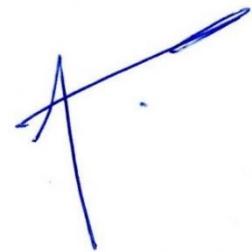
- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
- 426 - 426'
- JERARQUÍA VIAL
- SECUNDARIA PROPUESTA
- TRAMO DE SECCIÓN
- C. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA CANTERA
- SECCIÓN ACTUAL
- 12
- SECCIÓN PROPUESTA
- 13
- SENTIDOS VIALES
- 1
- CARRILES CENTRALES
- 3
- CARRILES LATERALES

- 0
- ANCHO DE CARRILES
3
- PAR VIAL
SI
- TRAMO DEL PAR VIAL
AV. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA CANTERA
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
NO
- CICLOVÍA PROPUESTA
NO

Fuente: Chihuahua Móvil. <https://implancuu.carto.com/builder>

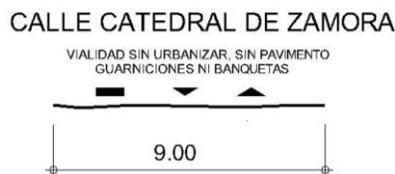


Fuente: Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.



Calle Catedral de Zamora

Esta vialidad, en toda la zona de los 4 cuatro predios y los demás lotes circundantes, se encuentra sin urbanizar, no hay banquetas, guarniciones ni pavimento de ningún tipo.



Transporte Público

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Este disminuye la contaminación ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias. Cercanas a los 4 cuatro predios en estudio y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación transitan por la avenida De La Cantera y el Periférico las siguientes rutas de transporte urbano:

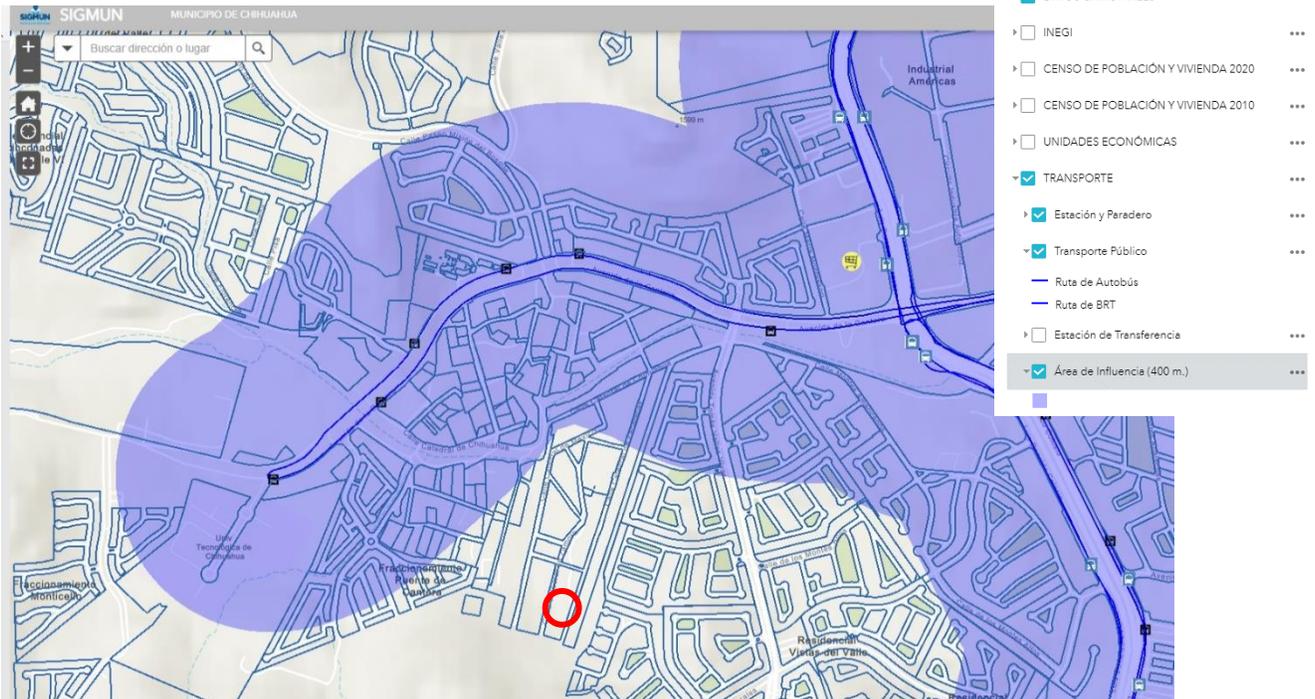
Ruta RC-01 Panamericana – san Felipe, la cual representa una importante conectividad entre las instituciones educativas del Instituto América y la UTCH, representando el punto final del recorrido al poniente hasta la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus 1, ubicado en la avenida Universidad. Sobre el Periférico de la Juventud – Luis Donald Colosio Murrieta, con gran influencia sobre el ámbito espacial de validez de la modificación, circulan otras rutas del sistema de transporte público, las cuales conectan hacia la zona Centro, Sur y Norte, con 3 tres rutas convencionales y 1 una alimentadora, siendo las siguientes:

RA-08 Ruta 5 Norte

RC-02 Panamericana Mirador

RC-07 Circunvalación 2 Norte Baja / Sube 20 Mirador / Salle

RC-18 Campesina – Aldama – Calle 27



Transporte público, estaciones y paraderos dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y sus colindancias.

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua

<https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>

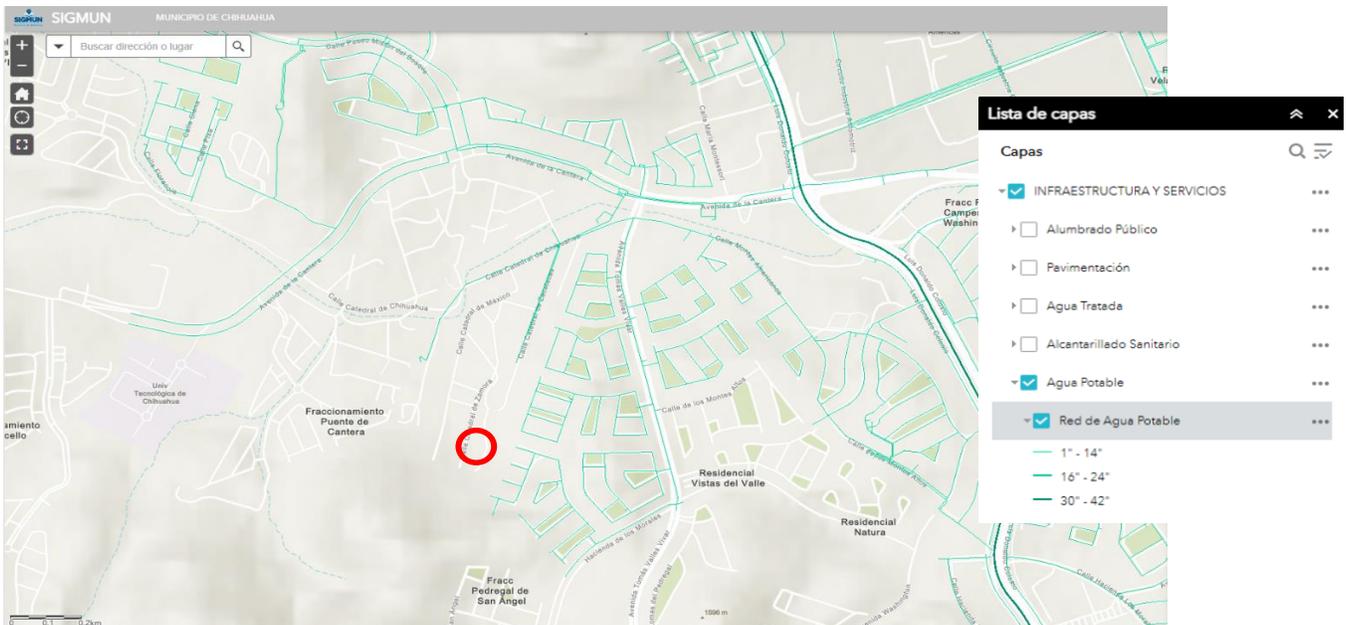
○ 4 cuatro predios en estudio

Infraestructura

Los servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y buena calidad de vida a sus habitantes son primordiales, la zona norte en cuanto a servicios de infraestructura se encuentra dotada en su totalidad.

Agua Potable

La infraestructura de agua potable se encuentra abastecida por medio del denominado “Acueducto El Sauz”, a través de una línea de 42”, la cual suministra diversos tanques de regulación del área de la Cantera y otros desarrollos más de la zona, por medio de líneas derivadas de 12” de diámetro. Así mismo, se localizan 2 dos pozos, los denominados Panamericana 4 y Panamericana 5, los cuales a su vez se conectan a la red general. Los 4 cuatro predios en estudio se encuentran dentro de la cuenca actualmente servida para el suministro de agua potable por parte del organismo operador de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

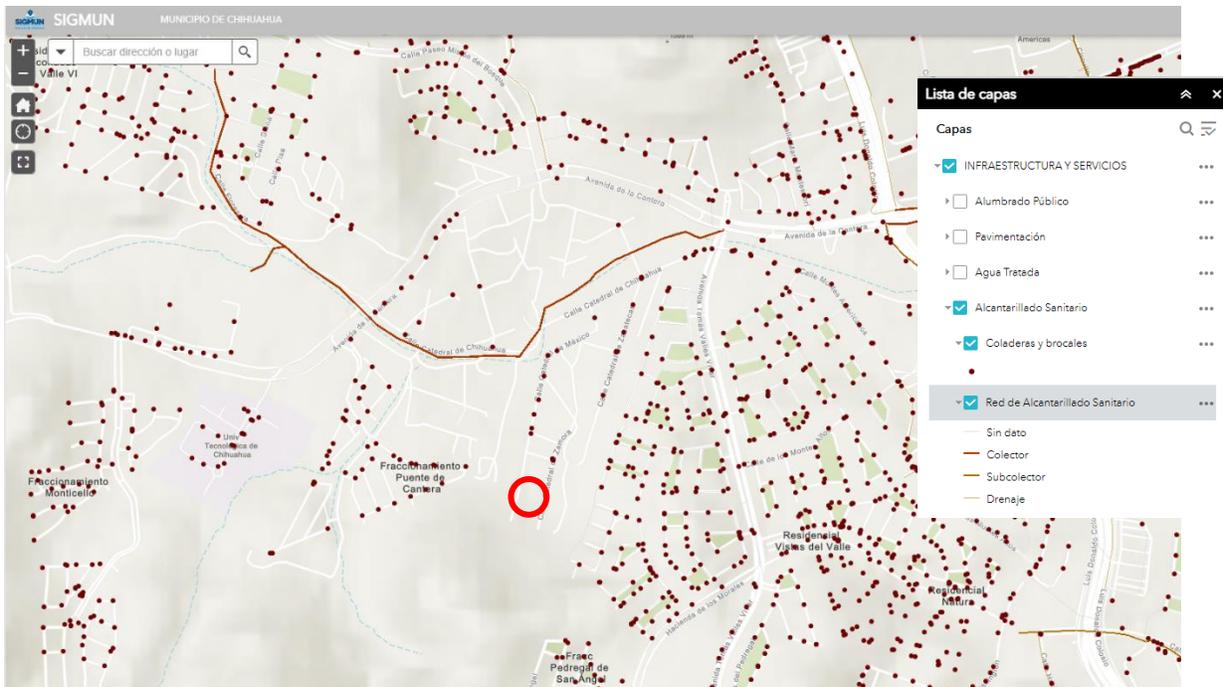


Red de Agua Potable. Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/>
 Sistemas de Información Geográfica Municipal 2021

○ 4 cuatro predios en estudio

Drenaje Sanitario

Para el servicio de alcantarillado sanitario el ámbito espacial de validez de la modificación y los 4 cuatro predios en estudio de igual se encuentran dotados de esta infraestructura. Esta superficie cuenta con una red de colectores con diámetros que van desde las 10” a las 24” que conectan al colector principal de 24” en trayectoria paralela al arroyo La Cantera. Los 4 cuatro predios se ubican dentro del polígono de zona servida de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento en cuanto a infraestructura de drenaje sanitario, lo cual permite establecer factibilidad para la dotación del servicio.



Red de Alcantarillado Sanitario

Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/Sistemas de Información Geográfica Municipal 202>

○ 4 cuatro predios en estudio



**JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA**

DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T. 287/09-2022



**DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T. 287/09-2022**

Chihuahua, Chihuahua a 26 de Septiembre del 2022.

**C. VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA
PRESENTE.-**

Alan Jesús Falomir Sáenz, en mi calidad de Director Ejecutivo y Presidente del Comité de Certificados de Factibilidad de Servicios de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de las facultades previstas en el artículo 24 BIS fracciones I, XVII de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en los artículos 3 fracciones XIX y XX, 22 fracción I, 24 fracción XI, 24 BIS fracciones I y 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua así como lo establecido en el capítulo III, DE LA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas, para las Juntas Municipales de Agua y Saneamiento de Juárez y Chihuahua, en específico, lo establecido en los artículos 37, 38 fracción I, 40, 41, 48, 49 y 51 del apartado que refiere a la Junta de Chihuahua.

En atención a su solicitud única de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada, para un predio, **con tipo de uso de suelo habitacional H-45, ubicado en la Calle Catedral de Zamora (antes Calle Avestruz) No. 3109, en el Predio La Cantera**, donde se pretende construir casa habitación, con una **superficie de 615.04m²** en este Municipio y Estado de Chihuahua, nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

DICTAMEN TÉCNICO PARA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

El predio en cuestión se encuentra dentro de la denominada Zona Servida en los términos del Artículo 3 fracciones LXXXVII y LXXXIX, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes, ya que cumple con los criterios establecidos en los Artículos 80 y 81 de los referidos Lineamientos Complementarios.

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



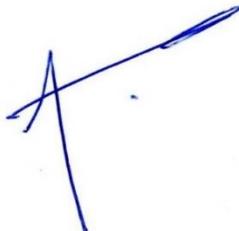



No. Ejemplar No. 0000 Carta Constit. C.F. 27200. Chihuahua, Chih. México
Estrada 1414-1415-1416
www.jmas.chihuahua.gob.mx



Página 1 de 4

Factibilidad de la JMAS Predio ubicado en la calle Catedral de Zamora No. 3109, con superficie de 615.04 m2.
Fracción 2 - Clave Catastral 460-003-011
Hoja 1 de 4





**JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA**

DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T. 287/09-2022



**DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T. 287/09-2022**

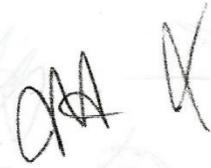
Requisitos Técnicos:

1. Deberá presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), georreferenciados y debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital, de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 51 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente.**
2. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabecera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevé la **Ley del Agua del Estado de Chihuahua, en su Artículo 40.**
3. Una vez conocidos los proyectos ejecutivos a desarrollar, de resultar aplicable lo previsto en el **Artículo 236 primer párrafo de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, deberá demostrar haber pagado, a la ejecutora de la infraestructura de la que se beneficie, en su caso, la parte proporcional que corresponda al beneficio recibido, ello dado que dicho precepto normativo obliga a los particulares que se vean beneficiadas por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, a pagar la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda; así mismo, dicho ordenamiento hace responsable a la autoridad que otorgue factibilidad, licencia o aprobación alguna a la persona solicitante hasta en tanto esta demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda; hago de su conocimiento que, en caso de resultar necesario, a solicitud de parte, esta autoridad podrá fungir como árbitro para efectos de la determinación de los montos a pagar.
4. Construya línea de agua potable con tubería de 3" de diámetro de PVC Rd 26, para lo cual deberá presentar proyecto de prolongación de acuerdo a visita de campo.
5. Construya línea de alcantarillado sanitario con tubería de 8" de diámetro de PVC Serie 20, para lo cual deberá presentar proyecto de prolongación de acuerdo a visita de campo.
6. Presentar constancias, documentos o planos oficiales de que las calles ya están delimitadas y son áreas públicas.
7. El fraccionador deberá suministrar e instalar los aparatos de medición que le sean solicitados por el Organismo, los cuáles deberá ceder a éste de manera gratuita de acuerdo a lo establecido en el **Artículo 24 del Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua para el Ejercicio Fiscal 2022.**
8. Se construirá la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada que para su desarrollo este Organismo Operador le señale.



CHIHUAHUA
El camino al poder

Av. Chihuahua 264, 66040, Cívica, Chihuahua, C.P. 33000, Chihuahua, Chihuahua, México
Teléfono: (614) 439 7474
www.jmas.chih.gob.mx



Página 2 de 4

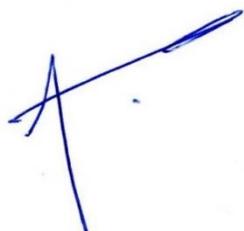




Factibilidad de la JMAS Predio ubicado en la calle Catedral de Zamora No. 3109, con superficie de 615.04 m2.

Fracción 2 - Clave Catastral 460-003-011

Hoja 2 de 4





**JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA**

JMAS

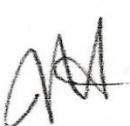
**DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T. 287/09-2022**

Requisitos Administrativos y Legales:

1. En términos del *Artículo 17 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2022*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de aprobación de planos para construcción.
2. En términos del *Artículo 18 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2022*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de agua en periodo de construcción.
3. En términos del *Artículo 19 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2022*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el concepto de revisión de proyectos.
4. En términos del *Artículo 20 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2022*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de supervisión de la construcción de las obras de infraestructura hidrosanitaria.
5. El fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de Contratación de los Servicios de acuerdo a lo establecido en *Artículo 21 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2022*.
6. Cubrir los derechos correspondientes, de acuerdo a las tarifas en vigor de los derechos por Conexión a la Infraestructura de Suministro de Agua Potable, Conexión a la Infraestructura de Descarga al Colector de Aguas Residuales, Derecho de Conexión a la infraestructura de Saneamiento y demás aplicables al caso de acuerdo a lo estipulado en el *Artículo 26 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal 2022*.
7. En términos del *Artículo 74 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*, deberá protocolizar a nombre de la Junta la propiedad de los terrenos donde se ubiquen obras de infraestructura de cabecera, llámese pozo de abastecimiento de agua potable, estación de bombeo, tanque, planta de tratamiento, paso de servidumbre de líneas de conducción, distribución y colectores, etc. Estos terrenos deben excluirse de aquellos destinados como reserva para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario.
8. En términos del *Artículo 75 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*, se formalizará en su momento un acta de entrega recepción de la infraestructura hidrosanitaria a favor de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua la cual contendrá el Certificado de Factibilidad de los servicios solicitados.
9. El fraccionador deberá celebrar el contrato de cada lote comercial y/o habitacional ante la Dirección Comercial de esta Dependencia, mismo que el usuario cambiará a su nombre una vez adquirida la vivienda y/o lote habitacional y/o comercial.

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

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



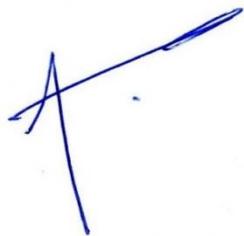


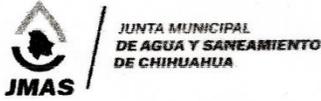

CHIHUAHUA
Juntos podemos

Av. Chihuahua No. 3604 Col. Centro C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México
Teléfono: (614) 439-7474
www.gub.mexico.gob.mx

Página 3 de 4

Factibilidad de la JMÁS Predio ubicado en la calle Catedral de Zamora No. 3109, con superficie de 615.04 m2.
Fracción 2 - Clave Catastral 460-003-011
Hoja 3 de 4





JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
D.T. 287/09-2022

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

Este Dictamen Técnico tiene una vigencia de **12 meses** de acuerdo a lo establecido en el Artículo 49 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal vigente, a partir de su fecha de notificación y **el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

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

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

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

ATENTAMENTE

ALAN JESÚS FALOMIR SÁENZ
DIRECTOR EJECUTIVO DE LA JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA

Handwritten signature/initials

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



Av. Chihuahua No. 1604, Cas. Central, CP 31000, Chihuahua, Chih., México
Teléfono: 614 142967474
www.jmas.chihuahua.gob.mx

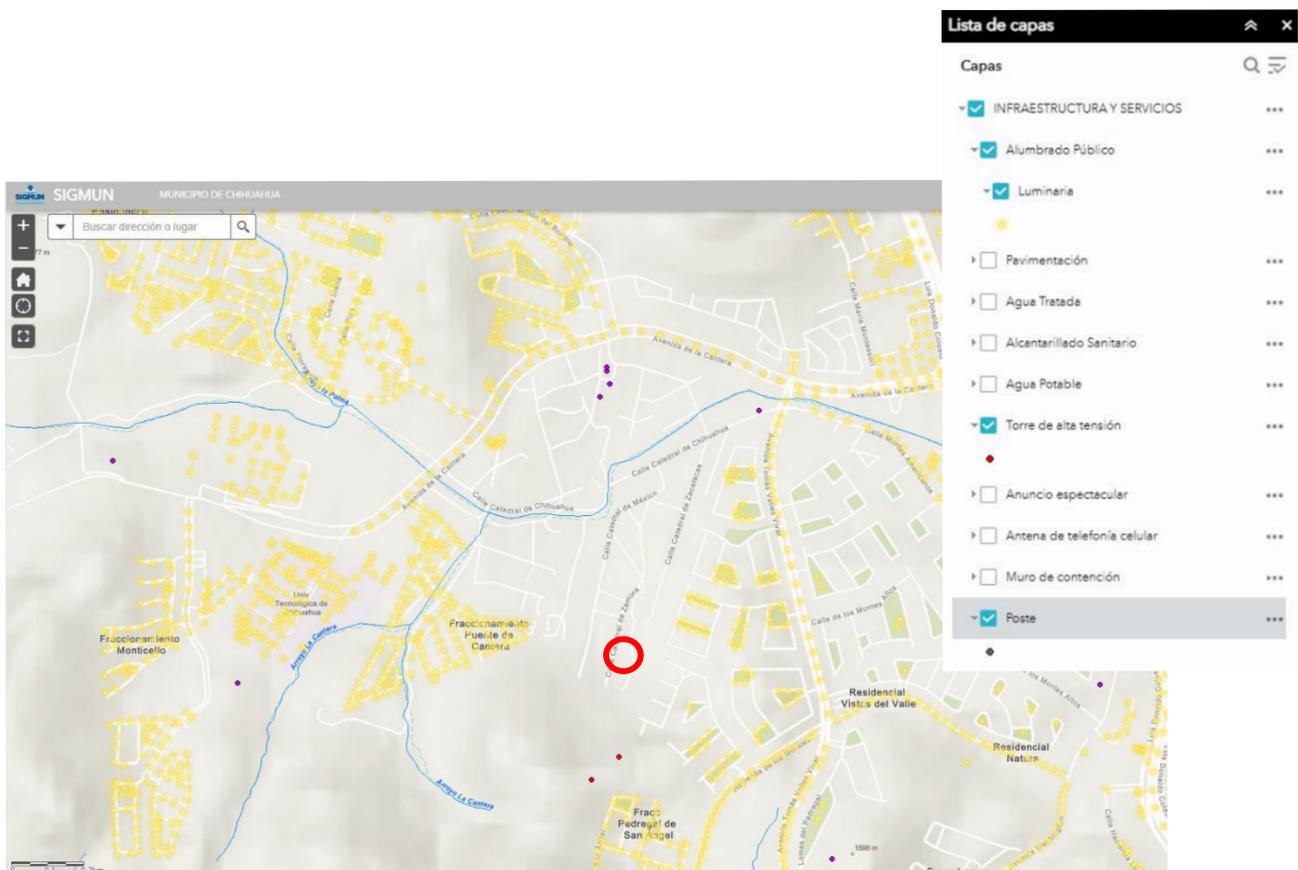
Handwritten mark 'A'

Factibilidad de la JMAS Predio ubicado en la calle Catedral de Zamora No. 3109, con superficie de 615.04 m2.
Fracción 2 - Clave Catastral 460-003-011
Hoja 4 de 4

Large handwritten signature in blue ink

Energía Eléctrica

De similar manera a los servicios básicos de agua potable y alcantarillado sanitario, existe la cobertura en su totalidad de la energía eléctrica para suministrar las edificaciones y la operatividad que se contemplan en toda la zona. Cercana a los 4 cuatro predios aproximadamente 80.00 metros de distancia al oriente, se ubica una línea alimentadora de alta tensión de 230 Kva., en trayectoria a la avenida De La Cantera, de donde se derivan líneas de 115 kva., para suministrar a la Subestación del Parque Industrial Las Américas. Así, la red general suministra a las zonas habitacionales, industriales y a los 4 cuatro predios en estudio.



Alumbrado público (luminarias) y postes.

Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/Sistemas de Información Geográfica Municipal 202>

○ 4 cuatros predios en estudio



Líneas de Alta Tensión en el límite oriente del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia

Predios Baldíos

Se consideran predios baldíos aquellos en que no existe ninguna construcción o aquellos donde la construcción existiere en estado ruinoso o de abandono. La existencia de los predios baldíos intra urbanos (es decir, en el área urbana “U”) genera una costosa expansión de la infraestructura, de los servicios y del equipamiento, así como el desaprovechamiento de los existentes, impidiendo la utilización racional y eficiente de las inversiones y el gasto público. Actualmente en la ciudad existe una superficie de alrededor de mil hectáreas en terrenos baldíos, fragmentadas en diferentes zonas de la ciudad.

Una de las características del ámbito espacial de validez de la modificación, particularmente en este tema, es la gran cantidad de terrenos en breña. Estos marcan de manera notoria la zona, estableciendo un problema para la sociedad y una mala imagen urbana, ya que en muchas ocasiones son utilizados como basurero, provocando enfermedades, la proliferación de animales, mala imagen urbana, etc., es utilizado como baño público, entre otras cosas, que afectan a los ciudadanos, por lo que es necesario impedir la existencia de estos terrenos.

Los 4 cuatro predios en estudio, así como las áreas colindantes se encuentran en estado de baldío.



Predios baldíos dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia



Predios baldíos dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia



Predios baldíos dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación
Fuente propia

Riesgos y Vulnerabilidad

Antropogénicos

Este tipo de riesgo tiene su origen en la actividad humana por manifestaciones sociales, comerciales o de organización. Su clasificación integra los químicos – tecnológicos, sanitario – ambientales y socio – organizativos. Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación no se presentan conflictos en cuanto a actividades de riesgo que incidan en condiciones de peligro a los 4 cuatro predios base de este estudio urbano, ya que, aun y cuando existen gran diversidad de actividades económicas en el ámbito espacial, estas son de bajo impacto y son resueltos al interior de los predios en operatividad.

Sobre la avenida De La Cantera se ubica una estación de gasolina y otra más en el estacionamiento de Costco, ubicado en la esquina de la avenida De La Cantera y Periférico de la Juventud – Luis Donaldo Colosio Murrieta. Así, estas estaciones de

expendio de gasolina cumplen con todos y cada uno de los lineamientos normativos en relación al impacto de su actividad y distancia hacia zonas habitacionales, así como a otros usos no habitacionales.

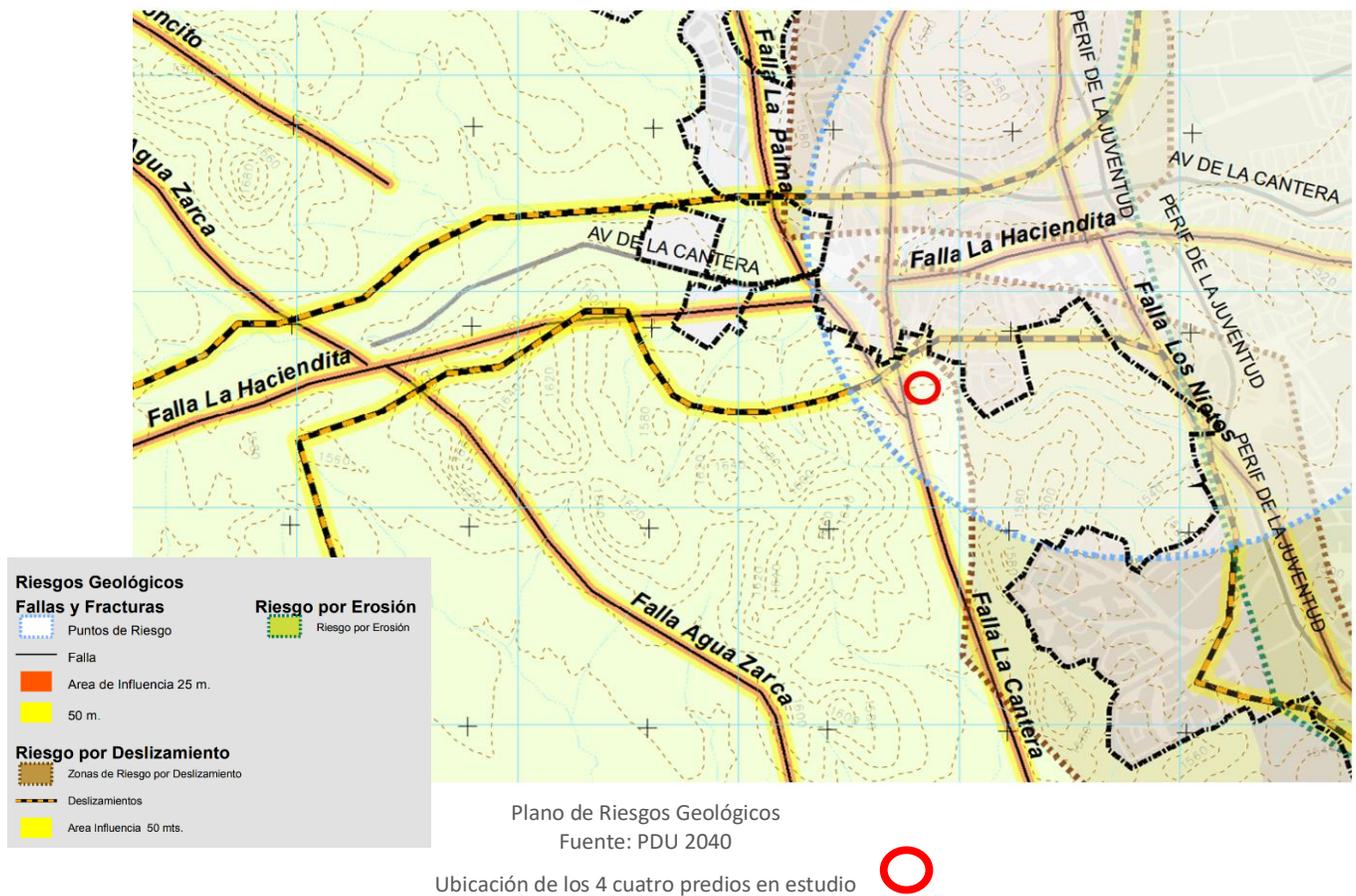


Gasolinera en la av. De La Canteraa. <https://www.google.com.mx/maps/m.mx/maps/>

Geológicos

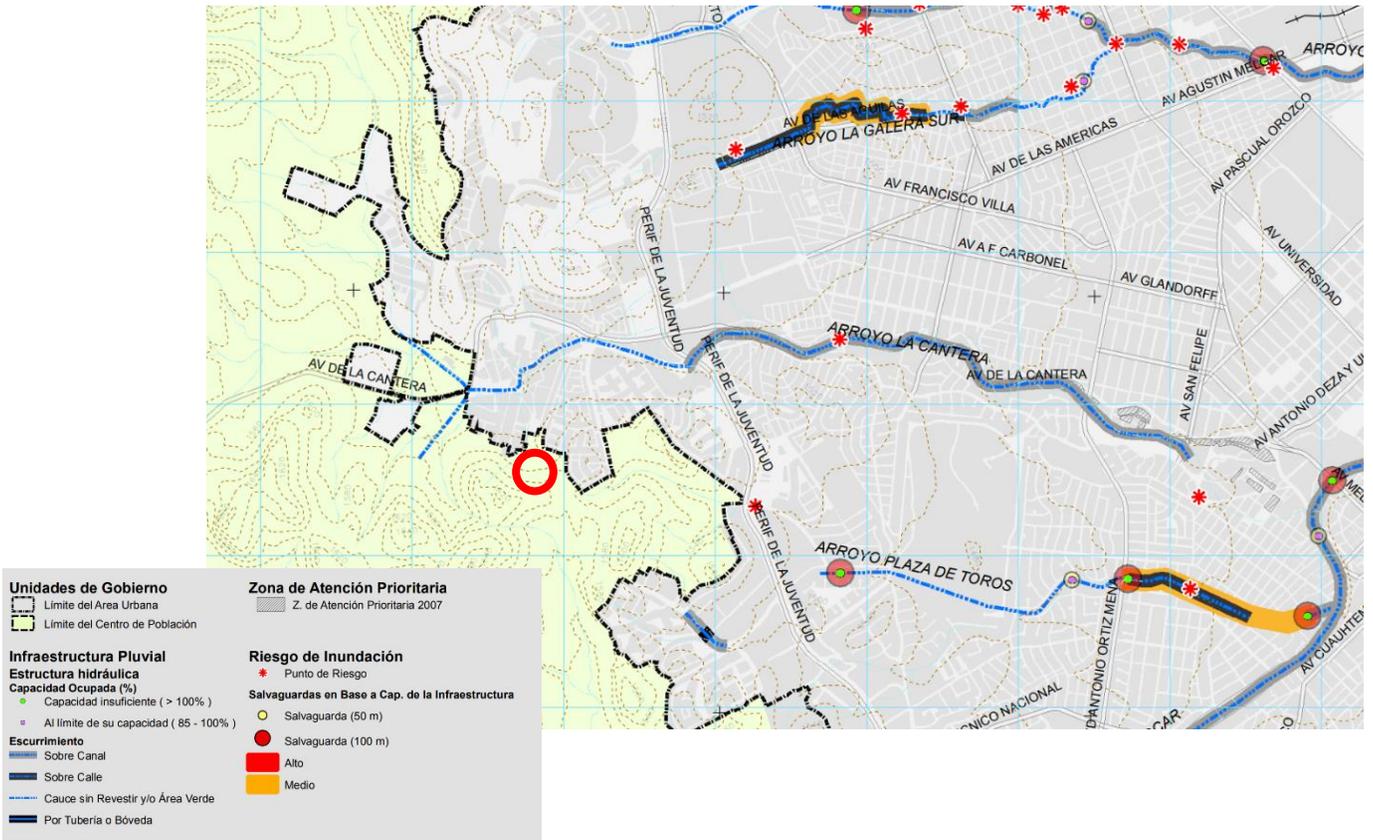
Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se localizan algunas fallas geológicas las cuales no tienen incidencia sobre los 4 cuatro predios en estudio, siendo la Falla La Palma, La Canteraa y La Haciendita.

En cuanto al riesgo por erosión y el tipo de suelo de la zona, al conformarse como una planicie plana de poca pendiente, presentando mayor magnitud en las zonas ribereñas de los arroyos y escurrimientos pluviales. Los 4 cuatro predios se encuentran ubicados en zonas altas respecto a la trayectoria del arroyo La Canteraa, por lo que la erosión en estas condiciones es baja, considerando que dicho riesgo tienda a disminuir en la medida que aumente el grado de consolidación urbana del ámbito espacial de validez de la modificación.



Hidrometeorológicos

En relación a este tema, gran parte de estos riesgos se han mitigado reduciendo la posibilidad de inundaciones debido a las obras llevadas a cabo en el arroyo La Cantera y sus afluentes. Estas obras proporcionan seguridad al tener la capacidad para recibir los escurrimientos derivados de las vialidades de pendientes moderadas establecidas en el ámbito espacial. De conformidad al Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, la infraestructura construida para el arroyo La Cantera, tiene las dimensiones y la capacidad suficiente para amplios periodos de retorno, sin embargo, se presentan algunos problemas aguas abajo por la insuficiencia de infraestructura puntual y en las zonas bajas como es el caso de los poblados de La Haciendita y La Cantera, en su colindancia sur con el arroyo, lo cual requiere de atención en diversos puntos localizados y tratamiento reconstitutivo de cauce al interior del Polígono de Actuación La Haciendita.



Plano de Riesgos Hidrometeorológicos
Fuente: PDU 2040

Ubicación de los 4 cuatro predios en estudio 

La topografía y la altitud de los 4 cuatro predios en estudio, evita que existan riesgos de inundación y las aguas que recibe son resueltas a vialidad pública de manera natural.

MARCO NORMATIVO

Congruencia con los instrumentos de planeación.

El nivel Normativo se dirige a establecer políticas y objetivos para los diversos subcomponentes que se abordan a fin de definir bases para las estrategias y mantener una concordancia de visión entre las intenciones que se están impulsando, es por ello que es de vital importancia la congruencia de estas políticas y objetivos con los instrumentos superiores de plantación para consolidar el desarrollo y asegurar que este se facilite de manera coordinada y eficiente.

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

Dentro del Plan Estatal de Desarrollo para el Estado de Chihuahua, es muy claro que los objetivos de los gobiernos es el atender las prioridades de la comunidad, tanto en servicios, así como dotar de infraestructura básica que más demanda la sociedad, además de propiciar el desarrollo sustentable y armónico.

El Plan Estatal de Desarrollo Chihuahua 2022-2027 organiza esos objetivos en 5 ejes rectores:

- Eje 1. Salud, Desarrollo Humano e Identidad Chihuahua
- Eje 2. Crecimiento Económico, Innovador y Competitivo
- Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable
- Eje 4. Seguridad Humana y Procuración de Justicia
- Eje 5. Buen Gobierno, Cercano y con Instituciones Sólidas.

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

Objetivo específico

Impulsar acciones en materia de vivienda, suelo e infraestructura urbana que ofrezcan un desarrollo integral y de seguridad que garanticen el derecho a una vivienda digna y decorosa para las familias chihuahuenses.

Las líneas de acción para la vivienda digna y de calidad son los siguientes puntos:

4. Impulsar proyectos de infraestructura tanto en nuevos desarrollos como en zonas que requieran rehabilitación del entorno urbano.

5. Impulsar proyectos en coordinación con instancias públicas y privadas que permitan desarrollar, aplicar, evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan costos, eleven la calidad y la eficiencia energética de la misma y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales.

Estrategia

Optimizar el aprovechamiento del suelo dentro del marco normativo vigente a fin de que se destine para su correcta función.

Línea de acción. Actualizar el marco normativo que impulse el uso de suelo y construcción de vivienda y edificaciones con estándares adecuados de calidad y uso.

Desarrollo urbano regional sustentable

Objetivo específico

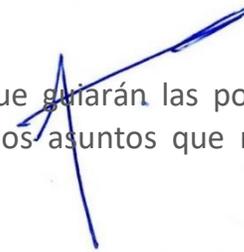
Contar con un desarrollo urbano y regional equilibrado y sustentable en el estado.

Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024.

El proceso de planeación municipal se institucionaliza a través de un instrumento rector denominado Plan Municipal de Desarrollo. Este instrumento se elabora de acuerdo al enfoque de desarrollo que las administraciones municipales en turno desean establecer, plasmando objetivos, estrategias y metas a lograr por dicha administración.

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico. Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

Se ha estructurado a partir de cuatro ejes estratégicos que guiarán las políticas públicas que emprenda el municipio. Los ejes engloban los asuntos que mayor atención demanda la ciudadanía. Siendo los siguientes:



- Eje 1 Competitividad y Desarrollo
- Eje 2 Desarrollo Humano
- Eje 3 Seguridad
- Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Del eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente se desprenden entre otros los siguientes puntos:

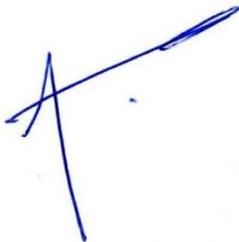
Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de manera directa en el incremento de consumo de combustibles fósiles utilizados para el transporte y la prestación de los servicios públicos.

Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

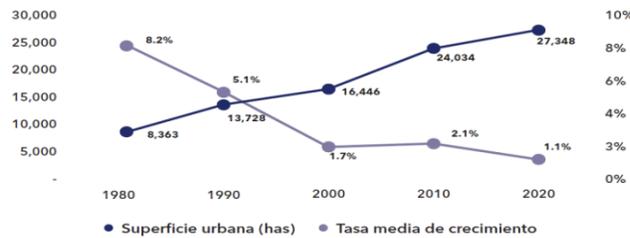
La superficie total de la mancha urbana de Chihuahua representaba 13,728.25 Has de superficie en el año 1990. La evolución de la mancha urbana significa actualmente una extensión territorial de 27,348.03 Has de superficie que significa una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al ir decreciendo su porcentaje de crecimiento respecto a periodos quinquenales anteriores.

Las zonas más presionadas para el crecimiento urbano han sido los sectores oriente y poniente de la ciudad disminuyendo el ritmo acelerado que tenía la zona norte hasta el año 2010. El sur de la ciudad ha conservado una tendencia moderada de crecimiento dada por condicionantes de tenencia de la tierra donde existen pequeños propietarios y se dificulta la conformación de reservas territoriales de gran extensión sujetas a planeación y crecimiento programado como sucede en las zonas oriente, poniente y norte de la ciudad.

La población actual en la ciudad de Chihuahua, según el Censo de población y vivienda 2020 asciende a 937,674 habitantes lo cual ha significado una tasa media aproximada de crecimiento poblacional de 1.82% anual. Esto significa una recuperación importante respecto al quinquenio inmediato anterior lo cual se atribuye a factores de bienestar y desarrollo económico que generan inmigración a Chihuahua como una ciudad atractiva y con oportunidades para el desarrollo humano.



SUPERFICIE URBANA Y TASA MEDIA DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Acuerdo N° 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

TÍTULO

Año	Superficie urbana (has)	Tasa media de crecimiento	Incremento estimado (has)
1980	8,363	8.2%	
1990	13,728	5.1%	5,365
2000	16,446	1.7%	2,717
2010	22,034	2.1%	7,589
2020	27,348	1.1%	3,314

Fuente: Acuerdo N° 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Debido a la implementación de políticas de densificación se ha logrado disminuir en forma importante la diferencia en ritmo de crecimiento poblacional / urbano por lo que se requiere dar continuidad y reforzar las estrategias de densificación.

INVENTARIO DE USOS DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1,000 m2	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m2	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m2 a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

Fuente: Acuerdo N° 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

Vivienda

La tipología de vivienda mayoritaria edificada en la ciudad es de tipo unifamiliar, ya que del padrón total de viviendas particulares habitadas en el municipio que equivale a 300,573 unidades, un 98.5% es en dicha tipología. Los ejemplos de vivienda plurifamiliar son aún escasos en la ciudad, aunque en últimos periodos se han construido diversos desarrollos en dicha tipología los cuales se han enfocado a niveles socioeconómicos altos.

Se plantea necesario fortalecer los instrumentos normativos y administrativos en sentido del fomento a la densificación y convivencia de usos de suelo en esquemas mixtos de alta densidad.

CLASE DE VIVIENDA HABITADA PARTICULAR EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Total	300,786	% del total
Casa única en el terreno	284,320	94.5%
Casa que comparte terreno con otra(s)	13,008	4.3%
Casa dúplex	1,175	0.4%
Departamento en edificio	940	0.3%
No especificado	642	0.2%
Vivienda en venedad o cuartería	484	0.2%
Local no construido para habitación	158	0.1%
Refugio	33	0%
Vivienda móvil	22	0%
Vivienda en cuarto de azotea de edificio	4	0%

Fuente: Acuerdo N° 014/2022
Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

Fin

Ser un gobierno abierto, digital, visionario, transparente, con finanzas sanas y prestador de servicios públicos de calidad mediante la aplicación de metodologías de administración y evaluación de vanguardia que conlleven al aprovechamiento máximo de los recursos públicos.

Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

Propósito

El Gobierno Municipal de Chihuahua cuenta con lineamientos actualizados que facilitan la mejora regulatoria y la simplificación administrativa.

Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

Actividades

4.1.3.1 Combatir el rezago y fomentar la entrega definitiva de los desarrollos habitacionales autorizados por el H. Ayuntamiento.

4.1.3.2 Garantizar la calidad de las obras de urbanización en los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento que sean susceptibles de recepción.

4.1.3.3 Implementar un sistema veraz y eficiente de consulta de los nombres de los desarrollos habitacionales, domicilios y cabeceras de numeración por manzana.

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Propósito

El municipio de Chihuahua cuenta con una visión de largo plazo para el desarrollo ordenado y sustentable de su crecimiento.

Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

4.10.1.2 Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

4.10.1.3 Actualizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y Territorial del Municipio de Chihuahua.

4.10.1.4 Actualizar los lineamientos para la dotación equitativa de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano, a través del sistema de equipamiento y espacio público urbano y metropolitano.

4.10.1.5 Elaboración del programa sectorial de accesibilidad y movilidad urbana sustentable, PSAMUS versión 2.0.

4.10.1.6 Fomentar una adecuada señalización de nomenclatura en asentamientos populares de la ciudad.

- 4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.
- 4.10.1.8 Impartir talleres acerca de los beneficios de una señalización correcta en los predios.
- 4.10.1.9 Impulsar el establecimiento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos, entre otros.

Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

El punto de partida de la propuesta para el predio retoma como marco de referencia la estrategia de desarrollo sustentable que plantea el PDU 2040, el cual se configura por una serie de consideraciones de la visión de ciudad que se quiere a largo plazo, cuyos objetivos generales principales son los siguientes:

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta.
- Estructurar la ciudad a partir de centralidades al conformar subcentros.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Incrementar sustancialmente la infraestructura para peatones y ciclistas.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público (mejorándolo), la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

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 la 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

Tomando en cuenta lo anterior, los elementos destacados que aplican como lineamientos de diseño en la propuesta de desarrollo de la reserva, se encuentran:

- Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica
- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.
- Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.
- Diversificar los usos de suelo

- Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.
- Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.
- Promover áreas industriales y concentradoras de empleos servidos y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.
- Ofrecer oportunidades para la 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.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Consolidar centros urbanos con equipamientos.
- Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.
- Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

Promover la implementación del Manejo Sustentable de las aguas pluviales que se generan en las cuencas que impactan a la ciudad.

Objetivos particulares:

- Integrar un esquema de desarrollo urbano que se adapte de la manera más correcta al medio natural (topografía, escurrimientos, etc.).
- Ofrecer las soluciones técnicas necesarias para la dotación de agua potable, el desalojo del drenaje sanitario, y los demás servicios básicos
- Favorecer la oferta de usos habitacionales complementarios a los ya establecidos al centro de la ciudad.
- Aprovechar los predios subutilizados en favor de la densificación con posibilidades de áreas de comercio.
- Fomentar la fuente de trabajo.
- Aportar suelo versátil a la oferta de la zona.

Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura

urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Estructura Urbana

Se entiende por estructura urbana al conjunto de elementos en base a los cuales ocurre el funcionamiento de la ciudad, donde intervienen elementos físicos construidos, naturales y factores socioeconómicos que condicionan el crecimiento y evolución de la ciudad.

Distribución y Dosificación De Usos De Suelo

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para los 4 cuatro predios en estudio es Habitacional H45, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional plurifamiliar y usos complementarios. El entorno inmediato a los predios base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, con usos habitacionales en densidad similar Habitacional, Comercio y Servicios, Equipamientos, Recreación y Deporte, usos Mixtos, e Industria de Bajo Impacto lo cual ha condicionado a la presentación de ésta solicitud de cambio de uso de suelo a uso de suelo Mixto Intenso (MI) para un alto aprovechamiento, por considerarse de interés sobre los 4 cuatro predios, representando un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

Los usos presentes dentro del ámbito espacial de validez de la modificación son los siguientes:

- Habitacional H45 viv/ha., en zona habitacional.
- Mixto Moderados en variados lugares de la zona.
- Comercio y Servicios sobre las principales vialidades.
- Equipamiento Urbano, de tipo vecinal y barrial diseminados en el área.
- Recreación y Deporte de uso público y parques y jardines de carácter vecinal.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las “Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartados 16.2: “Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano”.

Vialidad

En lo referente a la estructura vial, el ámbito espacial de validez de la modificación tiene una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, para ello el giro ya establecido en los dos predios con una antigüedad de 4 años, es operado en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

Infraestructura

Se entiende por infraestructura urbana las obras que dan el soporte funcional para otorgar bienes y servicios óptimos para el funcionamiento y satisfacción de la comunidad, son las redes básicas de conducción y distribución, como agua potable, alcantarillado sanitario, agua tratada, saneamiento, agua pluvial, energía eléctrica, gas y oleoductos, telecomunicaciones, así como la eliminación de basura y desechos urbanos sólidos.

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, debiera ser por cuenta del operador del giro establecido en los dos predios, bajo contrato de ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento. Sin embargo, esta zona específica donde se encuentran ubicados los dos predios en estudio, no cuenta con servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario, ni agua tratada.

Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua

El Plan dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Políticas de desarrollo urbano

Para llevar a cabo las estrategias del Cambio de Uso de Suelo se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.
- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

Objetivos generales

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.
- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Objetivos particulares

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.
- 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 la localización y desarrollo del sector industrial, comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

Zonificación secundaria

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos. 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.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo, ocupando prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

Consolidación, densidad y mixtura

Al efecto, como el recurso suelo es el máspreciado en el espacio ciudadano, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general.

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente. Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

Lineamientos para el desarrollo urbano

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez es será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de “hacer ciudad”:

1. Conformación de una estricta física compacta de la ciudad
2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana
3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las áreas que faltan de desarrollar o aquellas que deban volver a orientarse debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.

Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua

Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

Artículo 65. La Dirección tendrá disponible el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua de usos, reservas y destinos, así como el documento de divulgación del mismo, documentos que podrán ser solicitados por todo el que así lo requiera con fines de consulta, en los formatos disponibles, ya sea digital o impreso.

Artículo 66. Para el desarrollo de los predios deberán observarse las siguientes consideraciones:

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

Sección segunda de la zonificación

Artículo 75. Las zonificaciones son áreas homogéneas en las que se ha subdividido la ciudad, de acuerdo al plano de la propuesta general del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población. Existen usos permitidos, condicionados y prohibidos, lote mínimo, COS, CUS, y alturas diferentes para cada una de ellas. En este capítulo se señalarán las normas complementarias a ellas, que por la ubicación y naturaleza de los usos deben cumplir con condiciones especiales.

Usos y reservas

La Normatividad establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano, en los Artículos 65 al 67 establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos) las vialidades, y las zonas habitacionales y no habitacionales.

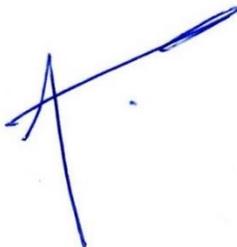


Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad uso mixto

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MINIMO (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 M2	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2 MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1 MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	MS MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	MSII MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

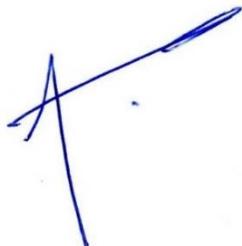
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua Visión 2040.
Adecuación propia.

Usos Mixtos

En las zonas de uso mixto se presenta la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando actividades complementarias o compatibles. Se entienden tres tipos de usos mixtos y las variables que se interrelacionan para definir cada uno, es la variación entre el equilibrio de usos y la intensidad de construcción.

Mixto Intenso (M3)

Zonas que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida debe ser planta baja mas dos niveles. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro Urbano, subcentros, corredores estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.



No.	USOS	"M3", MIXTO INTENSO	
XI	BODEGAS Y ALMACENES		
1	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS PERECEDEROS	C	6,8
2	ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS	C	6,8
3	DEPÓSITOS MÚLTIPLES DE MADERA, VEHÍCULOS Y DE MAQUINARIA	C	6,8
4	DEPÓSITOS DE BASURA, TRANSFERENCIA	X	
XII	INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	X	
XIII	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	X	
XIV	MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	C	
1	HERRERIA, BLOCKERA, TORNOS, CARPINTERIA, SOLDADURA	C	6,13
XV	MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	P	

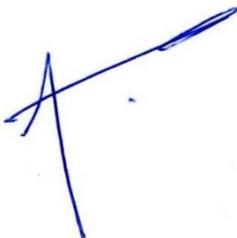
Uso de suelo Mixto Intenso con giro Condicionado para Carpintería, y Almacenamiento y Distribución de Productos No Perecederos.
Fuente: Tabla de compatibilidad. PDU Visión 2040. Adecuaciones propias.

Infraestructura

Servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica

Se entiende por dotación el volumen de agua que considera el consumo de todos los servicios que se hacen por habitante por día. En otras palabras, la dotación es la cantidad de agua que se le asigna convencionalmente a cada habitante cada día para todos sus usos. Su unidad se expresa en (lt/hab/día). La cantidad promedio de consumo en las localidades urbanas del estado de Chihuahua se establece en 310 lts/hab/día.

El abasto de agua potable y la dotación de infraestructura de drenaje sanitario actualmente es factible mediante la infraestructura hidráulica pues esta n existe en la totalidad del ámbito espacial de validez de la modificación.



ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo solicitar la modificación de la totalidad del uso de suelo actual Habitacional H45 establecido para los 4 cuatro predios base de este estudio a uso de suelo Mixto Intenso, con la finalidad de la edificación de bodegas y vivienda departamental, para un giro de Carpintería - Almacenamiento y Distribución de Productos No Perecederos y Vivienda Departamental.

Predio 1.

Lote de terreno urbano 14A ubicado en la calle Catedral de Zacatecas No. 3110, a 70.40 metros a la calle Catedral de Guanajuato, con superficie de terreno 562.90 m2., y clave catastral 460-003-004.

Predio 2.

Lote de terreno urbano 15A, ubicado en la calle Catedral de Zacatecas No. 3108 (antes calle Tecolotes), a 80.95 metros a la calle Albatros, con superficie de 499.69 m2., y clave catastral 460-003-005.

Predio 3.

Fracción 3 del lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Zamora (antes calle Veracruz), a 76.96 metros a la calle Albatros, con superficie de 615.04 m2., y clave catastral 460-003-012.

Predio 4.

Fracción 2 del lote de terreno urbano ubicado en la calle Catedral de Zamora (antes calle Veracruz), a 97.904 metros a la calle Albatros, con superficie de 615.04 m2., y clave catastral 460-003-011.

Sobre todos y cada uno de los 4 cuatro predios descritos con anterioridad, se solicitan el Cambio de Uso de Suelo actual H45 a Mixto Intenso (M3), mismo que resulta congruente con los usos colindantes comerciales, habitacionales y mixtos del ámbito espacial de validez de la modificación.

El acceso a los 4 cuatro predios se plantea únicamente sobre la calle Catedral de Zamora.

Al tiempo de la acción urbana de expedición de Licencia de Construcción, el proyecto ejecutivo del desarrollo contemplado, deberá dar cumplimiento a la normatividad establecida en leyes y reglamentos de la materia.

Estrategia general

Una de las premisas fundamentales en la estructura urbana propuesta, dada la situación de los 4 cuatro predios en estudio, es lograr una integración con la zona y el sector. La estructura urbana proyectada para los 4 cuatro predios tiene como base de diseño los siguientes criterios de ordenación:

Crear un espacio urbano de uso Mixto Intenso que por su escala se consolide con autonomía funcional y se reconozca como un agrupamiento social integrado por la complementariedad entre habitación, comercio, servicios, espacio público y ágil integración a la red vial.

Graduar el uso del suelo con base en el predominio Mixto Intenso, complementando con una serie de actividades comerciales, servicios, equipamiento; saturando los terrenos baldíos y redensificando zonas. Esto permitirá optimizar las áreas ya habitadas y tener economías de escala en la dotación de infraestructura.

Estrategia de uso de suelo

Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable, pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del mismo.

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

En relación a esto, el desarrollo mixto intenso solicitado para el giro de CARPINTERÍA, ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS Y VIVIENDA, contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente. Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de un sector de la ciudad poco favorecido con políticas vagas en este sentido.

Modelo de vialidad

La propuesta vial no modifica de manera alguna a la estructura actual, pues se basa en la integración del acceso a operar de usos mixtos, a través de la calle catedral de Zamora, generando la integración al resto de la trama vial de la ciudad, de conformidad a las secciones viales propuestas por el PDU 2040.

La generación de viajes, producto de la futura operatividad, a través de este desarrollo de uso Mixto Intenso en los 4 cuatro predios base de este estudio urbano, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito con anterioridad, presenta capacidad y conectividad eficiente en el ámbito espacial como al resto de la ciudad.

Se aprecia positiva la concentración de actividad comercial, servicios, así como de equipamiento, áreas verdes, vivienda unifamiliar y plurifamiliar en la zona. Dicha situación representa un impacto positivo en cuanto a cobertura de servicios y atención de necesidades de abasto y equipamiento.

Es deseable el cambio de uso de suelo a Mixto Intenso (M3) ya que se apega a las políticas establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, en cuanto a la densificación se refiere.

La propuesta consiste en favorecer en la consolidación a lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona. Los 4 cuatro predios se encuentran dentro del área de influencia de avenidas catalogadas como de primer orden y vialidades primarias, además de secundarias, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a las rutas alimentadoras del transporte público.

La calle Catedral de Zamora, siendo la única vialidad de acceso directo y dando frente a 2 dos de los predios en estudio (aportando acceso al desarrollo a edificarse al futuro sobre los 2 dos predios al fondo), articula el tráfico vehicular de la propia zona.

El estado de la vialidad se cataloga no consolidada, al no contar con banquetas, guarniciones ni pavimento de ningún tipo, al igual que algunas de las vialidades de la zona que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura el sector se encuentra dotado al 100% de la misma, con consolidación total. Los 4 cuatro predios contarán con infraestructura de servicios básicos ante la junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS), para el suministro de agua potable y drenaje sanitario.

En el tema de infraestructura básica, el sector se encuentra consolidado.

Síntesis de la propuesta

La propuesta de este estudio de planeación urbana, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación, estriba en la solicitud de autorización del Cambio de Uso de la totalidad de la superficie de los 4 cuatro predios, a uso de suelo Mixto Intenso (M3).

En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes, la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc. Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida y la eliminación de lotes baldíos.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo para los 4 cuatro predios es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las vialidades públicas ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre vialidades colectoras y locales con corredores comerciales y de servicios de manera inmediata.

Así, no se modifica en manera alguna la estructura urbana y la solicitud se encuentra basada en el **Artículo 77 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Chihuahua (LAHOTDU)**, en el cual se estipula:

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. Lo cual es el caso de este estudio de planeación urbana.

Los 4 cuatro predios en estudio al estar ubicados en una zona con la influencia inmediata de las vialidades en jerarquía vial de Primer Orden Periférico de la Juventud, en jerarquía vial Primaria la avenida De La Canterera y en jerarquía vial Secundaria la avenida Tomás Valles Vivar, además de usos habitacionales, comerciales, equipamientos y usos mixtos, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de Cambio de Uso de Suelo sobre la totalidad de los mismos, para



establecer el uso de suelo Mixto Intenso (M3), cumpliendo con la normatividad y las leyes de la materia.

Los 4 cuatro terrenos cuentan con una pendiente mínima que no sobrepasa el 5% permitiendo así la urbanización y la edificación proyectada. Así mismo, los 4 cuatro predios en estudio están constituidos por un suelo estable y adecuado para su operatividad.

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de Uso de Suelo de 4 cuatro predios ubicados dentro de la zona urbanizable de la ciudad.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Mixto Intenso (M3), expuesta, es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable, de conformidad a lo siguiente:

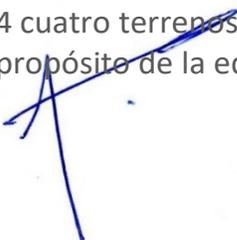
- **No se modifica el Límite del Centro de Población,**
- **No se altera la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, y,**
- **No se afectan las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.**

El Municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por la industria como un conjunto de empresas, así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.

La propuesta de este estudio urbano, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación, estriba en la solicitud de autorización de Cambio de Uso de Suelo Mixto Intenso (M3).

El acceso al desarrollo proyectado de bodegas y vivienda, se propone sobre la calle Catedral de Zamora y posteriormente su incorporación al resto de las vialidades de la zona.

Los 4 cuatro predios, al estar ubicados en una zona con predominio de actividades enfocadas al comercio y los servicios, básicamente estriba en la adecuación de estos 4 cuatro terrenos de propiedad privada a uso de suelo MIXTO INTENSO (M3), con el propósito de la edificación de 2 bodegas y una vivienda.



Las actividades a realizarse en los predios son de **“Carpintería, Almacenamiento y Distribución de Productos No Perecederos y Vivienda”**.

INSTRUMENTACIÓN

En este nivel se integran las acciones prioritarias a corto, mediano y largo plazo que se sugieren para que se logre cumplir con la estrategia planteada. Se identifican las participaciones y responsabilidades del sector público federal, estatal y municipal, como actores y copartícipes del desarrollo urbano.

Paralelamente a las tareas que deberán emprenderse en materia de administración urbana como la autorización de proyecto ejecutivo, licencia de zonificación y uso de suelo, permiso de construcción, alineamiento y número oficial entre otros, es importante considerar aquellas acciones que son prioritarias para ir conformando la visión de esta parte de la ciudad.

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo de usos mixtos motivo de este estudio, así como las responsabilidades de su ejecución en tiempos de corto, mediano y largo plazo.

Federal	Estatal	Municipal	Promotor	Sociedad	ACCIONES A REALIZAR	PLAZOS		
						Corto	Mediano	Largo
					Autorización Estudio de Planeación CC 460-003-012 Predios GINTHER			
					Aportación de suelo			
					Estudios y proyectos (mercado; Proyecto arquitectónico).			
					Proyecto Ejecutivo			
					Trámites y licencias (Constancia de Zonificación, Resolución de Impacto Urbano y Ambiental, Licencia de Uso de Suelo, etc.)			

Fuente: Elaboración propia.

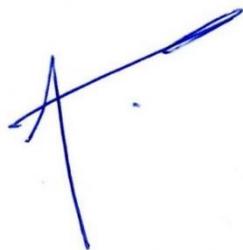
ANEXO GRÁFICO

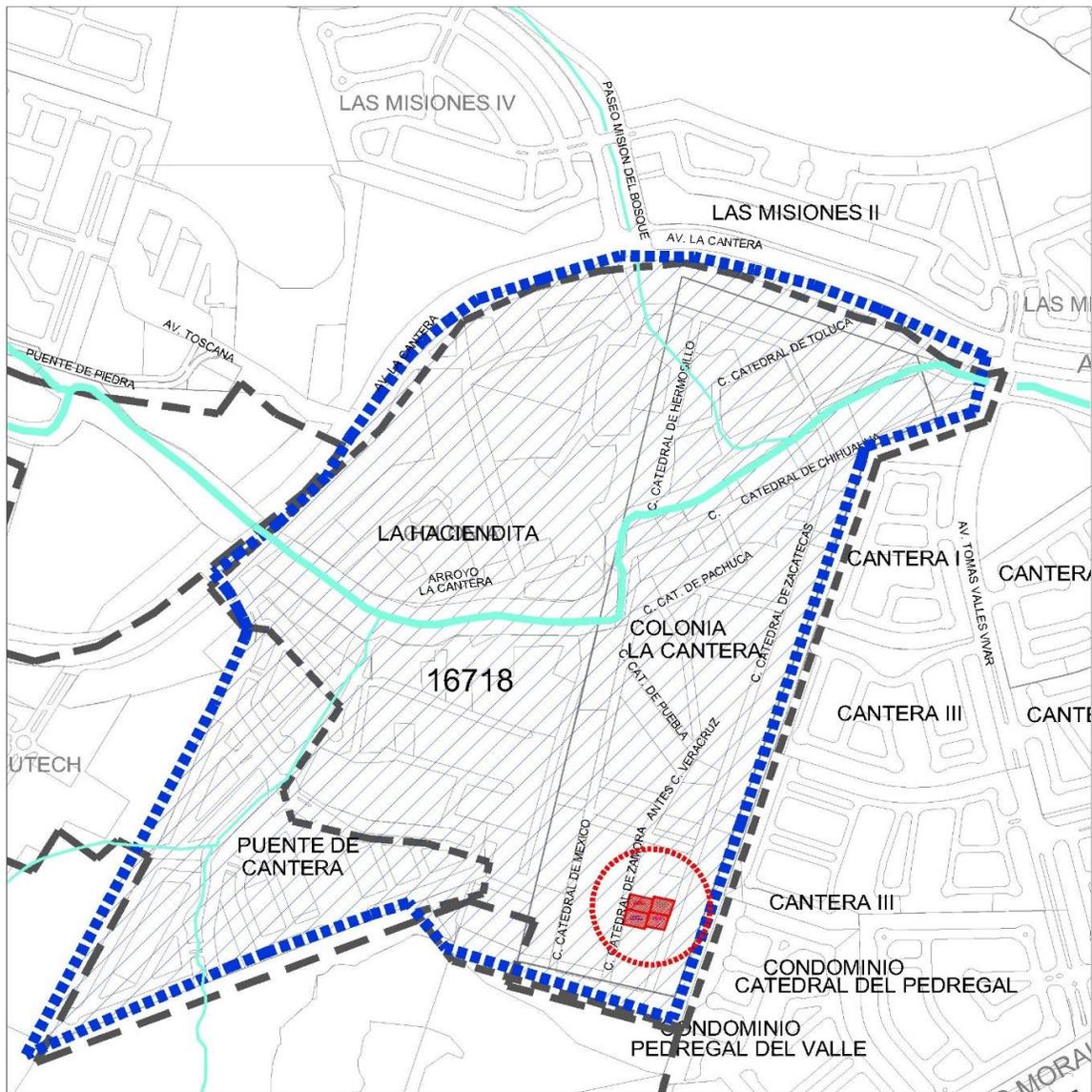
Planos de diagnóstico

D 01	Ámbito espacial de validez de la modificación
D 02	Polígono de actuación
D 03	Ubicación del predio
D 04	Usos de Suelo PDU 2040
D 05	Equipamiento Urbano
D 06	Estructura Vial
D 07	Secciones Viales
D 08	Infraestructura Agua Potable
D 09	Infraestructura Drenaje sanitario
D 10	Infraestructura Energía Eléctrica

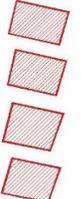
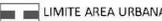
Planos de estrategia

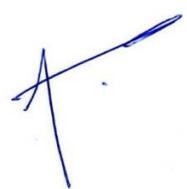
E 01	Estrategia
------	------------





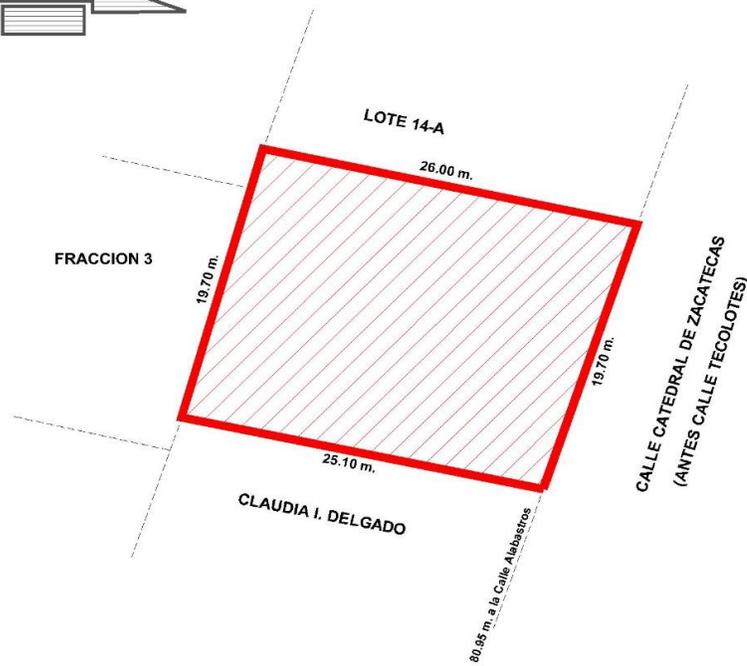
CC 460-003-012 Predios GINTHER

<p>PLANO D-01</p> <p>NOMBRE DEL PLANO UBICACION DEL PREDIO</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 68-96-17 Has.</p>  <p>FRACCION 2 S=615.409m²</p> <p>FRACCION 3 S=615.400m²</p> <p>LOTE 14-A S=560.560m²</p> <p>LOTE 15-A S=500.470m²</p>  <p>ARROYO</p>  <p>LIMITE AREA URBANA</p>  <p>PAC</p>	<p>LOCALIZACION</p>  <p>A. DE. AMEZ A. DE. ALDAMA AL AEROPUERTO A. DE. SANTEPE A. DE. DELIAS</p>
---	--	--



PLANO DEL INMUEBLE

PROPIEDAD DE: VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA	CLAVE CATASTRAL: 460-003-005 SECTOR 35	MUNICIPIO: CHIHUAHUA	FECHA: SEPTIEMBRE DE 2022
UBICACION: LOTE 15A CALLE CATEDRAL DE ZACATECAS (ANTES CALLE DE LOS TECOLOTES) DEL PREDIO LA CANTERA	ESCALA: S/E	SUP. DE TERRENO: SUP. 499.69 m2.	SUP. DE CONST.: 0.0 m2.



CC 460-003-012 Predios GINTHER

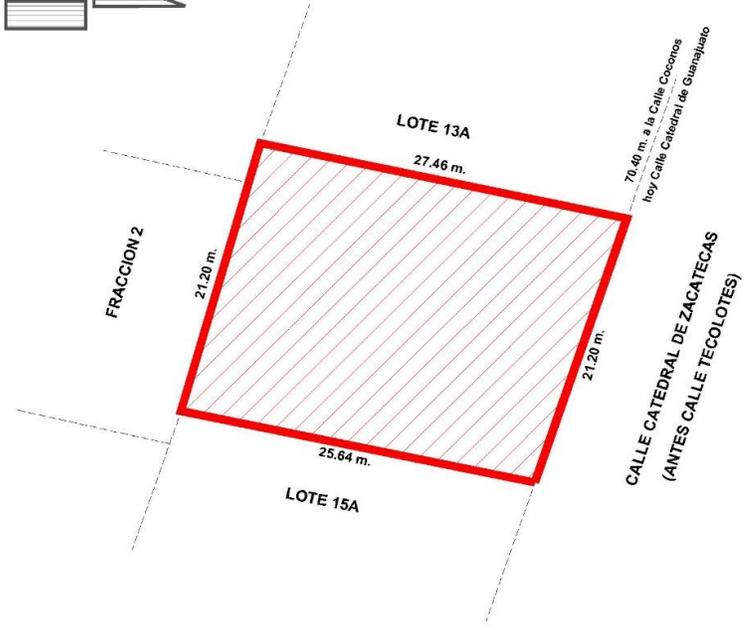
PLANO D-02
NOMBRE DEL PLANO POLIGONO DE ACTUACIÓN L-15A
NORTE

SIMBOLOGIA



PLANO DEL INMUEBLE

PROPIEDAD DE: VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA	CLAVE CATASTRAL: 460-003-004	MUNICIPIO: CHIHUAHUA	FECHA: SEPTIEMBRE DE 2022
UBICACION: LOTE 14A CALLE CATEDRAL DE ZACATECAS (ANTES CALLE DE LOS TECOLOTES) DEL PREDIO LA CANTERA	ESCALA: S/E	SUP. DE TERRENO: SUP. 562.90 m2.	SUP. DE CONST.: 0.0 m2.



CC 460-003-012 Predios GINTHER

PLANO
D-02
NOMBRE DEL PLANO
POLIGONO DE
ACTUACIÓN L 14A
NORTE

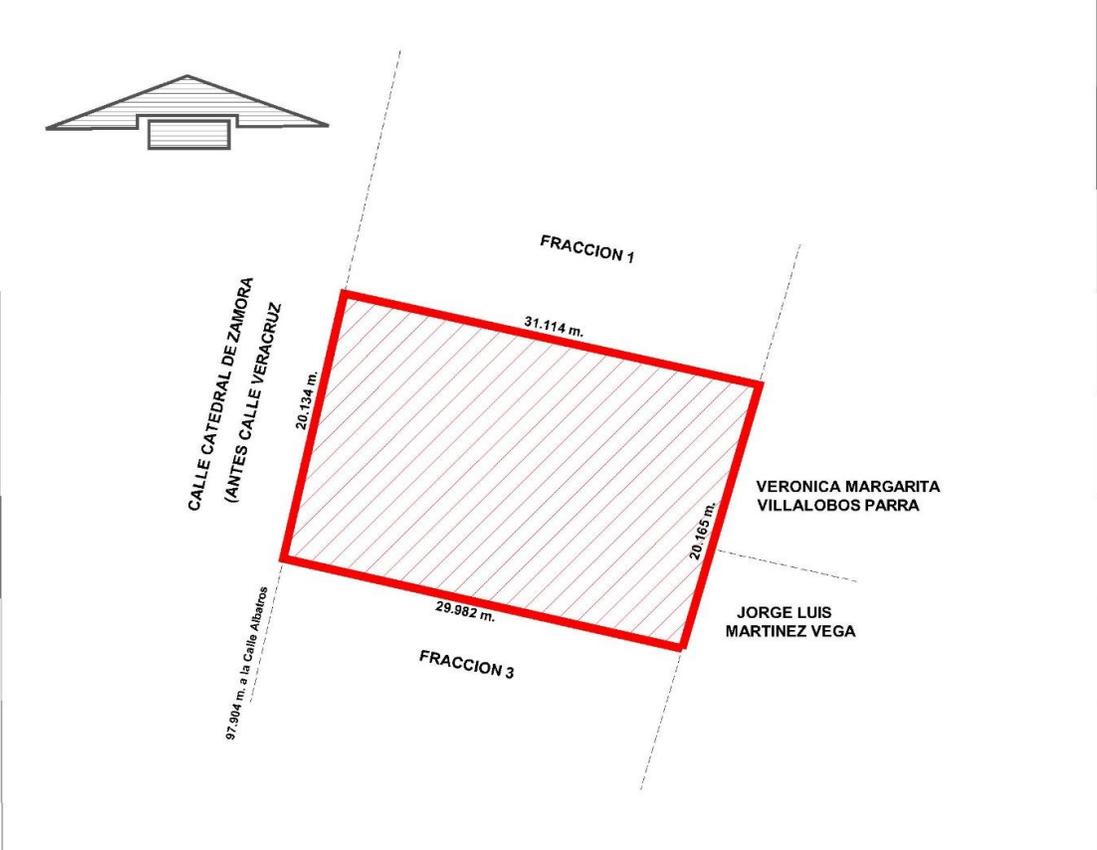
SIMBOLOGIA

--



PLANO DEL INMUEBLE

PROPIEDAD DE: VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA	CLAVE CATASTRAL: 460-003-011	MUNICIPIO: CHIHUAHUA	FECHA: SEPTIEMBRE DE 2022
UBICACION: FRACCION 2 EN LA CALLE CATEDRAL DE ZAMORA (ANTES CALLE VERACRUZ) DE LA COLONIA LA CANTERA	ESCALA: S/E	SUP. DE TERRENO: SUP. 615.04 m2.	SUP. DE CONST.: 0.0 m2.



CC 460-003-012 Predios GINTHER

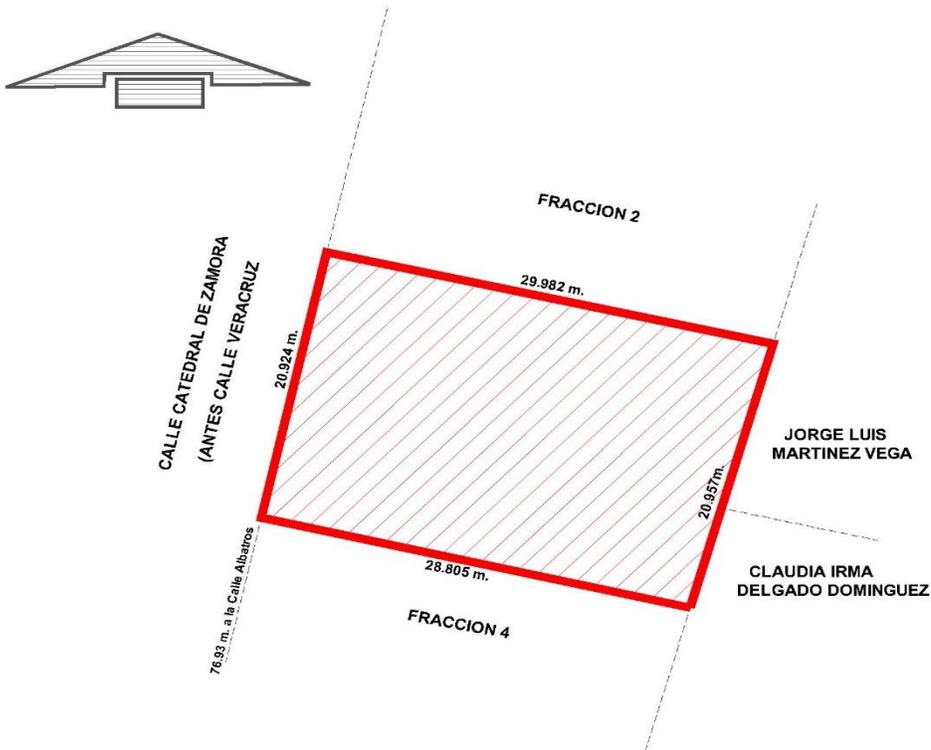
PLANO
D-02
NOMBRE DEL PLANO
POLIGONO DE
ACTUACION FRACCION 2
NORTE

SIMBOLOGIA



PLANO DEL INMUEBLE

PROPIEDAD DE: VICTOR OMAR GINTHER ARZAGA	CLAVE CATASTRAL: 460-003-012	MUNICIPIO: CHIHUAHUA	FECHA: SEPTIEMBRE DE 2022
UBICACION: FRACCION 3 EN LA CALLE CATEDRAL DE ZAMORA (ANTES CALLE VERACRUZ) DE LA COLONIA LA CANTERA	ESCALA: S/E	SUP. DE TERRENO: SUP. 615.04 m2.	SUP. DE CONST.: 0.0 m2.



CC 460-003-012 Predios GINTHER

PLANO
D-02

NOMBRE DEL PLANO
POLIGONO DE
ACTUACIÓN FRACCION 3

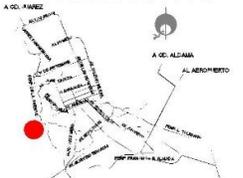
NORTE

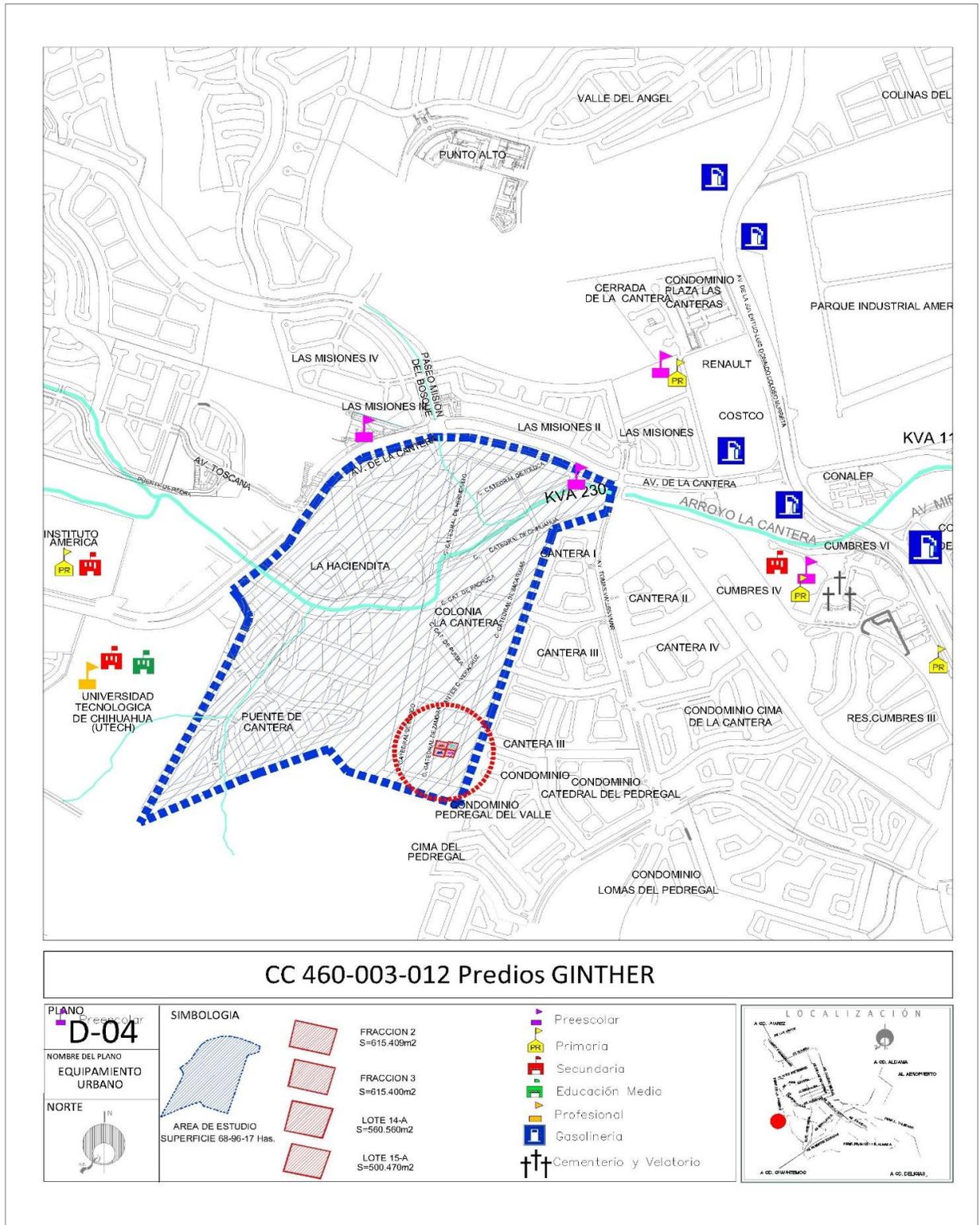
SIMBOLOGIA

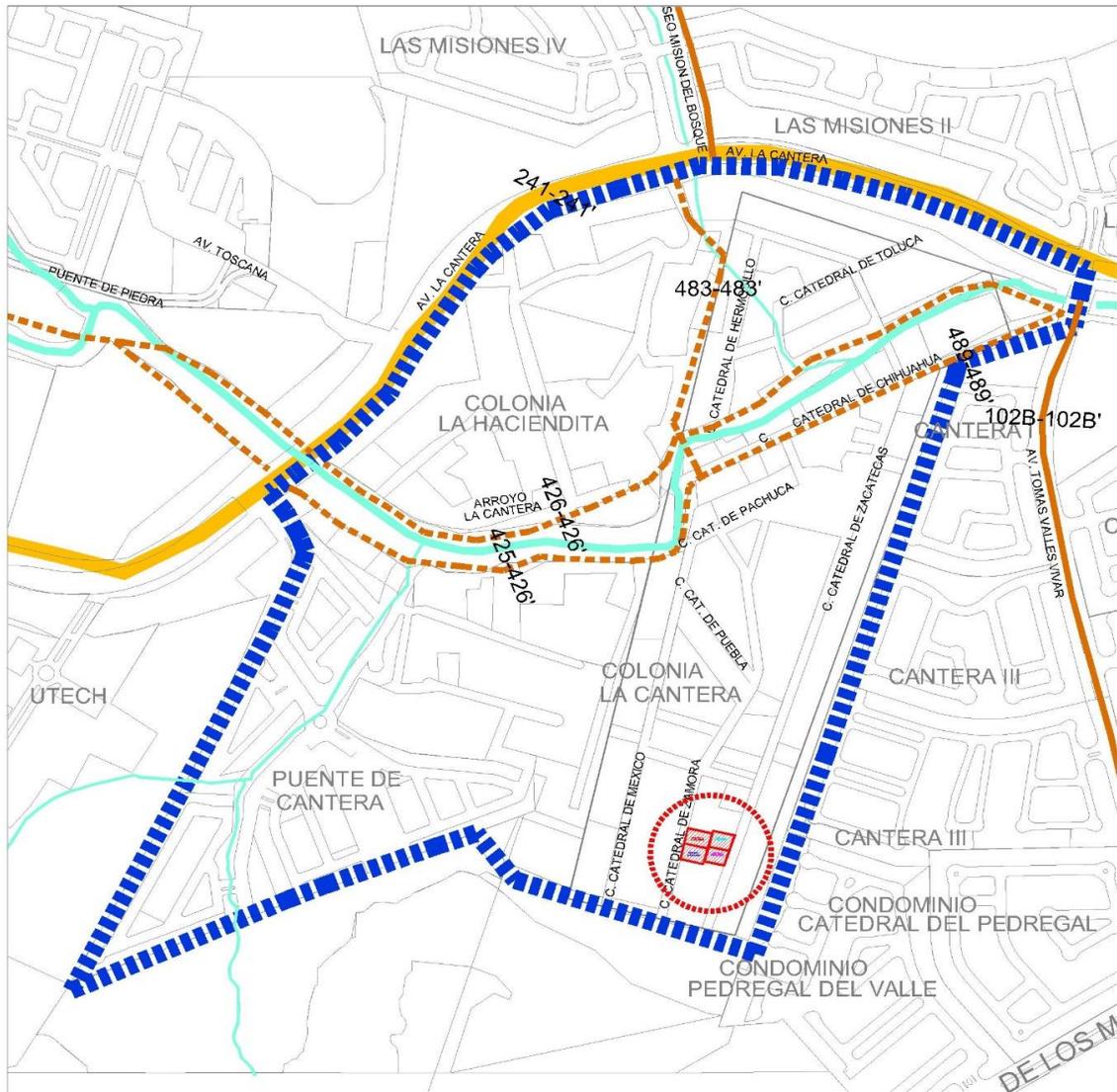




CC 460-003-012 Predios GINTHER

<p>PLANO D-03</p> <p>NOMBRE DEL PLANO USOS DE SUELO PDU 2040</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 68-86-17 Has.</p>  <p>FRACCION 2 S=615.408m²</p>  <p>FRACCION 3 S=615.400m²</p>  <p>LOTE 14-A S=560.560m²</p>  <p>LOTE 15-A S=500.470m²</p>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>HABITACIONAL H45</td> <td></td> <td>MIXTO MODERADO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>HABITACIONAL H25</td> <td></td> <td>MIXTO INTENSO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>HABITACIONAL H35</td> <td></td> <td>RECREACION Y DEPORTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>EQUIPAMIENTO URBANO</td> <td></td> <td>LIMITE AREA URBANA</td> </tr> <tr> <td></td> <td>COMERCIO Y SERVICIOS</td> <td></td> <td>PAC</td> </tr> </table>		HABITACIONAL H45		MIXTO MODERADO		HABITACIONAL H25		MIXTO INTENSO		HABITACIONAL H35		RECREACION Y DEPORTE		EQUIPAMIENTO URBANO		LIMITE AREA URBANA		COMERCIO Y SERVICIOS		PAC	<p>LOCALIZACION</p>  <p>A. CO. ALVARO OBREGON A. CO. ALDAMA A. CO. ALABORNADO A. CO. GARCIBARRAN A. CO. DELGADO</p>
	HABITACIONAL H45		MIXTO MODERADO																				
	HABITACIONAL H25		MIXTO INTENSO																				
	HABITACIONAL H35		RECREACION Y DEPORTE																				
	EQUIPAMIENTO URBANO		LIMITE AREA URBANA																				
	COMERCIO Y SERVICIOS		PAC																				





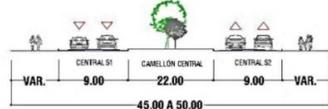
CC 460-003-012 Predios GINTHER

PLANO D-05	SIMBOLOGIA	FRACCION 2 S=615.409m2	VIALIDADES — PRIMARIA ACTUAL — SECUNDARIA ACTUAL - - - SECUNDARIA ACTUAL ~ ARROYOS	LOCALIZACION
NOMBRE DEL PLANO ESTRUCTURA VIAL		FRACCION 3 S=615.400m2		
NORTE	AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 68-96-17 Has.	LOTE 14-A S=590.590m2		
		LOTE 15-A S=500.470m2		

SECCIONES VIALES

SECCIONES ACTUALES

VIALIDAD PRIMARIA
241B - 241B'



AV. DE LA CANTERA

AV. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

SECCIONES PROPUESTAS

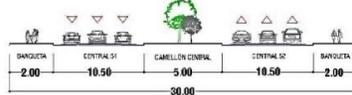
VIALIDAD PRIMARIA
241 - 241'



AV. DE LA CANTERA

BLVD. LUIS H. ALVAREZ A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

102B - 102B'
VIALIDAD SECUNDARIA



AV. TOMAS VALLES VIVAR

AV. DE LA CANTERA C. HACIENDAS DEL VALLE

102 - 102'



AV. TOMAS VALLES VIVAR

C. HACIENDAS DEL VALLE A AV. DE LA CANTERA

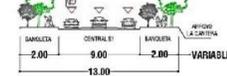
425 - 425'
VIALIDAD SECUNDARIA



C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA

C. MISION DEL BOSQUE A AV. DE LA CANTERA

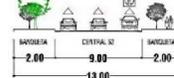
426 - 426'
VIALIDAD SECUNDARIA



C. CATEDRAL DE MORELIA

C. MISION DEL BOSQUE A AV. LA CANTERA

489 - 489'
VIALIDAD SECUNDARIA



C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA

AV. TOMAS VALLES VIVAR A C. CATEDRAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

CALLE CATEDRAL DE ZAMORA

VIALIDAD SIN URBANIZAR, SIN PAVIMENTO
CUARNICIONES NI BANQUETAS



EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VIGENTE NO CONTEMPLA SECCION PROPUESTA PARA LA CALLE CATEDRAL DE ZAMORA

CC 460-003-012 Predios GINTHER

PLANO
D-06

SIMBOLOGIA

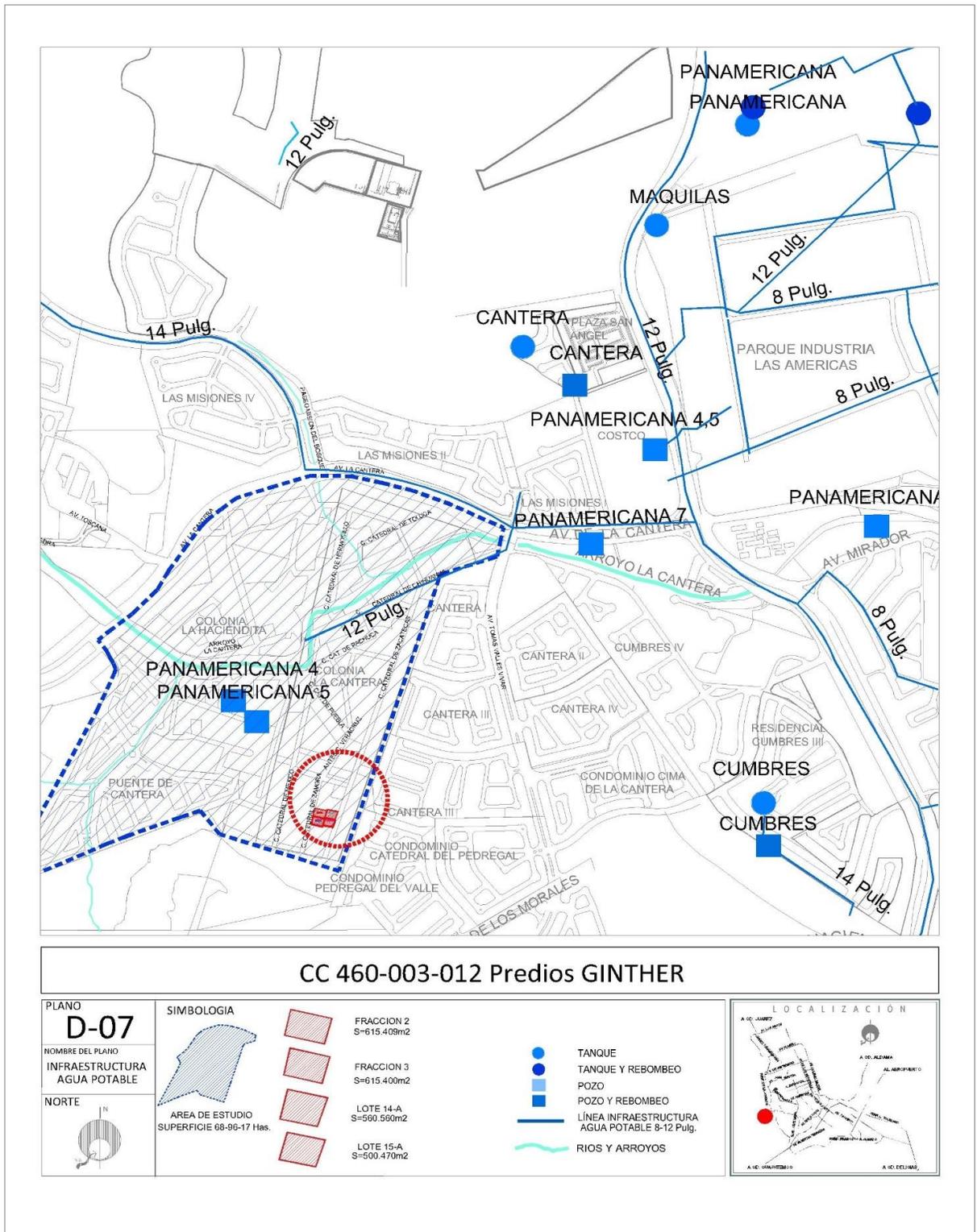
NOMBRE DEL PLANO
SECCIONES VIALES

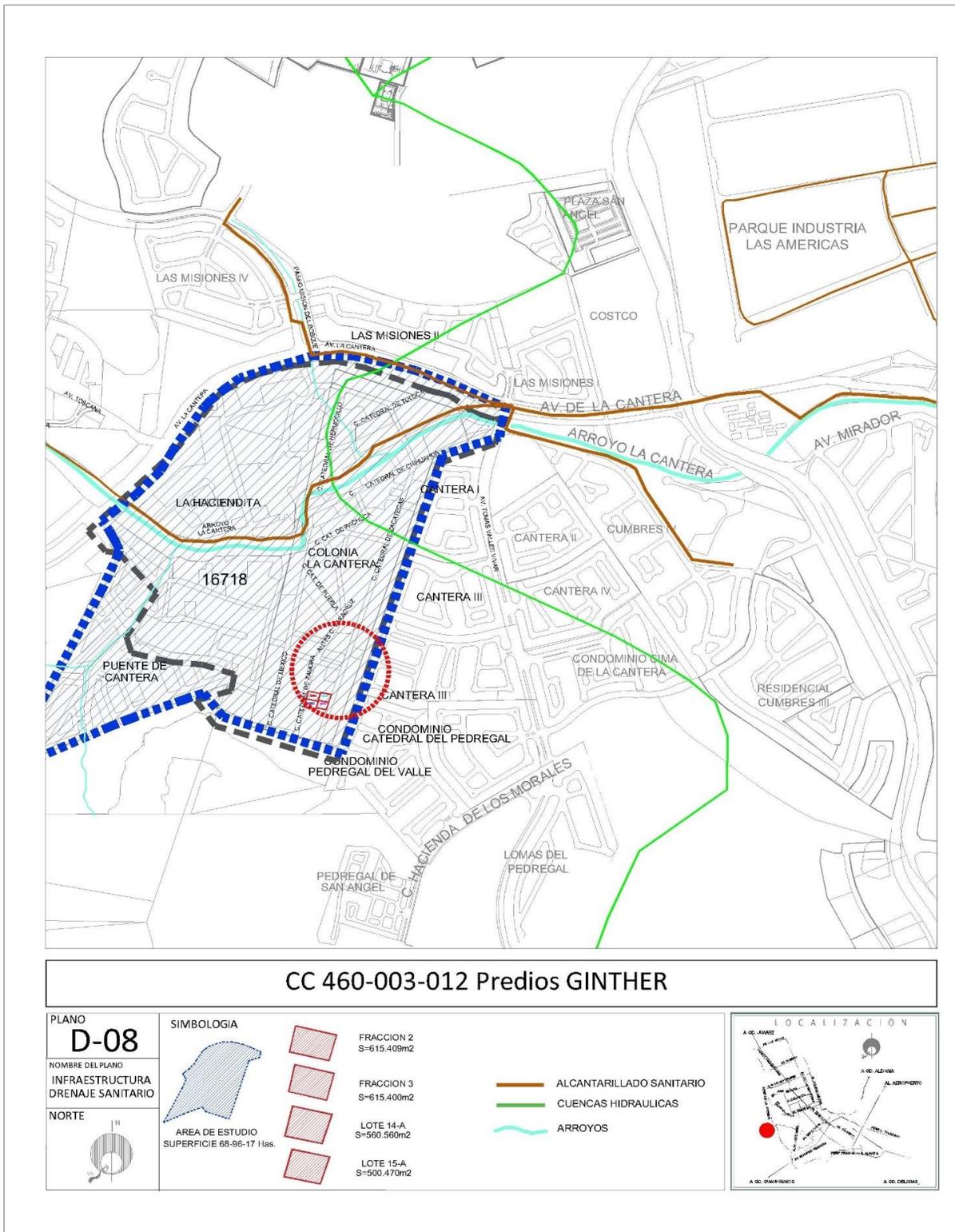
NORTE



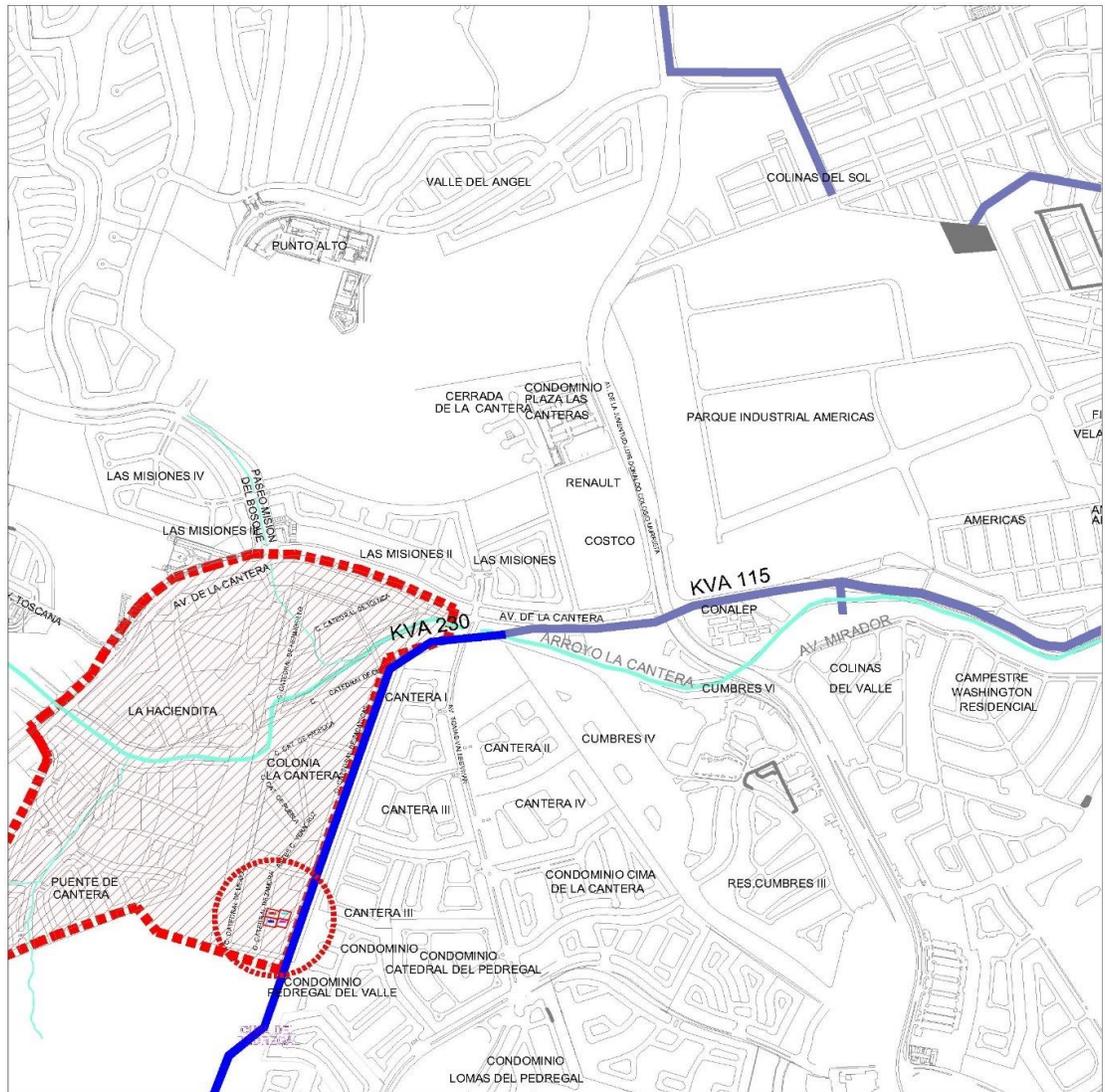
LOCALIZACIÓN







Handwritten signature or mark in blue ink.



CC 460-003-012 Predios GINTHER

PLANO
D-09
NOMBRE DEL PLANO
INFRAESTRUCTURA
ENERGIA ELECTRICA
NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO
SUPERFICIE 68-96-17 Has.

FRACCION 2
S=615.409m2

FRACCION 3
S=615.400m2

LOTE 14-A
S=660.560m2

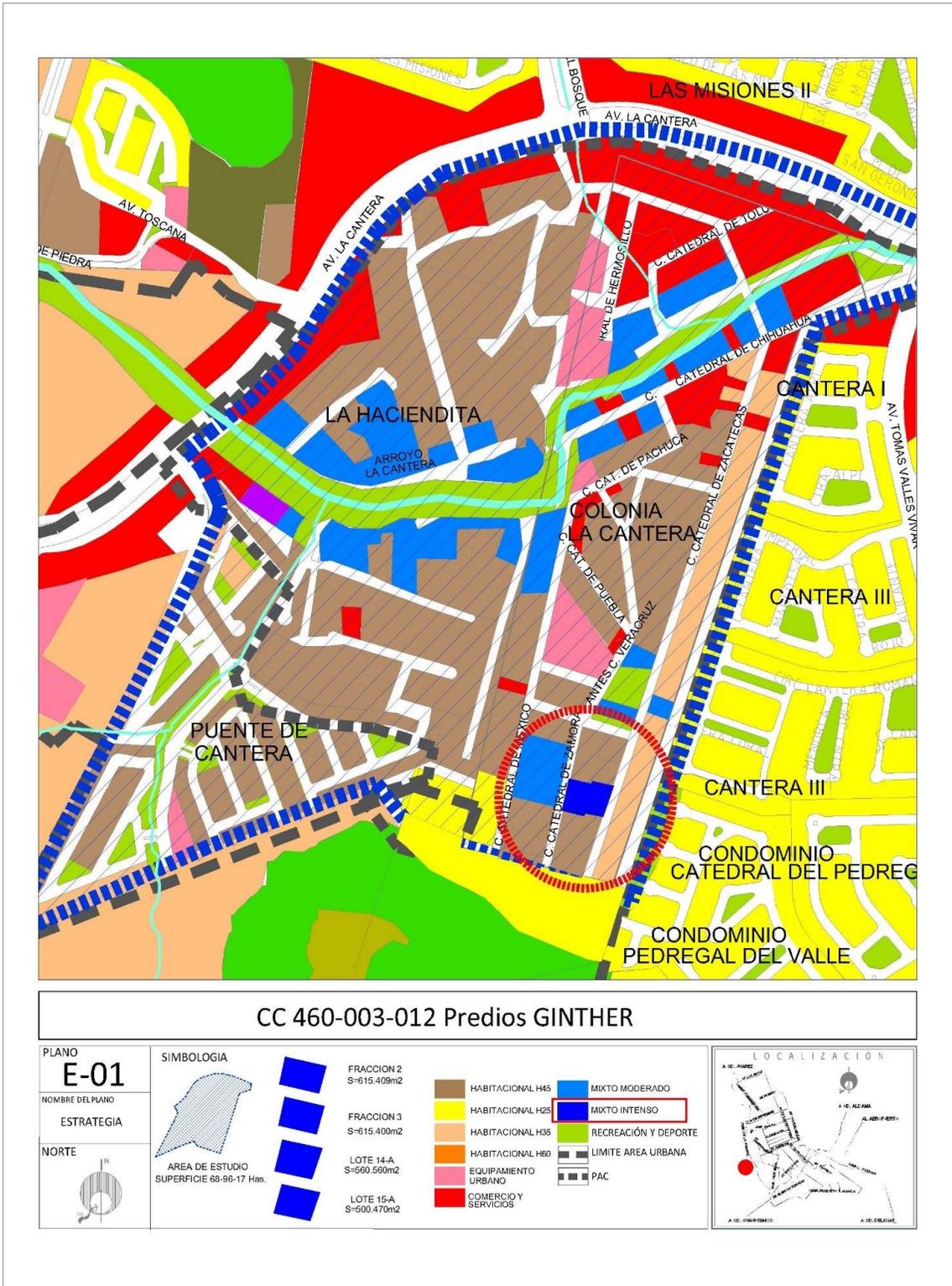
LOTE 15-A
S=600.470m2

— 115 kva

— 230 kva

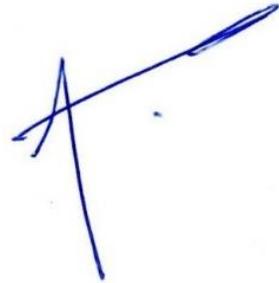
■ SUBESTACION ELECTRICA





BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
- Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua
- Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 Sexta Actualización
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua
- INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020
- INEGI. DENU Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas
- INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.
- CHIHUAHUA MOVIL www.implanchihuahua.gob.mx
- SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2021) SIGMUN. <https://implanchihuahua.org/>
- INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024
- Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua



CRÉDITOS

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza

Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela

Subdirector de Programación Urbana

Victor Omar Ginther Arzaga

Pedio No. 1, 2, 3 y 4.

Propietario y Promotor



Arq. Ana Evelia Zamora Fierro

Director Responsable en Urbanismo No. 08