

*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 28 de junio de 2025.

No. 52

Folleto Anexo

ACUERDO N° 091/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

CALLE PINO



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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 091/2025

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha diecinueve de diciembre del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Pino**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 10, manzana 1, ubicada en la calle Pino No. 908 de la Colonia Las Granjas de esta ciudad, con superficie de **314.52** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+**.

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



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

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

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Pino".



SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 23/2024

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 19 de diciembre del año 2024, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Maestro Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Myrna Monge Meléndez, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por la C. María Guadalupe López Ramírez, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Pino", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 10, Manzana 1, ubicada en la calle Pino No. 908 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 314.52 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Habitacional H60+... 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 H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. María Guadalupe López Ramírez, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle Pino", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 10, Manzana 1, ubicada en la calle Pino No. 908 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 314.52 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Habitacional H60+.

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 catorce días del mes de enero del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/284/2024

Chihuahua, Chih., 3 de diciembre de 2024

MTRO. ROBERTO ANDRES FUENTES RASCÓN
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA
P R E S E N T E.

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **María Guadalupe López Ramírez** en su carácter de propietario del predio identificado como Lote 10, Manzana 1, ubicada en la Calle Pino No. 908 de la Colonia Las Granjas, con una superficie de **314.52m²**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Calle Pino"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo o el cambio de uso de suelo **Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, a uso de suelo **Habitacional H60+**.

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/665/2024 de fecha 2 de septiembre de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Pino"** 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. 641/2024 de fecha 11 de octubre del 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Calle Pino"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/666/2024 de fecha 2 de septiembre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0018/2024 de fecha 12 de septiembre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/099/2024 de fecha 16 de octubre de 2024**, 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

COTEJADO

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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



recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/968/2024 de fecha 23 de octubre de 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado "**Calle Pino**" fue presentado en la **Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **14 de noviembre del 2024** 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 **Mixto Intenso** con la propuesta de **Habitacional H60+**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con-fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/665/2024 de fecha 02 de septiembre del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 641/2024 de fecha 11 de octubre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/666/2024 de fecha 02 de septiembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0018/2024 de fecha 12 de septiembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/099/2024 de fecha 16 de octubre de 2023, 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.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

9. Oficio No. SJ/DRPA/968/2024 de fecha 23 de octubre de 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Cuarta Sesión Ordinaria del día 14 de noviembre del 2024 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "Calle Pino".

ATENTAMENTE



ARO. ADRIANA DIAZ NEGRÉTE
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

MUNICIPAL
IA. CHIH.

Archivo:
ADN/JECV/MBCH/ovea

COTEJADO

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE PINO"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la C. **María Guadalupe López Ramírez**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Pino**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 10, Manzana 1, ubicada en la calle Pino No. 908 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 314.52 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por la C. **María Guadalupe López Ramírez**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Pino**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 10, Manzana 1, ubicada en la calle Pino No. 908 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 314.52 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Pino**", 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 26 de agosto del 2024 signada por la C. **María Guadalupe López Ramírez**, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de María Guadalupe López Ramírez;



COTEJADO



3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 10,715** de fecha 21 de marzo del 2024, otorgada ante el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público número 29 para el Distrito Judicial Morelos, en donde hace constar un contrato de compraventa, celebrado por Hugo Rogelio Bocanegra Flores como la parte vendedora y por la otra la señora María Guadalupe López Ramírez, sobre la finca marcada con el número 908 ubicada en la calle Pino y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida que se identificada como lote 10 manzana 1 de la Colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 314.52 metros cuadrados, que obra debidamente inscrito bajo el número 69 del Libro 7293 de la Sección Primera con folio real 1104808, en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-305174** expedido por Tesorería Municipal de fecha 25 de marzo de 2024;
5. **Oficio DASDDU/665/2024** de fecha 02 de septiembre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 641/2024** de fecha 11 de octubre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE, con las observaciones que se especifican dentro del mismo;
7. **Oficio DASDDU/666/2024** de fecha 02 de septiembre del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0018/2024** de fecha 12 de septiembre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/099/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
10. **Oficio SJ/DRPA/968/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
11. **Copia del Acta de la Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 14 de noviembre de 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Joni Jacinta Barajas González y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
12. **Oficio DASDDU/284/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 3 de diciembre de 2024, en el cual se dictamina

PRESIDENCIA
CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE PINO"



PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Habitacional H60+;

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/284/2024 de fecha 3 de diciembre de 2024, 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 Cuarta Sesión Ordinaria celebrada el día 14 de noviembre del 2024, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Pino**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio en el predio identificado como Lote 10, Manzana 1, ubicada en la calle Pino No. 908 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 314.52 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por la C. **María Guadalupe López Ramírez**, en su carácter de propietaria del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle Pino**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040,



MUNICIPALIDAD
A. CHIH.

COTEJADO

en el predio identificado como Lote 10, Manzana 1, ubicada en la calle Pino No. 908 de la colonia Las Granjas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 314.52 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+**.

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

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

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 19 días del mes de diciembre del año 2024.

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

ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA

ADÁN ISAIÁS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO

ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



PRESIDENC
CHIHUAI

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"CALLE PINO"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

J. B.
JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

i
OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL

Ma Guadalupe Aragón C
MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. MARÍA GUADALUPE LÓPEZ RAMÍREZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CALLE PINO", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 10, MANZANA 1, UBICADA EN LA CALLE PINO NO. 908 DE LA COLONIA LAS GRANJAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 314.52 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE MIXTO INTENSO A HABITACIONAL H60+, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"



IA MUNICIPAL
HUA. CHIH.

COTEJADO

Handwritten signature

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 5 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 19 DÍAS DEL MES DE Enero DEL AÑO DOS MIL veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA



MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

ESTUDIO DE PLANEACIÓN "CALLE PINO"

SOLICITUD CAMBIO USO DE SUELO MIXTO INTENSO – HABITACIONAL H60+

Giro: Habitacional Plurifamiliar



Predio ubicado en:
Calle Pino # 908 Colonia Granjas
C.P. 31100 Chihuahua Chih.

Promotor
C. María Guadalupe López Ramírez

Elaboración
MDU Anna Izbel Rivera Ortega
D.R.U. 044

JUNIO 2024

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

INDICE

- Introducción
- I. Fundamentación jurídica**
- II. Antecedentes**
 - Definición del área de estudio
 - Estructura urbana
 - Régimen de la tenencia de la tierra
- III. Diagnóstico**
 - Análisis demográfico**
 - Medio natural**
 - Medio construido**
 - Usos de suelo
 - Equipamiento urbano
 - Movilidad
 - Infraestructura
 - Riesgos y vulnerabilidad
 - III.4-Imagen urbana**
 - III.5.-Vivienda**
 - III.6.-Síntesis del diagnóstico**
- IV. Normatividad**
- V. Estrategia**
 - Propuesta de desarrollo
 - Políticas de desarrollo urbano
 - Estrategia general
 - Estrategia de Usos de suelo
 - Estrategia de infraestructura
 - Estructura vial
 - Estrategia de infraestructura de telefonía
 - Conclusiones y recomendaciones
- VI. Anexo gráfico**
- VII. Bibliografía**
- VIII. Créditos**

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua (PDU), vigente, y que consiste en el cambio del uso asignado en el mismo PDU, para un predio ubicado en Calle Pino #908 Colonia Granjas en Chihuahua con uso **MIXTO INTENSO** a uso **HABITACIONAL H60+**, con **Giro de Habitacional Plurifamiliar (El contara con 2 departamentos en planta baja y 2 departamentos en planta alta)** similar al existente en predios existentes en su entorno inmediato, de la Colonia Parral, Nombre de Dios, panorámico, Colinas del Sol I Etapa, San Felipe V etapa de la Ciudad de Chihuahua, Chih.

La formulación del presente cambio de uso de suelo se fundamenta en los **artículos 27, 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 23 de la Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como los Artículos 24, 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**. Lo anterior, debido a que el predio se enfoca al aprovechamiento urbano compatible del uso de suelo actual y promovido en el predio, con los usos colindantes existentes en la zona y sus alrededores, y se apege a la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el predio con uso de suelo Mixto Intenso, como el que se solicita para cambio de uso de suelo.

Debido a ello, en el presente estudio se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan la presente solicitud modificación menor del cambio de uso de suelo que se propone para obtener la autorización respectiva en la que se haga constar el cambio solicitado para el predio.

Con esta acción se pretende contribuir a la creación de usos complementarios a la vivienda existente sobre vialidades locales que estructuran la zona provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

Es importante favorecer el desarrollo de predios con giros productivos, que beneficien de manera directa a esta zona de la ciudad, a través del aprovechamiento de la potencialidad del suelo que se encuentra dotado de infraestructura y servicios, optimizando de esta manera, el uso de este.

Con ello se pretende generar un ordenamiento urbano de los servicios y el comercio en zonas provistas de vivienda, que permita mantener la consolidación de la parte norte de la ciudad.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

I - FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+ con giro de Habitacional Plurifamiliar** para el predio urbano ubicado en Calle Pino # 908 Col. Granjas con una superficie de terreno de **314.52m²** según escrituras y, se formula con la finalidad aportar los elementos técnicos y urbanos para fundamentar la solicitud de cambio de uso de suelo, que permita obtener la licencia donde se haga constar el uso de suelo solicitado.

Lo anterior se fundamenta en los **artículos 27, 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 23 de la Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, los cuales establecen lo siguiente:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. **En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;** para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Artículo 115.

Fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

- proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
 - e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
 - f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
 - 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;
 - i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios. Los bienes inmuebles de la Federación ubicados en los Municipios estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, sin perjuicio de los convenios que puedan celebrar en términos del inciso i) de esta fracción.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;
- IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y
- V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo se regirán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

Los instrumentos de planeación referidos deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACION.**

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 del 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 de este 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.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

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 de este, 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 la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

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

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

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 de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, 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.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

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.

REGLAMENTO DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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.

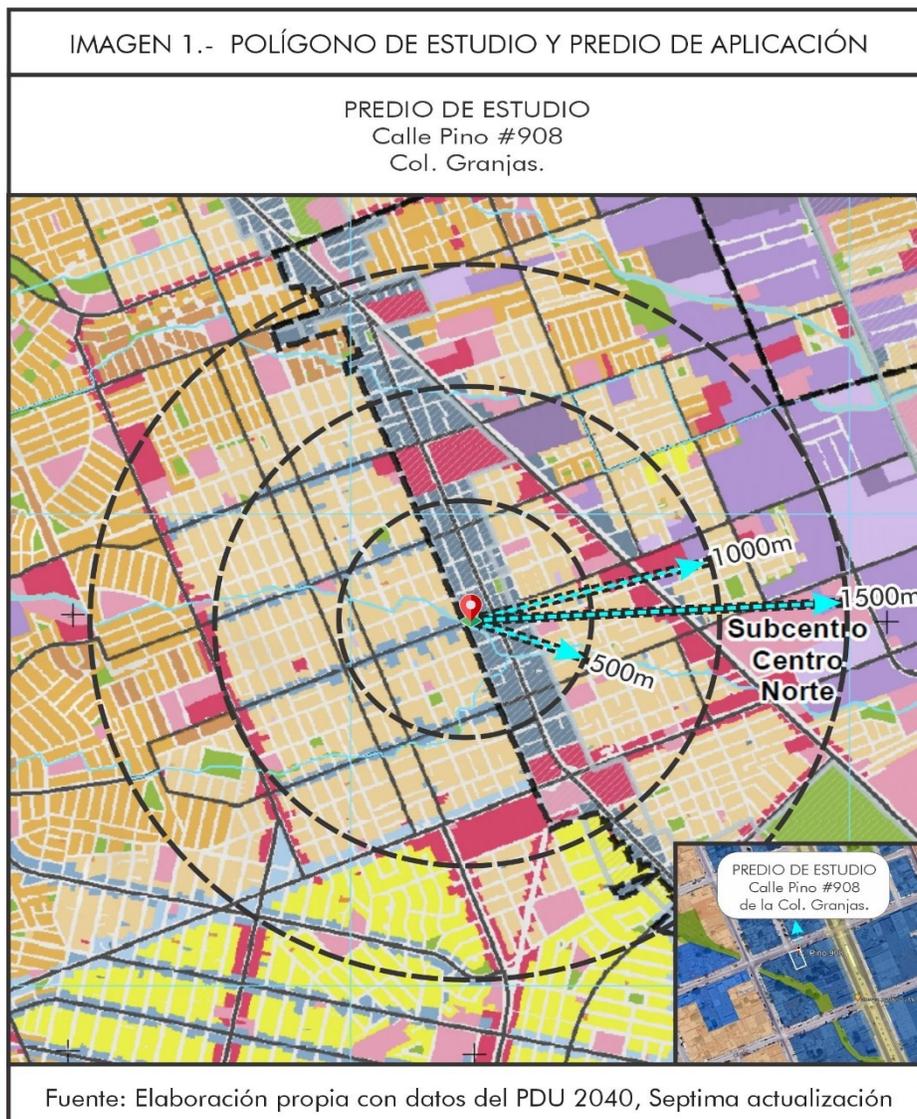
Artículo 26. Quienes pretendan realizar una modificación menor en los términos de los artículos 24 y 25 del presente Reglamento, deberán presentar una solicitud por escrito dirigida a la Dirección, acreditar la propiedad del predio motivo de la modificación y adjuntar un documento técnico que justifique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

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

II - Antecedentes

Definición de Área de Estudio

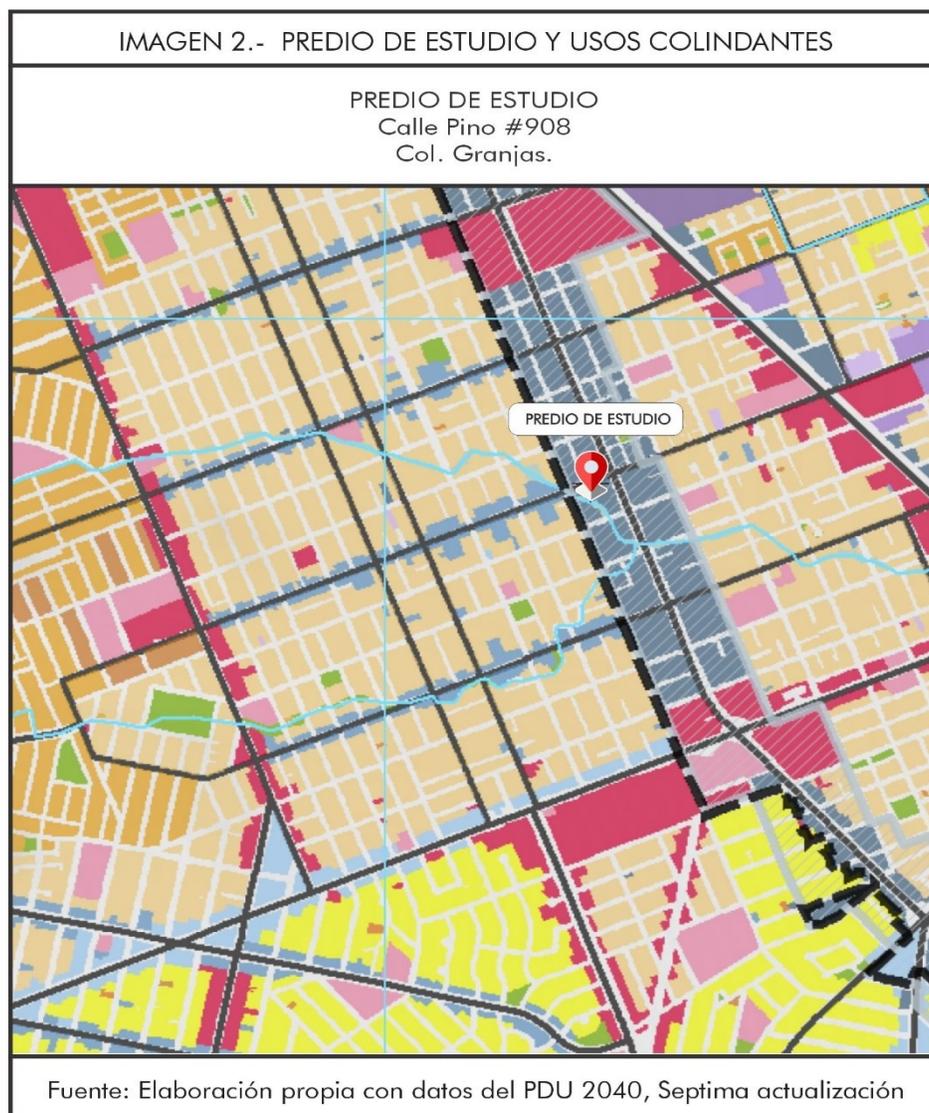
El presente estudio de planeación urbana para solicitar el cambio de uso de suelo en el predio de estudio, describe las características del medio construido y del medio natural de la zona en que se localiza, así como las de tipo normativo que establece el PDU 2040, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, relacionadas con el aprovechamiento urbano y su compatibilidad, con la finalidad de sustentar la solicitud de cambio en el uso de suelo de actual de **MIXTO INTENSO a HABITACIONAL H60+** para el predio ubicado en Calle Pino #908 Col. Granjas al Norte de la Ciudad de Chihuahua, de conformidad con la normatividad estatal y municipal concurrente al desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, y obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, donde se haga constar el uso de Habitacional H60+ solicitado, para el predio urbano que cuenta con servicios, con una superficie total de **314.52 m²** de superficie. **Ver Imagen 1.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

El análisis de las condiciones del sitio considera un radio de análisis de 1.5 kilómetro en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+, con Giro de Habitacional Plurifamiliar** En los predios colindantes al norte con Calle Pino, al sur con Arroyo la Galera Norte, al este con Propiedad de Luis Casas y al oeste con Propiedad de Inmobiliaria cumbre, así como también dan servicio al interior de la zona de estudio.

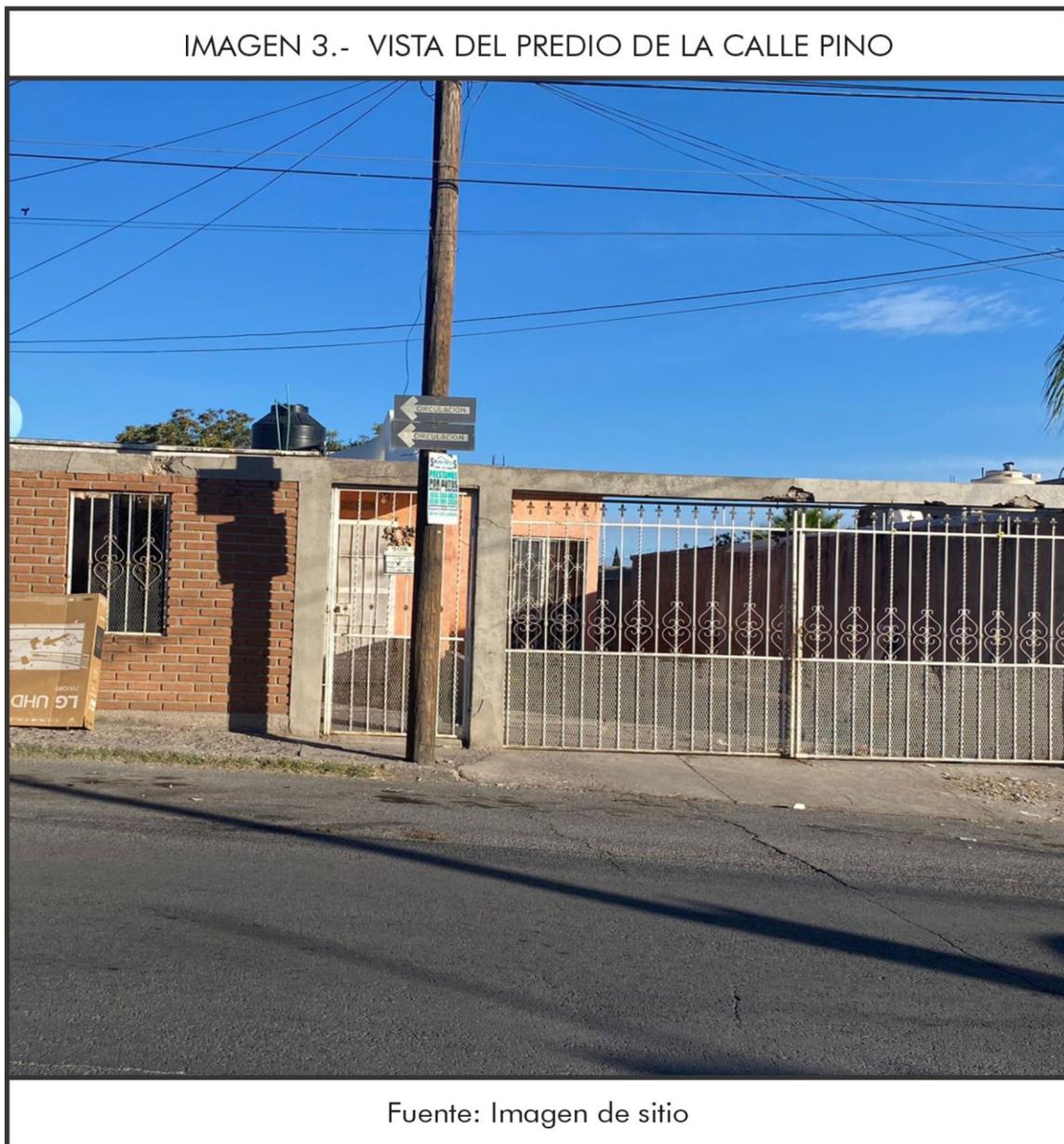
Esta vialidad da acceso, a lo largo de su trayectoria a diversas colonias y fraccionamientos dentro del polígono de estudio como son: Col. Parral, Col. panorámico, Col. Colinas del Sol I Etapa, Col. San Felipe V Etapa, las cuales se caracterizan por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo H35, usos de comercio y servicios, mixto intenso, Equipamiento, H60 sobre la Avenida Vallarta y Calle Pino respectivamente. **Ver Imagen 2.**



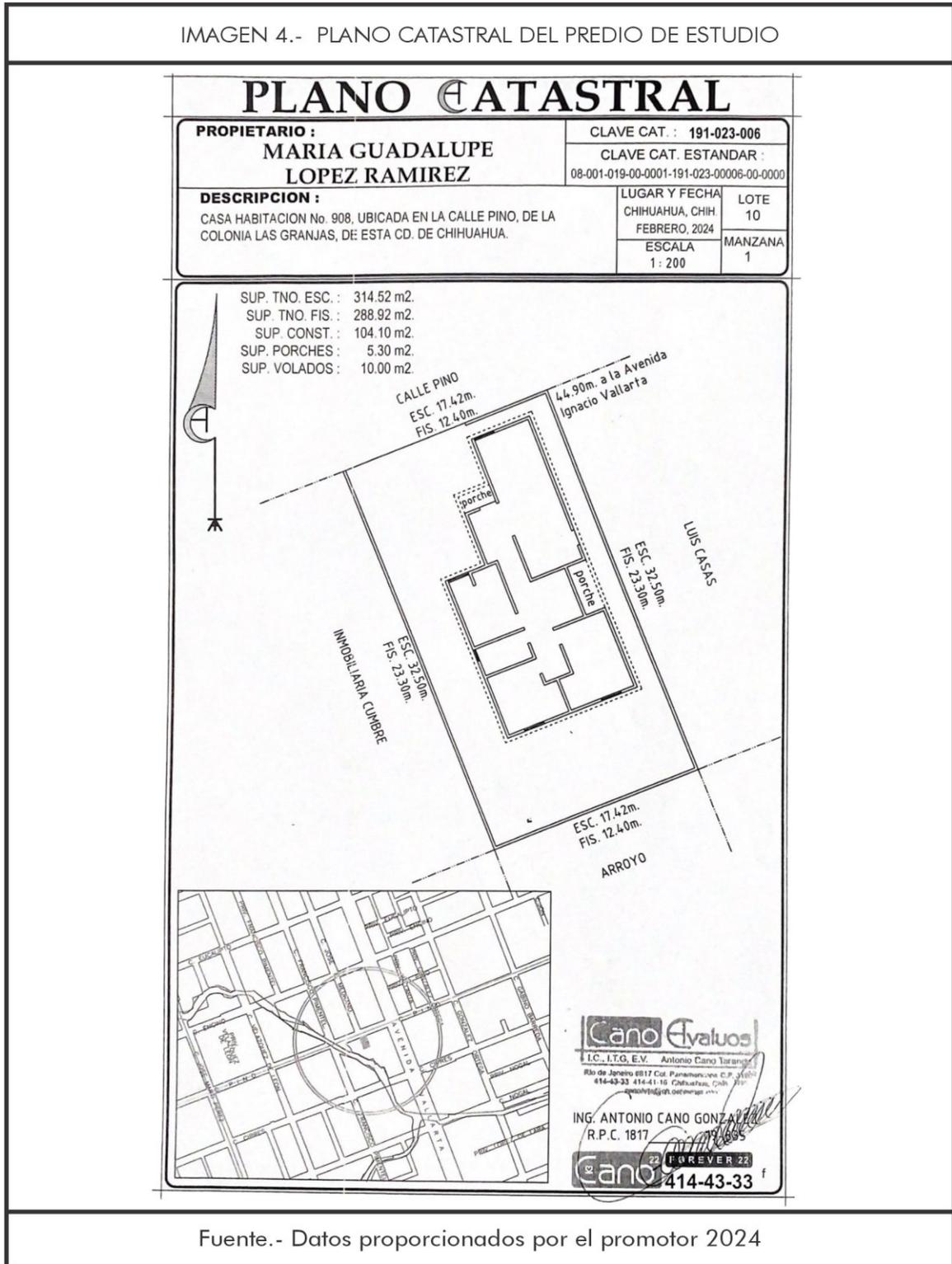
Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Régimen de tenencia de la tierra

El Predio de análisis cuenta con ESCRITURAS número 10,715 Volumen 365 del notario público número 29 Víctor Eugenio Anchondo Santos, Distrito Morelos, todo esto por el lote de terreno marcada con el número 908 de la Calle Pino de la Colonia Granjas al Norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 314.52m² de superficie en escrituras. **Ver Imagen 3.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Estructura urbana.

La estructura urbana define el esquema en base a nodos concentradores de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como el centro urbano, cercano a la zona de estudio.

El predio se localiza en una zona consolidada en cuanto a la ocupación del suelo, provista con servicios e infraestructuras: agua potable, drenaje sanitario, y electrificación, y que se observa la presencia de diversos predios baldíos dispersos en el polígono, como no es el caso del predio de estudio.

En esta zona predomina el uso habitacional con densidad H35, así como usos Comercio y Servicios, Mixto moderado, Mixto intenso, Equipamiento e Habitacional H60+, La vivienda existente se identifica bajo el esquema de vivienda por auto construcción, al norte, sur, este y oeste del polígono.

Existen áreas para el comercio sobre Av. Vallarta y Calle Pino, así como equipamientos de tipo barrial, colonias, y de tipo urbano en el centro urbano. El predio se localiza al Centro de la colonia Granjas colindante con Av. Vallarta y Calle Pino.

La accesibilidad al predio de estudio es favorecida debido a la estructura vial existente conformada principalmente por la Avenida Vallarta, ya que le permite vincularse con importantes vialidades urbanas como Calle Pino, así como vialidades regionales como Carretera Chihuahua - Juarez que comunica directamente con la región Noroeste y Sureste del estado.

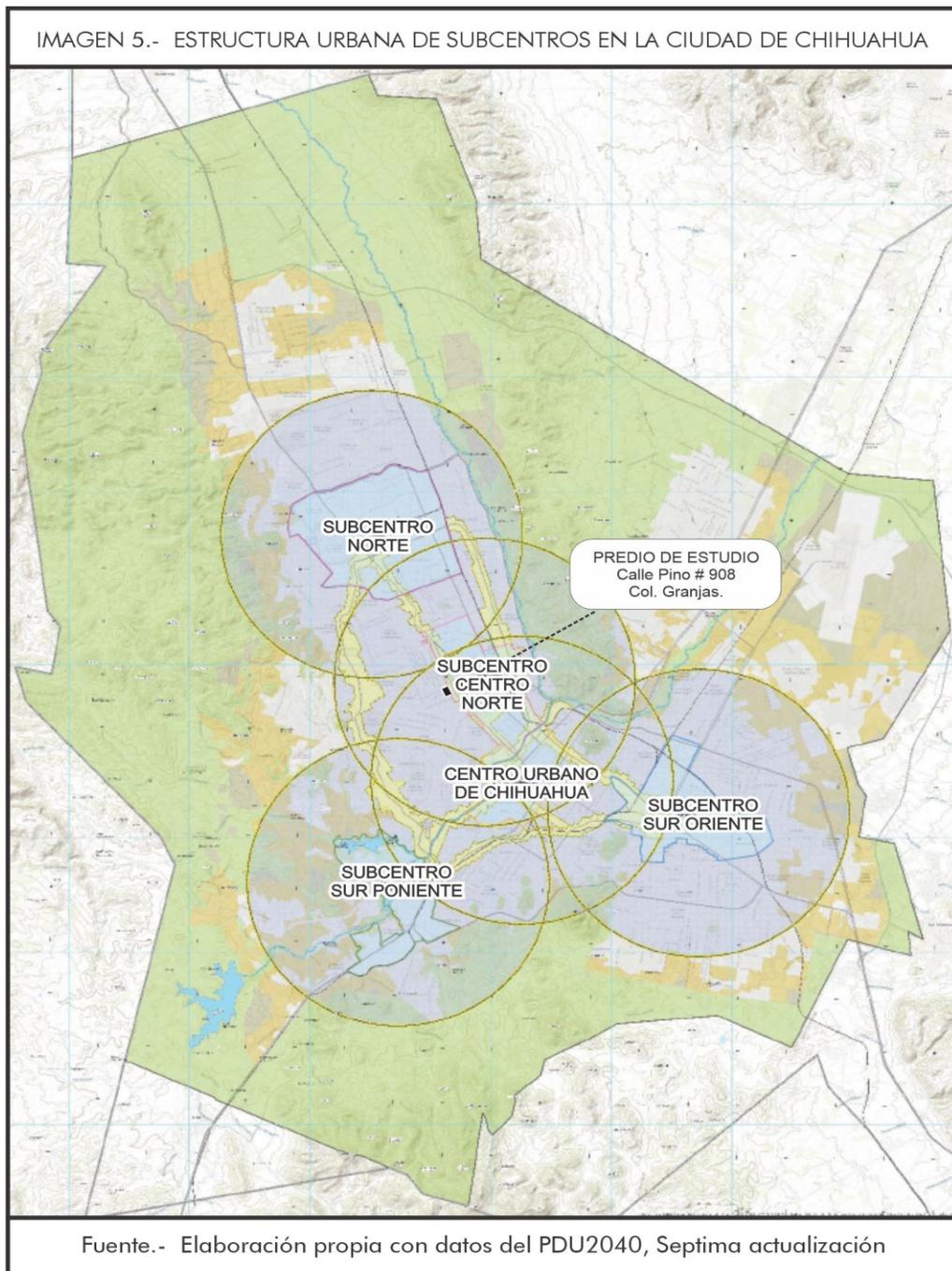
Este aprovechamiento productivo orientado a Habitacional H35 y Habitacional H60+ contribuya proveer empleo a la población del entorno, donde el cambio de uso de suelo solicitado es compatible con los usos habitacionales predominantes en torno al predio, y que se encuentra colindante a la vialidad de tipo primaria como es la Avenida Vallarta.

La zona en que se ubica el predio se localiza cercana al área de influencia del Subcentro Centro Norte, colindante a la vialidad de Primaria Avenida Vallarta, y Calle Pino que contienen la mayor parte del comercio y los servicios existentes en el área de estudio. **Ver imagen 5.**

El presente estudio se enfoca a establecer la condición normativa que posibilite el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+**, con **Giro de Habitacional Plurifamiliar** existente en lotes cercanos al predio de estudio, y que permita aprovechamiento urbano relacionado con la utilización de un predio dotado con infraestructura y servicios públicos.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Esta acción urbana promoverá la consolidación de esta vialidad, en congruencia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y del Plan de Desarrollo Urbano, posibilitando el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+**, y que dicha acción urbana, contribuirá al mejor aprovechamiento del predio, promoviendo de este modo, la consolidación de esta zona de la ciudad. **Ver imagen 5.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

III - DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

La Ciudad de Chihuahua es capital política del estado, es el principal centro de influencia regional, debido a las actividades productivas, económicas y servicios, ocupa el primer lugar en relación con el indicador global de competitividad a nivel estatal. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización.

Según el INEGI, en su Censo de Población y Vivienda, 2020; el municipio de Chihuahua cuenta con un total de 937,674 habitantes. La población municipal es menor de 18 años, equivalente al 35%; lo que indica que la población es joven, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento histórico variable. La zona de estudio cuenta con 18,800 habitantes.

Sector económico

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2019, muestra que cerca de 1,785,404 cuenta con empleo; de la cual, el 39.1% corresponde a la población femenina, y el 60.9% corresponde a la población masculina. Con un salario promedio mensual de \$6,400 pesos.

De acuerdo con datos publicados por el INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2020, en cuanto al ingreso, se aprecia que de la población ocupada, el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

VIVIENDA

El tipo de vivienda identificado en la zona se caracteriza por estar integrada en colonias. El número de viviendas en el polígono de estudio en el rango de 1.5 Km integran en conjunto 1,972 viviendas, de las cuales 1,629 son viviendas particulares habitadas. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2023. De manera particular en la colonia Villa Nueva existe un total de 405 viviendas aproximadamente, ellas se caracterizan por ser edificadas por autoconstrucción

Servicios en la vivienda

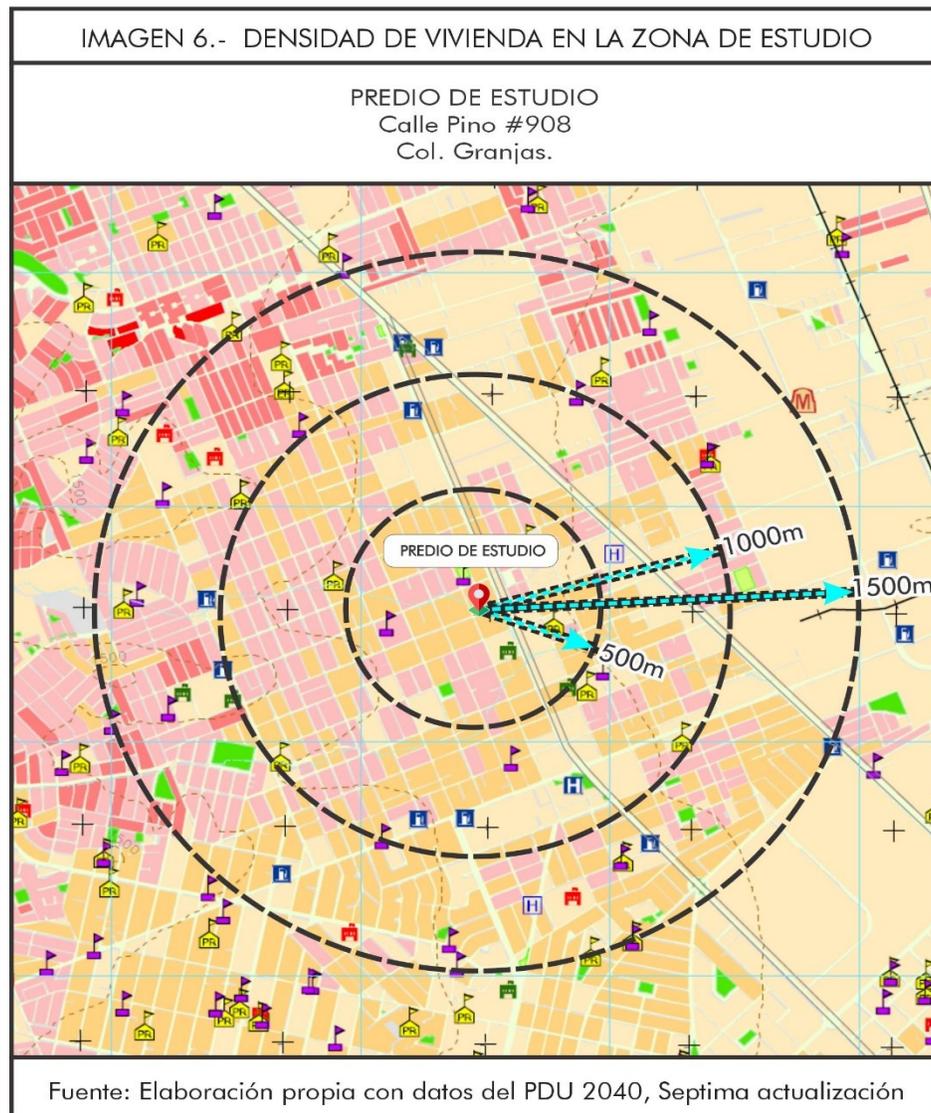
Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica comola colonia Arquitectos, así como en las colonias y otros fraccionamientos, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al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

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

En la Colonia Granjas donde se ubica el predio disponen de agua entubada 1,420 viviendas, disponen de drenaje sanitario, y 1546 viviendas disponen de energía eléctrica.

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación redes de infraestructura, como resultado de las condicionantes a las que quedan sujetos los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento, y que favorecen la consolidación de la zona en la cual se localiza el predio de estudio.

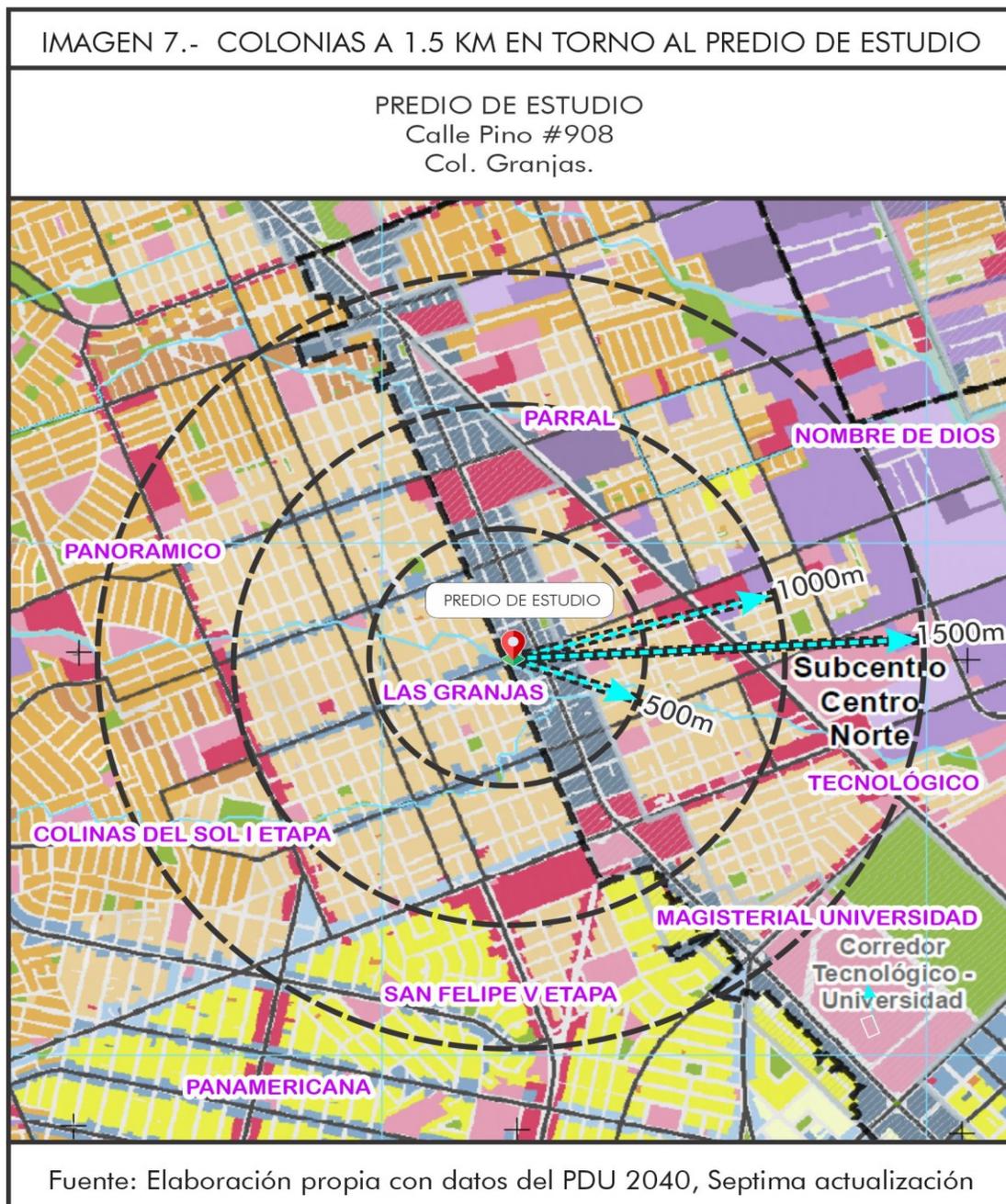
De manera particular, este predio se ve favorecido por la dotación de infraestructura al estar integrado a esta zona, el cual cuenta con las infraestructuras de agua potable, energía eléctrica, y drenaje sanitario. **Ver imagen 6.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

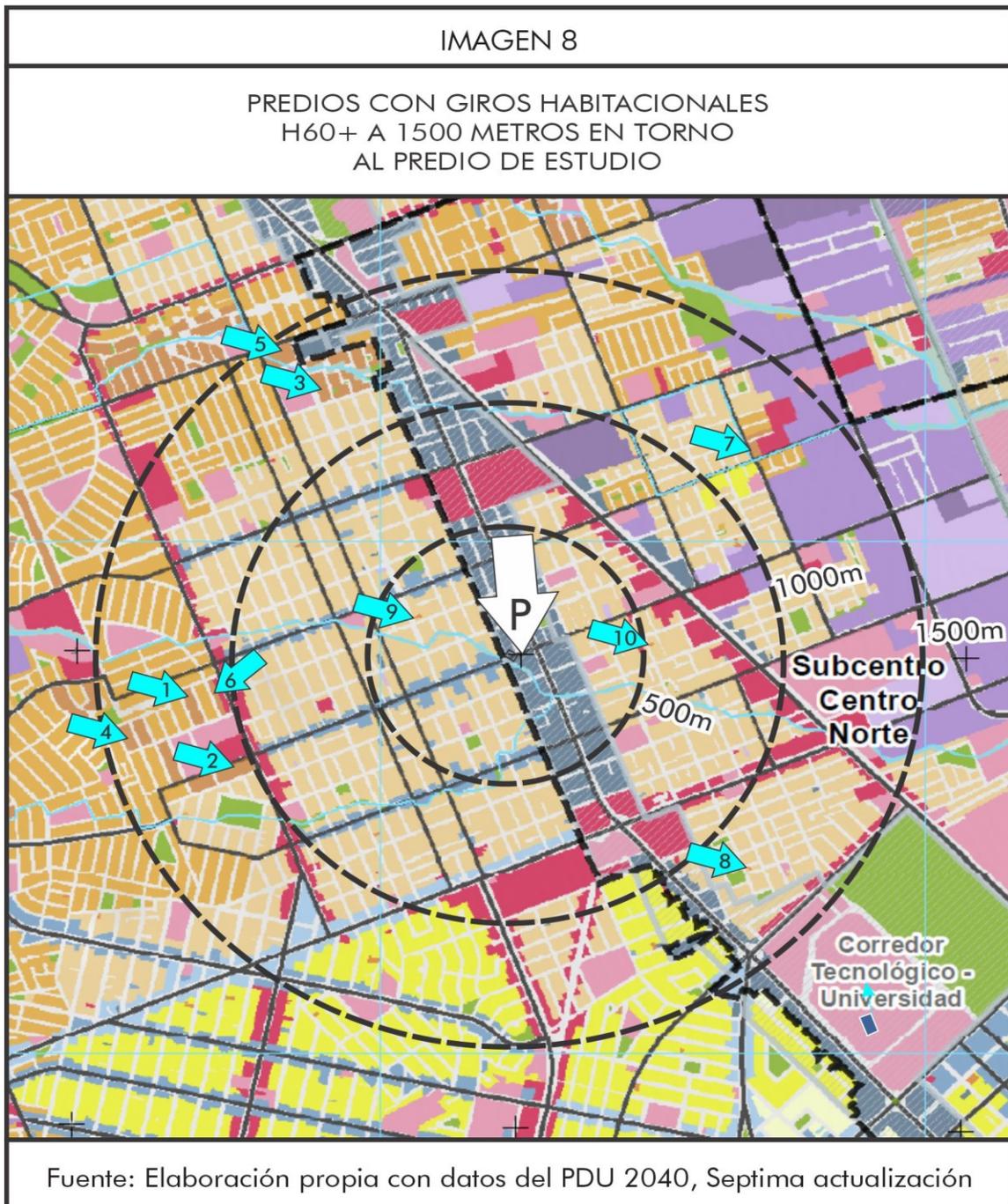
Estructura urbana en la zona

El polígono donde se ubica el predio de estudio está compuesto por vivienda agrupada en colonias, y desarrollos habitacionales compuestos por colonias como: Col. Parral, Col. panorámico, Col. Colinas del Sol I Etapa, Col. San Felipe V Etapa. **Ver imagen 7.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Al interior de la zona de análisis, en un radio de 1.5 km. en torno al predio, se identifican colonias, la cual se caracteriza por tener uso de suelo habitacional con una densidad predominante de tipo habitacional H35, H45 y H60+, así como Mixto intenso, y equipamiento sobre vialidades importantes como la Av. Vallarta y Calle Pino. **Ver imagen 8.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Existen zonas de comercio y servicios, mixto intenso, mixto moderado sobre las diversas vialidades locales al interior del polígono de estudio, como Av. Vallarta, Calle Pino, con establecimientos servicios, almacenes para productos no perecederos entre otros, y servicios especializados, como se ilustra a continuación. Por su parte, el predio propuesto para el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso** al uso de suelo **Habitacional H60+**, similar al uso de suelo de algunos lotes en la zona con giros que a continuación se describen.

De manera particular, la zona de estudio presenta casos de aprovechamiento diferentes a Habitacional H35, en diversos lotes en un rango de 1500 metros alrededor del predio de estudio, que son diferentes al establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización. **Ver tabla 1.**

Tabla 1				
CASO	USO DE SUELO		GIRO ACTUAL EN EL PREDIO	SUPERFICIE APROXIMADA M2
	PDU	EXISTENTE		
1	Habitacional H60+	Habitacional H60+	HABITACIONAL	5830.00 m2
2	Habitacional H60+	Habitacional H60+	HABITACIONAL	8121.00 m2
3	Habitacional H60+	Habitacional H60+	HABITACIONAL	5429.00 m2
4	Habitacional H60+	Habitacional H60+	HABITACIONAL	4167.00 m2
5	Habitacional H60+	Habitacional H60+	HABITACIONAL	10,306.00 m2
6	Habitacional H60+	Habitacional H60+	HABITACIONAL	2984.00 m2
7	Habitacional H60+	Habitacional H60+	HABITACIONAL	2105.00 m2
8	Habitacional H60+	Habitacional H60+	HABITACIONAL	198.00 m2
9	Habitacional H60+	Habitacional H60+	HABITACIONAL	381.30 m2
10	Habitacional H60+	Habitacional H60+	HABITACIONAL	370.00 m2
PROYECTO "CALLE PINO"	Giros habitacionales H60+ en torno al predio de estudio en un radio de 1.5 km			PROYECTO "CALLE PINO"
	Fuente: Elaboración Propia condatos de campo 2024			

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Caso 1: Conjunto Habitacional localizado en Calle Mtro. J.A. Vizcaino y Calle Encino, al noroeste del predio de estudio. Corresponde a un conjunto que surgió como Habitacional. El conjunto habitacional tiene una superficie aproximada de 5830.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. **Ver imagen 9**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Caso 2: Conjunto Habitacional, localizado en Av. José María Iglesias y C. Ciprés al Noroeste del predio de estudio. Corresponde a un conjunto de Predios que surge como habitacional dentro del Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima Actualización es de Habitacional H60+. El conjunto de predios tiene una superficie aproximada de 8121.00 m². Ver imagen 10



Fuente: Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2024
Zonificación propia PDU visión 2040, Séptima actualización

CONJUNTO HABITACIONAL H60+ entre Calle Ciprés y Av. José Ma. Iglesias

CASO_2



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Caso 3: Conjunto Habitacional, localizado en Calle Pinabete y C. José Martí, al Noroeste del predio de estudio. Corresponde a un Conjunto de predios que surge como Habitacional dentro del Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040 séptima Actualización es de Habitacional H60+. El conjunto de predios tiene una superficie aproximada de 5429.00 m2. **Ver imagen 11.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Caso 4: Conjunto Habitacional, localizado en C. Golondrinas y C. Encino, al oeste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surge como Habitacional dentro del Plan de desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040 Séptima Actualización es de habitacional H60+. El Conjunto de predios tiene una superficie aproximada de 4167.00 m2. **Ver imagen 12**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Caso 5: Conjunto habitacional, localizado en Calle Río Aros y C. José Martí, al Noroeste del predio de estudio. Corresponde a un Conjunto de predios que surgió como Habitacional. El Conjunto de predios tiene una superficie aproximada de 10,306.00 m². El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. **Ver imagen 13**



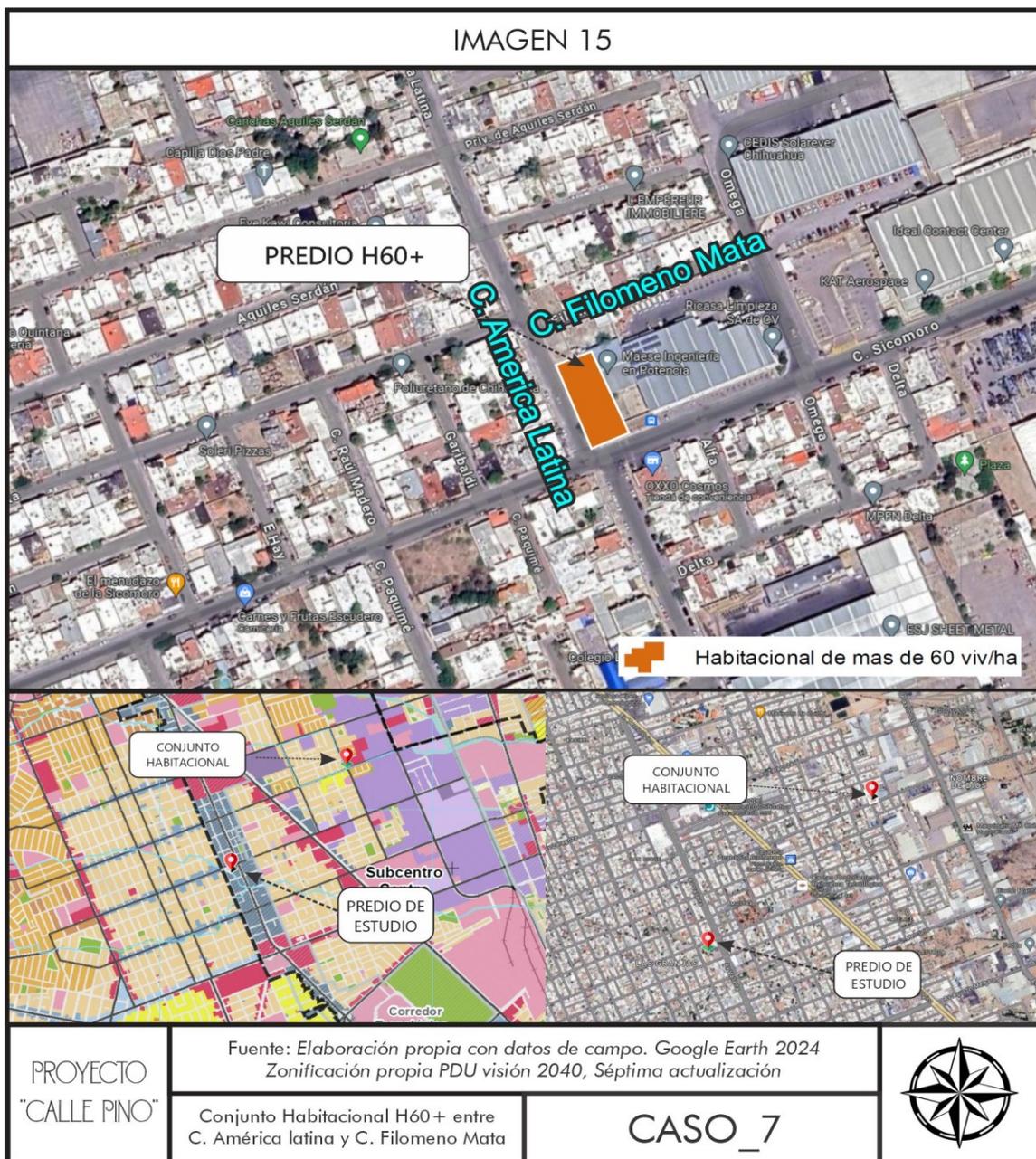
Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Caso 6: Conjunto Habitacional, localizado en la Calle Etna y Pvd. De José María Iglesias, al oeste del predio de estudio. Corresponde a un conjunto de predios que surgió como Habitacional. El conjunto de predios tiene una superficie aproximada de 2,984.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+ **Ver imagen 14**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Caso 7: Predio, localizado en la Calle Filomeno Mata y C. America latina, al Noreste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 2105.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. Ver imagen 15.



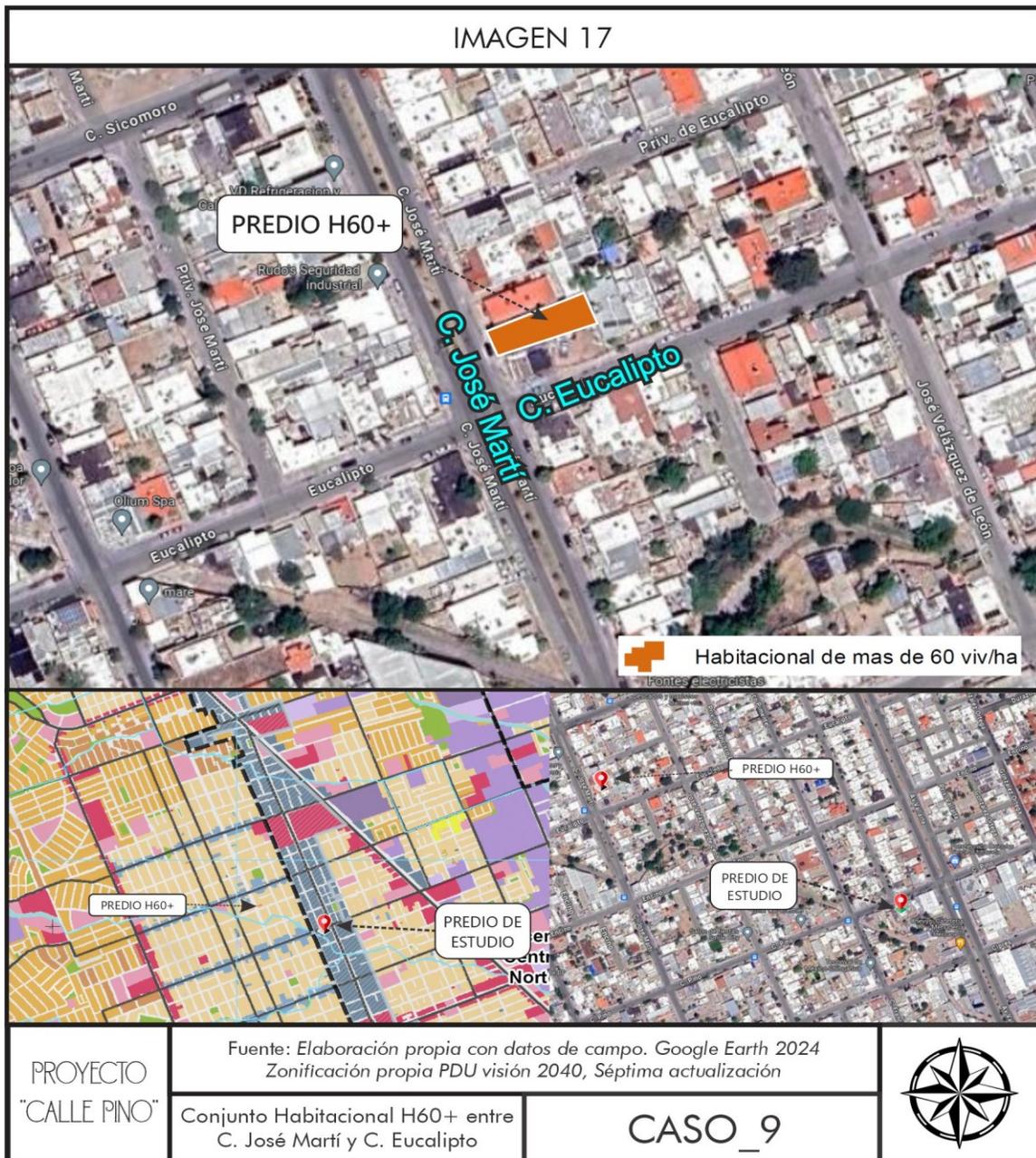
Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Caso 8: Casa Habitación, localizado en la Calle Ramon Guzmán y Calle Leyes, al sureste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Casa Habitación. El predio tiene una superficie aproximada de 198.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. **Ver imagen 16.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Caso 9: Casa habitación, localizada en Calle Eucalipto y C. José Martí, al norte del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 381.30 m². El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. **Ver imagen 17.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Caso 10: Casa Habitación, localizado en Calle Ramón Guzmán y C, Ciprés, al noreste del predio de estudio. Corresponde a un predio que surgió como Habitacional. El predio tiene una superficie aproximada de 370.00 m2. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima actualización lo caracteriza con un uso de suelo Habitacional H60+. **Ver imagen 18.**

IMAGEN 18

PROYECTO "CALLE PINO"	Fuente: <i>Elaboración propia con datos de campo. Google Earth 2024</i> Zonificación propia PDU visión 2040, Séptima actualización	
Conjunto Habitacional H60+ entre C. Ramón Guzmán y C. Ciprés	CASO_10	

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Predio de estudio: El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Habitacional H60+, cuenta con una superficie total de 314.52m² y Se localiza en Calle Pino # 908 Col. Granjas al Norte de la Ciudad de Chihuahua. El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040 séptima Actualización caracteriza al predio con un uso de suelo Mixto Intenso. La estructura vial de la colonia plantea un esquema de accesos y salidas a través de la Av. Vallarta y Calle Pino además de otras perpendiculares a esta, que comunican con misma Calle Pino. **Ver imagen 19.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+



El predio de estudio propuesto para cambio de uso de suelo se localiza en zona urbana en consolidación que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública.

El predio que se pretenden promover a un cambio de uso de suelo a Habitacional H60+, cumpliendo con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal, una vez que sea autorizado el cambio de uso de suelo solicitado. **Ver imágenes 21 y 22.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Medio Natural**Clima.**

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

Temperatura

La temperatura media anual identificada para la zona es de 16.8°C, monitoreada por la "Estación Cd. Deportiva". Durante los meses de mayo, junio, julio y agosto se presentan las temperaturas más altas, con rangos de 33°, 31°, 30°, y 27°C respectivamente. Por su parte, las temperaturas más bajas se presentan durante los meses de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 2.

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

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

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

Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad, de acuerdo con los datos consignados en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) es de 418.5 mm, con una tendencia a disminuir su promedio, según los registros de los últimos 10 años. Ver tabla 3.

Tabla 3. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

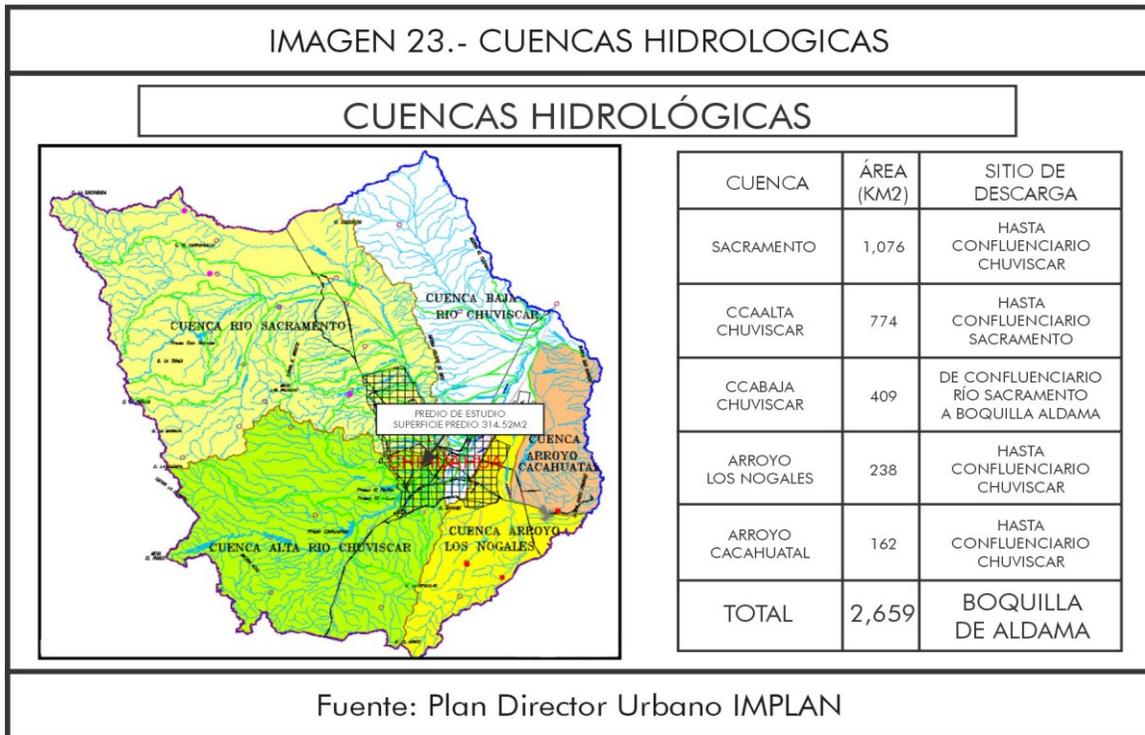
Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
Promedio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

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

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Hidrología.

El área de estudio se ubica en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, de manera particular, ubicado al interior de la Cuenca Alta Río Chuvíscar. Esta cuenca hidrológica contiene la subcuenca denominada "Arroyo la Galera Norte", es la más próxima al lugar de predio en estudio, no siendo peligrosa. **Ver imagen 23.**



La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona norte de la cuenca hidrológica "Alta Río Chuvíscar", abarcan parte de la zona norte del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza parte de la zona urbana, la cual tiene algunas áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, asentamientos irregulares y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Sacramento.

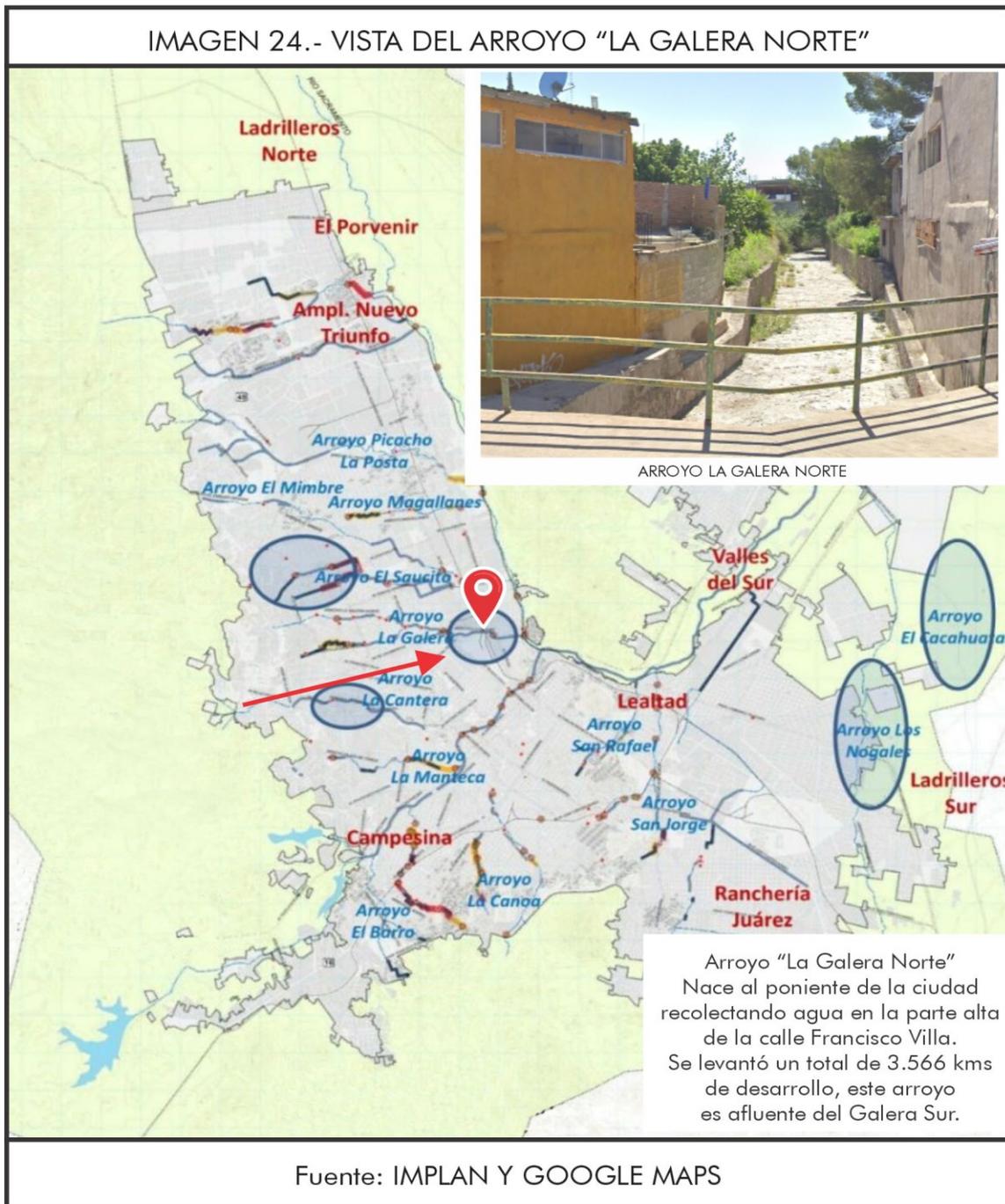
Aguas Superficiales

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar y la presa El Rejón ubicada en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importante son el Río Chuvíscar y Sacramento ubicado al norte y este respectivamente del polígono del estudio.

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al "Arroyo la Galera Norte" que cruza el polígono de estudio en sentido noreste – sureste con trayectoria hacia el río Chuvíscar, su trayectoria cruza por las colonias Tecnológico, Panorámico, Granjas donde se localiza el predio de estudio. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Este escurrimiento tiene una trayectoria a 3,513.81km. al sur del predio de estudio, siguiendo la trayectoria de Sur a norte, localizadas al poniente del predio de estudio, con dirección al Río Chuvíscar, a cielo abierto. **Ver imágenes 24.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Topografía

Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio cuenta con pendientes de ligeras a planas que rematan en el centro de la ciudad, la cual es cruzada por la trayectoria de diversos arroyos que desembocan en el río Chuvíscar y posteriormente Sacramento.

El polígono de estudio tiene un relieve casi plano, con pendientes que van del 2% al 5% en sentido poniente – oriente, estas condiciones topográficas permiten la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano, aquellas pendientes fluctúan entre 0% y 10%.

El predio analizado cuenta con un pendiente promedio del 2% en sentido suroeste – noreste, que lo hace apto para el aprovechamiento para la actividad productiva, motivo del cambio de uso de suelo solicitado a través del presente estudio de planeación, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo. **Ver imagen 25.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio es escasa principalmente por encinos, y pinos localizados en los camellones ajardinados de las Calle Pino y Calle Prof. D Medrano que cruzan el polígono de estudio, así como pinos, lilas, y arbustos, localizados en banquetas y patios de las viviendas de las colonias habitacionales. **Ver imagen 26.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Composición del suelo.

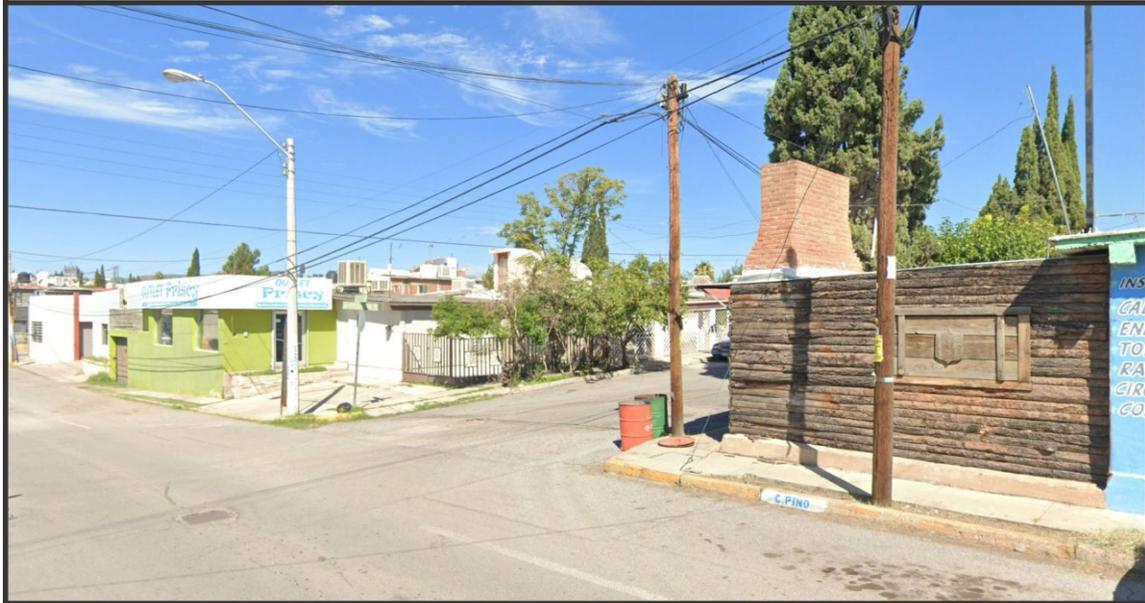
Edafología

El suelo del área de estudio está compuesto predominantemente por suelo Háplico, Cálcico y, háplico en fase física Gravosa y Clase textural media (Xh+Xk+Hh/2/G) localizado en toda la zona de estudio. **Ver imagen 27.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

IMAGEN 28.- TIPO DE ESTRATOS DE SUELO EN LA ZONA DE ESTUDIO



Fuente: Imagen de Sitio 2024

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Geología

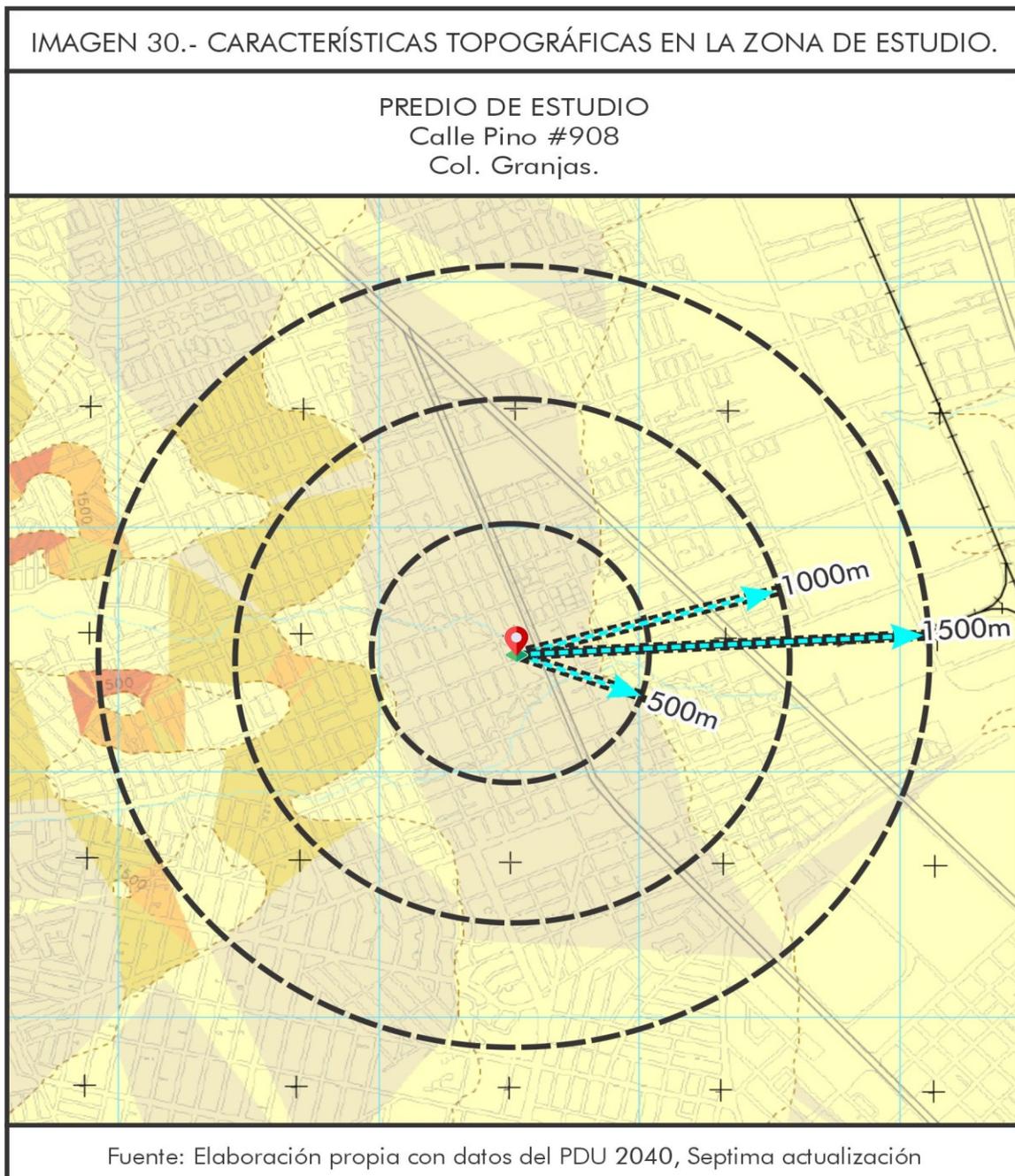
La zona de estudio se caracteriza por estratos de suelo roca ígnea extrusiva, así como por suelos de tipo Basalto. En este tipo de suelo se ubica el predio de estudio, son suelos que encuentran en zonas con climas de tipo árido, y que resultan aptos para el desarrollo urbano. **Ver imagen 29.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Topografía

La zona de estudio se caracteriza con pendientes de moderadas a suaves con orientación sur-norte, con trayectoria al río Chuvíscar, que cruza por los fraccionamientos y colonias establecidas en la zona. **Ver imagen 30**

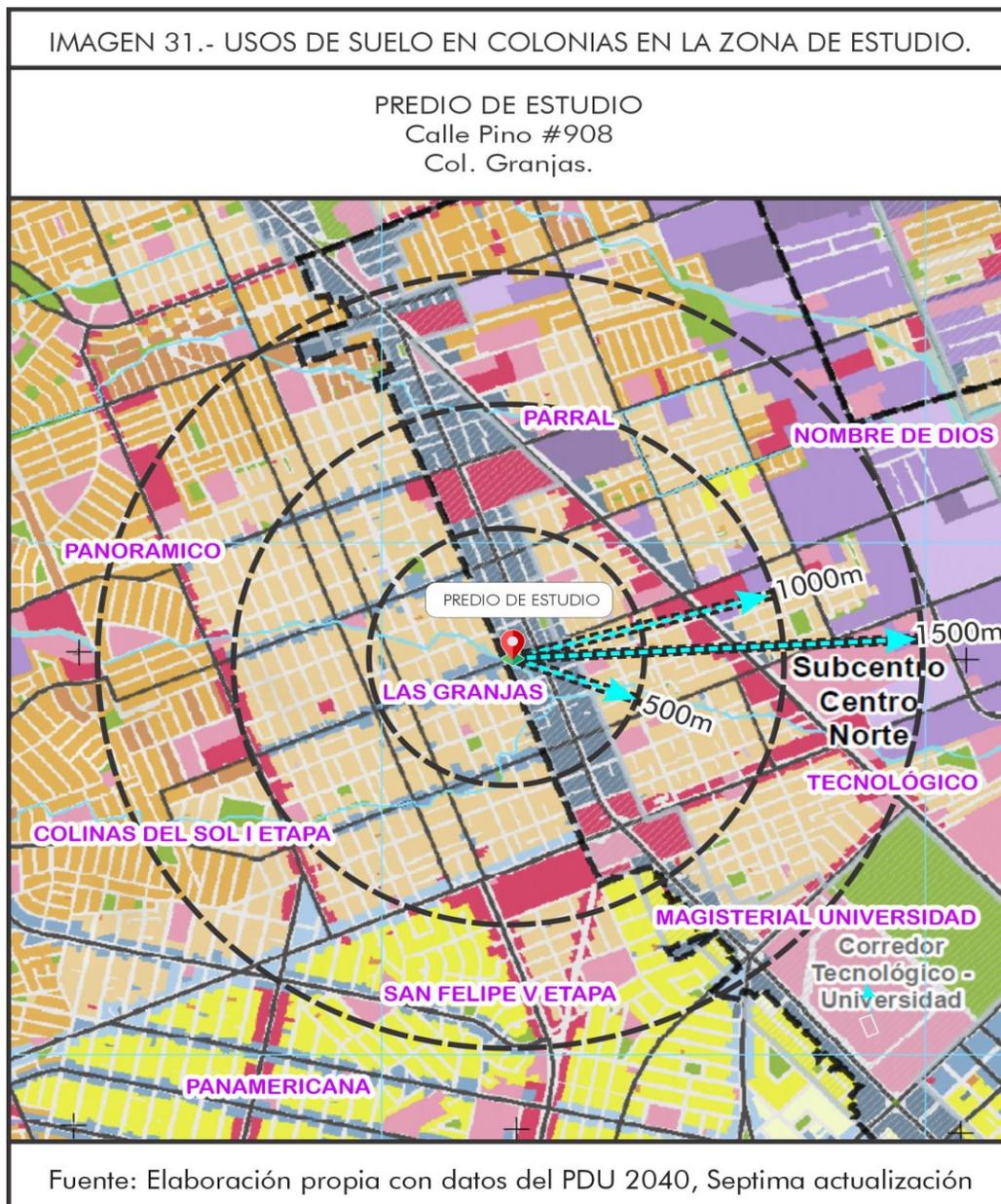


Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en la zona de estudio se caracterizan por su homogeneidad en cuanto a la vivienda baja, media y alta densidad, integrada en colonias, así como; áreas de comercio y servicios localizados a lo largo de la trayectoria de las vialidades primarias como Av. Vallarta y Calle Pino que conforman la estructura vial y que cruzan la zona de estudio. **Ver imagen 31.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Existen áreas para equipamiento urbano orientadas a la recreación y deporte, así como la educación como: Jardín de niños y primarias, localizados al interior de las colonias habitacionales, así como La Escuela Primaria Benito Juárez además de uso Comercio y Servicio sobre las vialidades principales como la Av. Vallarta y Calle Pino, la zona de estudio se encuentra dentro del Centro Urbano en el perímetro de este.

Fuera del polígono de estudio se localizan importantes equipamientos de cobertura urbana en las inmediaciones de Av. Vallarta, dentro del Centro Urbano, entre las que destacan, La Guardia Nacional, a una distancia aproximada de 2 km.

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la Av. Vallarta y Calle Pino que conforman la estructura vial de la zona de estudio, por parte del PDU visión 2040, que atiende las necesidades de abasto de la población, para atender las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal que la población local demanda.

El proceso de desarrollo de la zona de estudio cuenta con diversas colonias de uso habitacional, aunado a las reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas provistas de comercio cercano a la vivienda, además de reducir el uso del vehículo en estos traslados. **Ver imagen 32.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

El uso que se promueve con el presente cambio de uso de suelo es **Habitacional H60+**, en el esquema de usos complementarios, deseables para un adecuado desarrollo de la zona, que promueva el proceso económico en la zona por su convivencia con usos escasos habitacional

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercio de nivel barrial y vecinal de venta de llantas, desponchado, fotográficos, farmacias, abarrotes cercanos a la vivienda. El uso que promueve el presente estudio para la obtención del cambio de uso de suelo a **Habitacional H60+** se orienta a la promoción de empleo, se sustenta en la existencia de este tipo de uso de suelo en cercanos colindantes al predio de estudio y existente algunas de las vialidades primarias cercanas, como Av. Vallarta y Calle Pino, y que es compatible a su vez, con el uso habitacional existente en su entorno. **Ver imagen 33.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H35, al este y sur del polígono se localiza vivienda con densidad H45, H60 y H60+, establecidos por el PDU visión 2040, y que están conformados por las colonias panorámico, Parral, Colinas del Sol I Etapa.

La vivienda existente en la zona presenta dos tipologías: la edificada por autoconstrucción, y la edificada en serie, ubicada en los fraccionamientos promovidos por las empresas constructoras. **Ver imagen 34.**

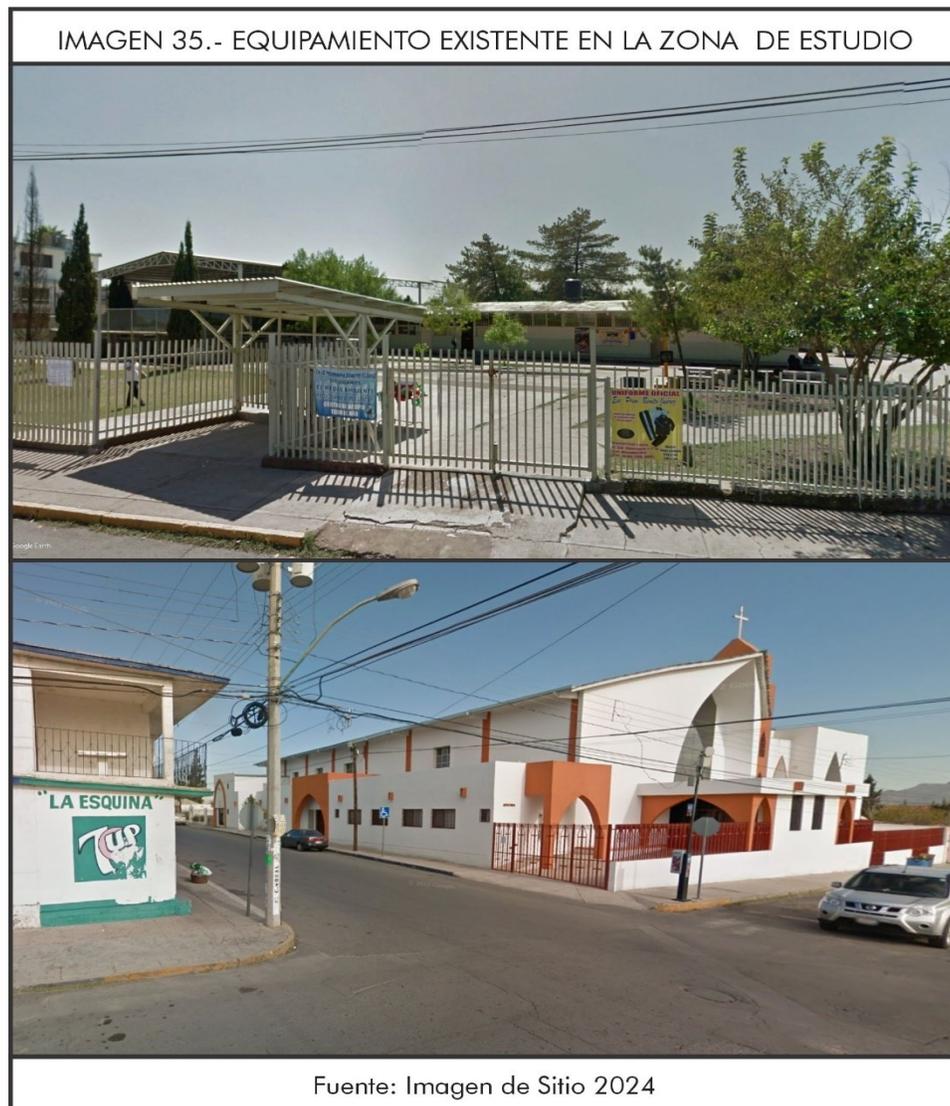


Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Equipamiento.

La zona en que se ubica el predio contiene áreas de equipamiento de tipo vecinal, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte; así como educativas conformada por pre-escolar, primarias y medio superior como la Escuela Primaria Benito Juárez.

La zona de estudio se ubica dentro del Subcentro Centro Norte en donde destacan: Parroquia Asunción de María y Obras públicas de gobierno del estado, a una distancia aproximada de 500 m. **Ver imagen 35.**

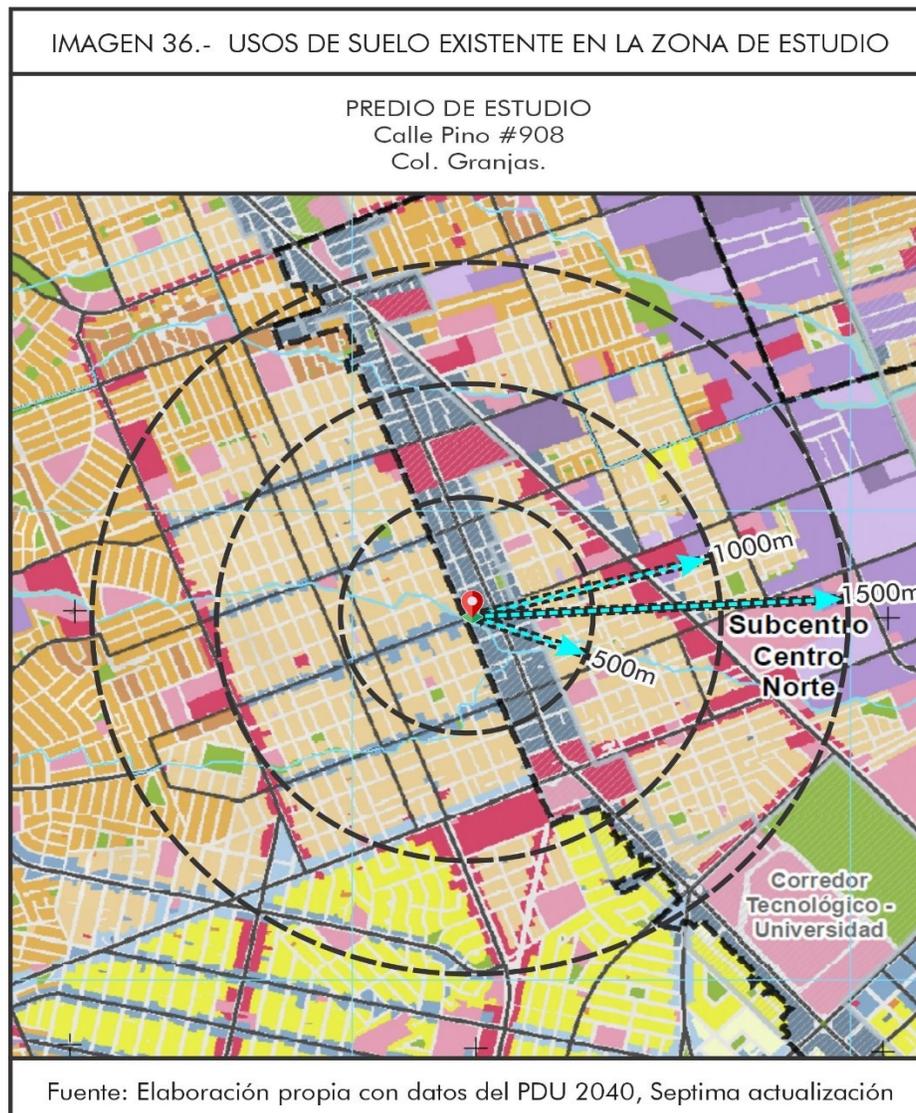


Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

El Predio de análisis.

El predio propuesto para el cambio uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+ con Giro de Habitacional Plurifamiliar** presenta las siguientes características:

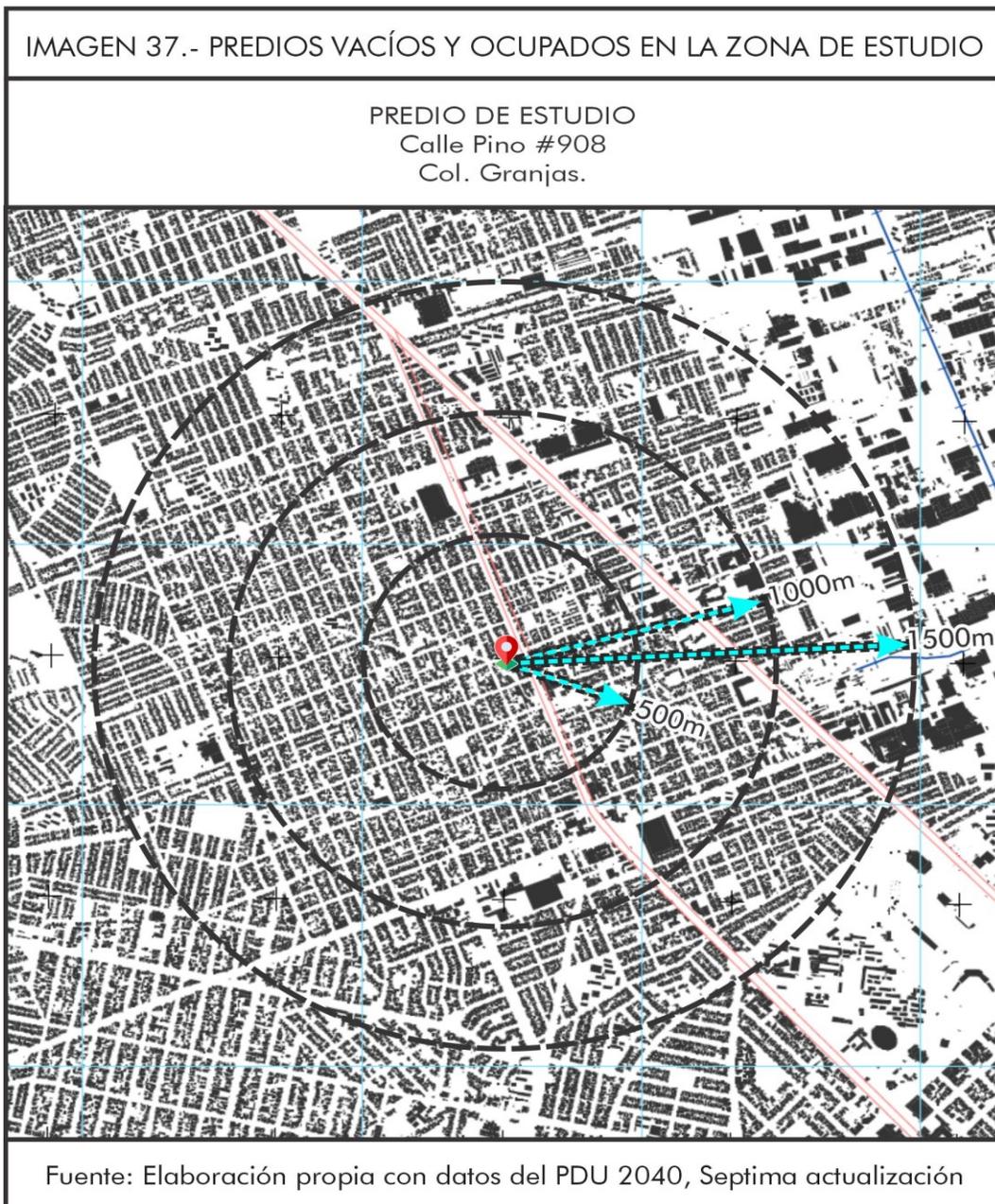
Normativamente, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040, en su séptima actualización, asigna uso de suelo al predio de Mixto Intenso a una superficie de **314.52 m²** de superficie en escrituras, propuesta para cambio de uso de suelo a **"Habitacional H60+"**. **Ver imagen 36.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

PREDIOS BALDÍOS

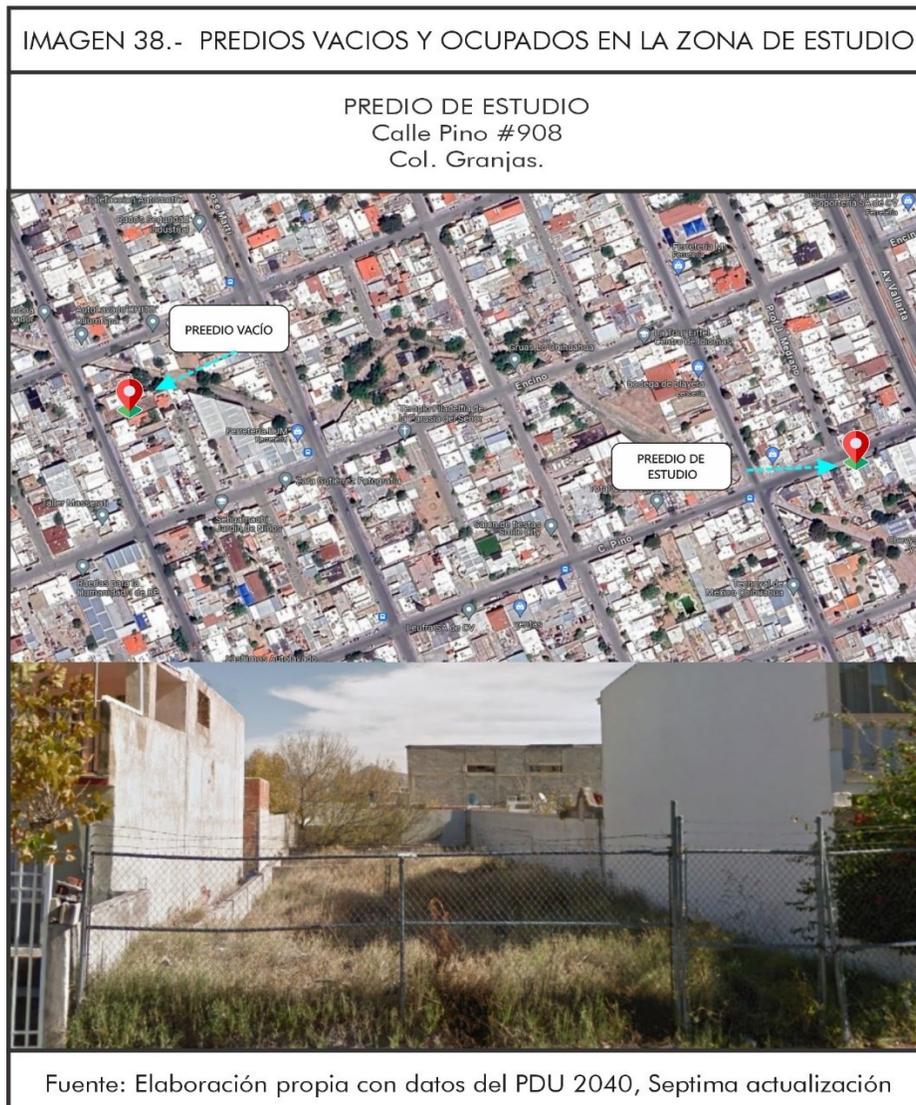
El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad chihuahua, visión 2040, Séptima actualización. Por su parte, el esquema inmobiliario del suelo privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotadas y mejor localizadas. **Ver imagen 37.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Se aprecia diversos predios desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo durante al momento de urbanización de la zona en que se encuentran. Según los datos del PDU, visión 2040, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana total con espacios vacíos caracterizada por propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

El predio motivo del presente cambio de uso de suelo para **Habitacional H60+** se refiere a un lote ocupado colindante al predio subutilizados o baldíos, que no han sido desarrollados, pero que cuenta con las infraestructuras. **Ver imagen 38.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

IMÁGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por el continuo proceso de ocupación de lotes baldíos para el desarrollo de vivienda bajo el esquema de auto construcción y urbanización por constructora, así como por la consolidación de su estructura vial.

La zona se caracteriza por contar con cauces pluviales y arroyos intermitentes como “El Arroyo la Galera Norte” el cual cruza la zona con rumbo al Río Sacramento.

Se observa que la zona está provista por sitios concentradores de actividades económicas localizadas sobre las principales vialidades como Av. Vallarta y Calle Pino caracterizados por locales comerciales, almacenes, y plazas de comercio.

La zona se caracteriza por tener vivienda bajo el esquema de auto construcción distribuida en colonias que presentan un continuo proceso de consolidación en su estructura vial, compuestas por predios de diversas dimensiones, y edificaciones dispersas, así como usos complementarios, enfocados al Habitacional H60+.

En torno al predio de estudio existen importantes vialidades para comunicar la zona y que se caracterizan por la concentración de vivienda en fraccionamientos localizados al norte del polígono de estudio, y predios sin desarrollar, servidos con infraestructuras de agua potable, alcantarillado sanitario, y electrificación

La imagen actual de la Av. Vallarta presenta un proceso de consolidación, donde el cambio de uso de suelo a Habitacional H60+ solicitado para el predio, promueve como ya se mencionó, el aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes, que fomenta el proceso de consolidación mediante la densificación del sitio a través del aprovechamiento complementario del suelo, donde se pretende utilizar para el servicios de reparaciones automotrices, que detone este proceso de consolidación, y que hasta el momento se ha caracterizado únicamente por la vivienda existente, sin atender importantes usos complementarios a la misma, como es el las actividades productivas que promueven el empleo en la zona compatible con la existente.

Esta condición retarda el desarrollo pleno de estas áreas, limitando el desarrollo del suelo ya servido y bien comunicado; promoviendo indirectamente el desarrollo de predios más distantes, con los consiguientes gastos de traslados para acceder a los servicios que presten, donde se encuentran el predio, contiene diversos usos comerciales, e industriales, que han surgido en años recientes, motivados por la ubicación y la demanda de la población. **Ver imagen 39.**

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

IMAGEN 39.- IMAGEN URBANA EN LA ZONA DE ESTUDIO

PREDIO DE ESTUDIO
Calle Pino #908
Col. Granjas.



Fuente: Elaboración propia Calle Pino (ARRIBA), Av. Vallarta (ABAJO) Google

Adicionalmente se identifica que los predios no se localizan dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo del local de servicios que actualmente se desarrolla, una vez obtenido el uso de suelo Habitacional H60+ solicitado.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Equipamiento de Servicios Públicos.

Existe equipamiento de Servicios urbanos, ubicado sobre la Av. Vallarta al este del predio de estudio representado por una estación de servicio de venta de gas L.P. "K-19" y Estación de parada de autobuses (BOWI). Sobre la Av. Vallarta Ver **imagen 41**.



Equipamiento de Recreación y deporte

En el equipamiento recreativo y deportivo, se cuenta con Canchas Basquetbol, carril de caminata, Campo Futbol.

Todas estas instalaciones deportivas se encuentran concentradas al interior del complejo denominado "Parque José Martí", localizado a 500 m. Del predio de estudio, ubicada entre calles Calle José Martí y Nogal. Cuenta con extensas áreas para el uso recreativo, caminata, juegos infantiles y áreas de descanso. Ver **imagen 42**

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

IMAGEN 42.- EQUIPAMIENTO RECREATIVO "PARQUE JOSÉ MARTÍ"

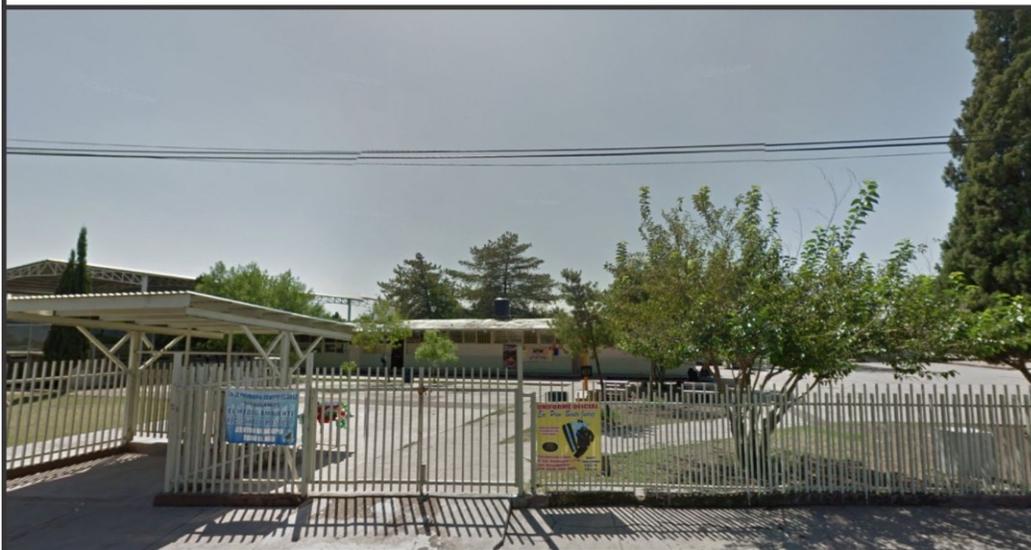


Fuente: Imagen del Sitio 2024

Equipamiento de educación.

Hacia el lado sureste del predio de estudio se encuentra la Escuela Primaria Benito Juárez. Ver imagen 43.

IMAGEN 43.- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO "PRIMARIA BENITO JUÁREZ"



Fuente: Imagen del Sitio 2024

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Equipamiento de salud y asistencia social

Los servicios de salud se presentan con el equipamiento de atención médica y rehabilitación, entre ellos se identifican El Hospital Lázaro Cárdenas "ISSSTE", además, para la atención especializada con cobertura regional. Estos equipamientos están localizados sobre la Av. Vallarta y Av. Américas **Ver imagen 44.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Equipamiento de seguridad pública.

La zona cuenta con equipamientos para la prestación de servicios de emergencia y de seguridad pública, como las instalaciones de la Guardia Nacional, localizada en la Av. Vallarta, al norte de la zona de estudio.

La ubicación de estos equipamientos permite tener una respuesta del servicio de emergencias dentro del rango de 10 minutos, teniendo un recorrido a través de la Av. Vallarta hasta la Calle Pino. **Ver imagen 45.**



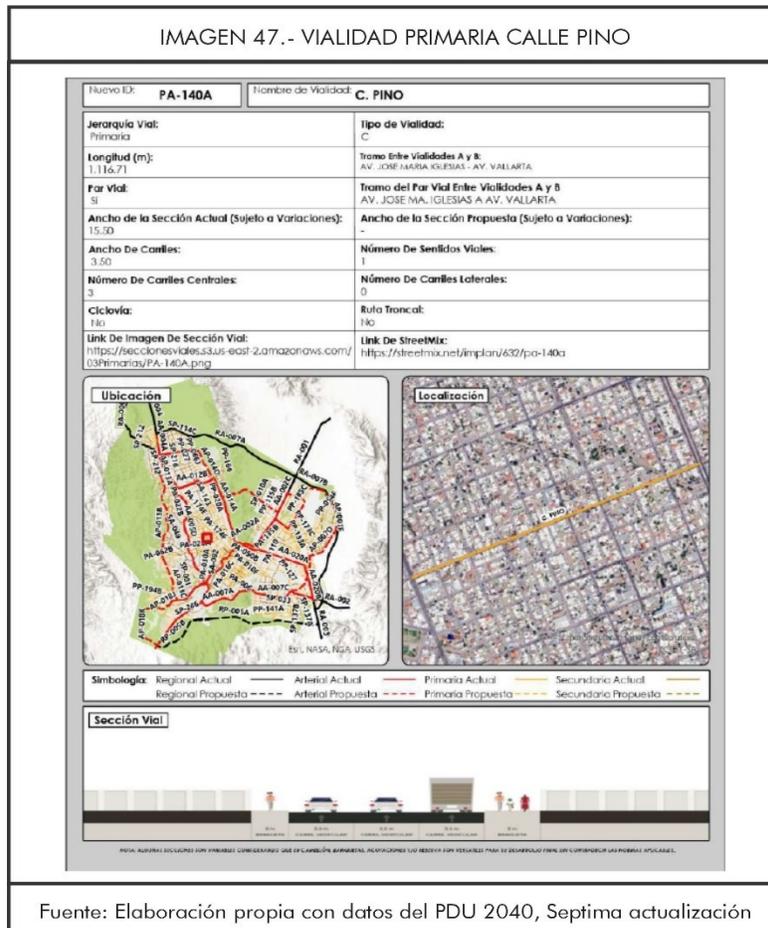
Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales predominantes en la zona de estudio, y permite la conexión del predio de estudio, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como la Av. Vallarta y Calle Pino entre otras, que tienen relación con el Predio, y que se describen a continuación.

Actualmente la Av. Vallarta es una vialidad primaria que conecta gran parte de la ciudad, colinda con el predio de estudio, lo cual posibilita el acceso a los mismos, motivo del presente cambio de uso de suelo.

El estudio de cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+, con Giro de Habitacional Plurifamiliar** no modifica la estructura vial establecida para el acceso al predio de estudio, ni la sección vial existente, y que respeta el alineamiento de la C. Pino establecida para dar frente a vía pública reconocida.

Vialidad Primaria. Calle Pino, vialidad Primaria con una sección variable de 15.50 m, con tres carriles centrales de circulación de un sentido, con espacio de un 2.00 ancho, y banquetas peatonales laterales con variables. **Ver Imagen 47.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Vialidad Primaria. Av. Vallarta es una vialidad primaria, con sección variable de 26.00 de ancho, con dos carriles de circulación por sentido, además de un carril exclusivo del Servicio BOWI por ambos sentidos y banquetas con ancho de 2 metros. **Ver Imágenes 48.**

IMAGEN 48.- VIALIDAD PRIMARIA AV. VALLARTA

Nuevo ID:	PA-179	Nombre de Vialidad:	AV. VALLARTA
Jerarquía Vial: Primaria	Tipo de Vialidad: AV		
Longitud (m): 2.114,69	Tramo Entre Vialidades A y B: AV. TECNOLÓGICO - AV. DE LAS AMÉRICAS/AV. AGUSTÍN BELGAR		
Par Vial: No	Tramo del Par Vial Entre Vialidades A y B -		
Ancho de la Sección Actual (Sujeto a Variaciones): 26,00	Ancho de la Sección Propuesta (Sujeto a Variaciones): -		
Ancho De Carriles: 3,00, 3,50	Número De Sentidos Viales: 2		
Número De Carriles Centrales: 6	Número De Carriles Laterales: 0		
Ciclovia: No	Ruta Troncal: Si		
Link De Imagen De Sección Vial: https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/03Primarias/PA-179.png	Link De StreetMix: https://streetmix.net/implan/506/pa-179		

Ubicación

Localización

Simbología:	Regional Actual	Arterial Actual	Primaria Actual	Secundaria Actual
	Regional Propuesta	Arterial Propuesta	Primaria Propuesta	Secundaria Propuesta

Sección Vial

NOTA: ALGUNAS SECCIONES SON VARIABLES CONSIDERANDO QUE SE CAMBIARÁN BANGUETAS, ACCIONES Y/O RESERVA SON VERBATES PARA SU DESARROLLO FINAL SIN CONTRIBUCIÓN LAS NORMAS APLICABLES.

Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Séptima actualización

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

INFRAESTRUCTURA

Agua potable

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable con una cobertura de servicio con diámetros de 18 pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias y habitacionales colindantes a donde se localiza el predio de estudio.

Se identifican diversas fuentes de abastecimiento de agua potable en la zona de estudio donde se ubica el predio de análisis, el agua se extrae del subsuelo mediante la infraestructura compuesta por el pozo "S/N y pozo cigrés 2", localizados al suroeste del predio de estudio, que distribuye el agua a la red existente en la zona, y por gravedad desde el tanque de almacenamiento. Esta infraestructura posibilita el suministro del servicio al predio de estudio. **Ver imagen 49.**

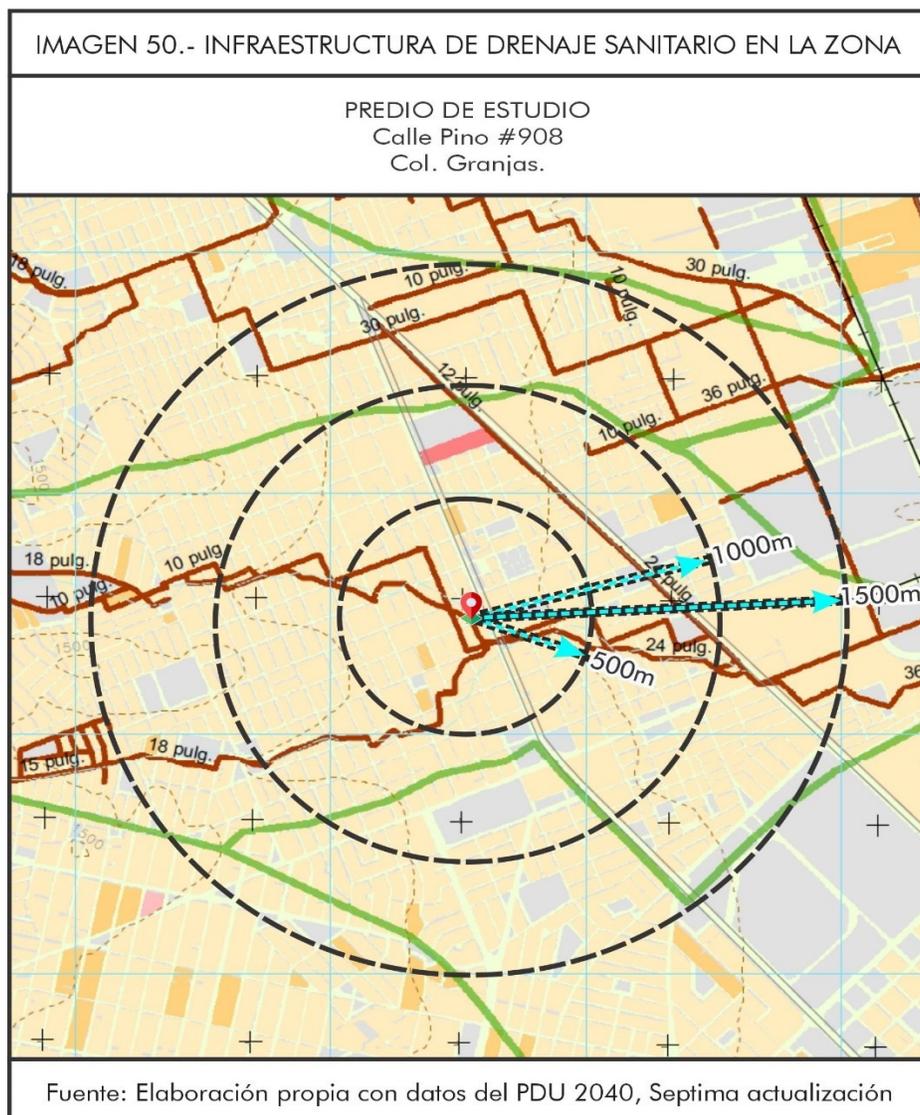


Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 18 Y 24 pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias Granjas, Panorámico, Parral, Colinas del Sol I Etapa existentes en el polígono de estudio.

De manera particular, la colonia Granjas donde se localiza el predio de estudio, cuenta con red de drenaje sanitario hacia el este y por medio del trayecto del Rio Sacramento, hacia el norte con diámetro de 18 y 24 pulgadas, donde se ubica el predio de estudio. Las descargas son conducidas hacia la planta de tratamiento norte. **Ver imagen 50.**



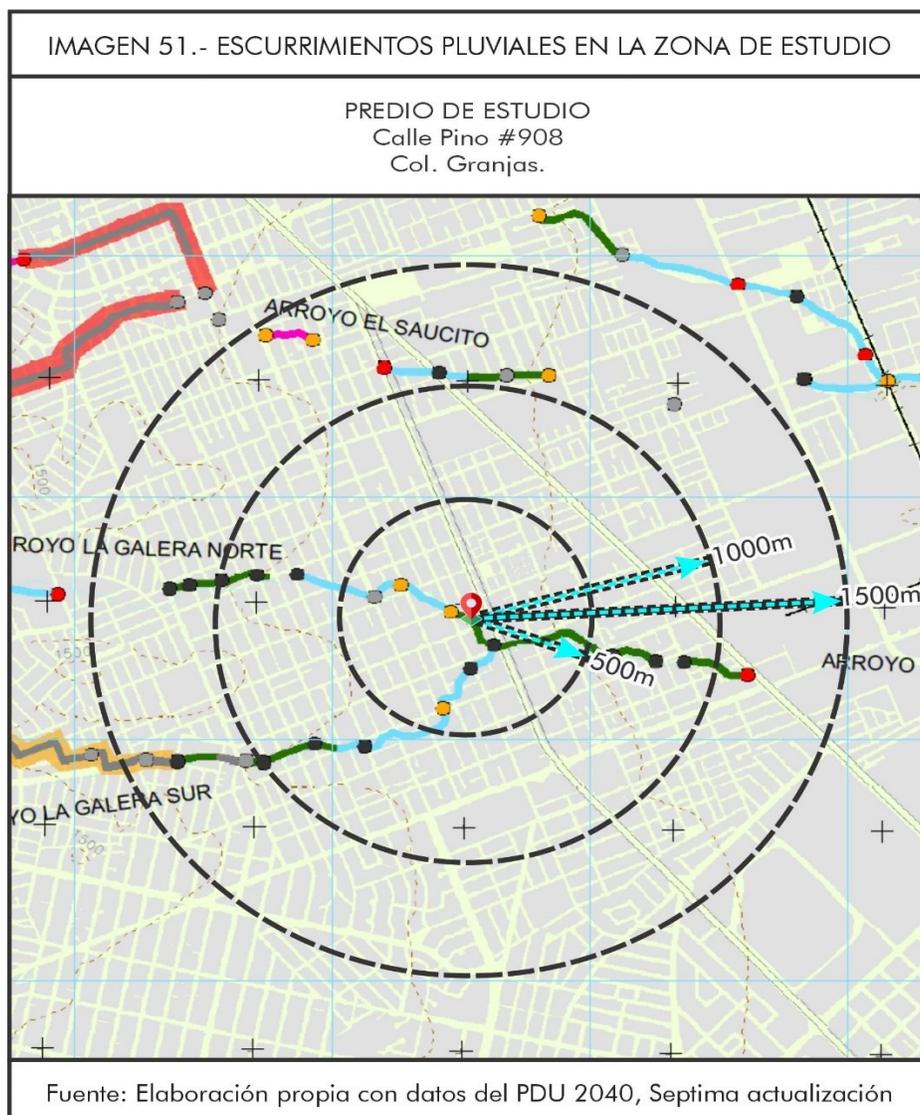
Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Drenaje Pluvial

Las microcuencas hidrológicas existentes en la zona de estudio es Arroyo la Galera Norte pertenecientes a la cuenca hidrológica "Alta Río Chuvíscar", genera escurrimientos que son afluentes del río Chuvíscar, originado por escurrimientos en la zona norte de la ciudad, y que cruza el polígono en sentido sureste – noroeste.

El río Chuvíscar, representa una de las principales corrientes fluviales de la ciudad, se ubica al sur del polígono de estudio con una trayectoria en sentido suroeste–noreste.

Los escurrimientos generados por lluvia al interior del predio son desalojados hacia la Av. Vallarta y Calle Pino. **Ver imagen 51.**

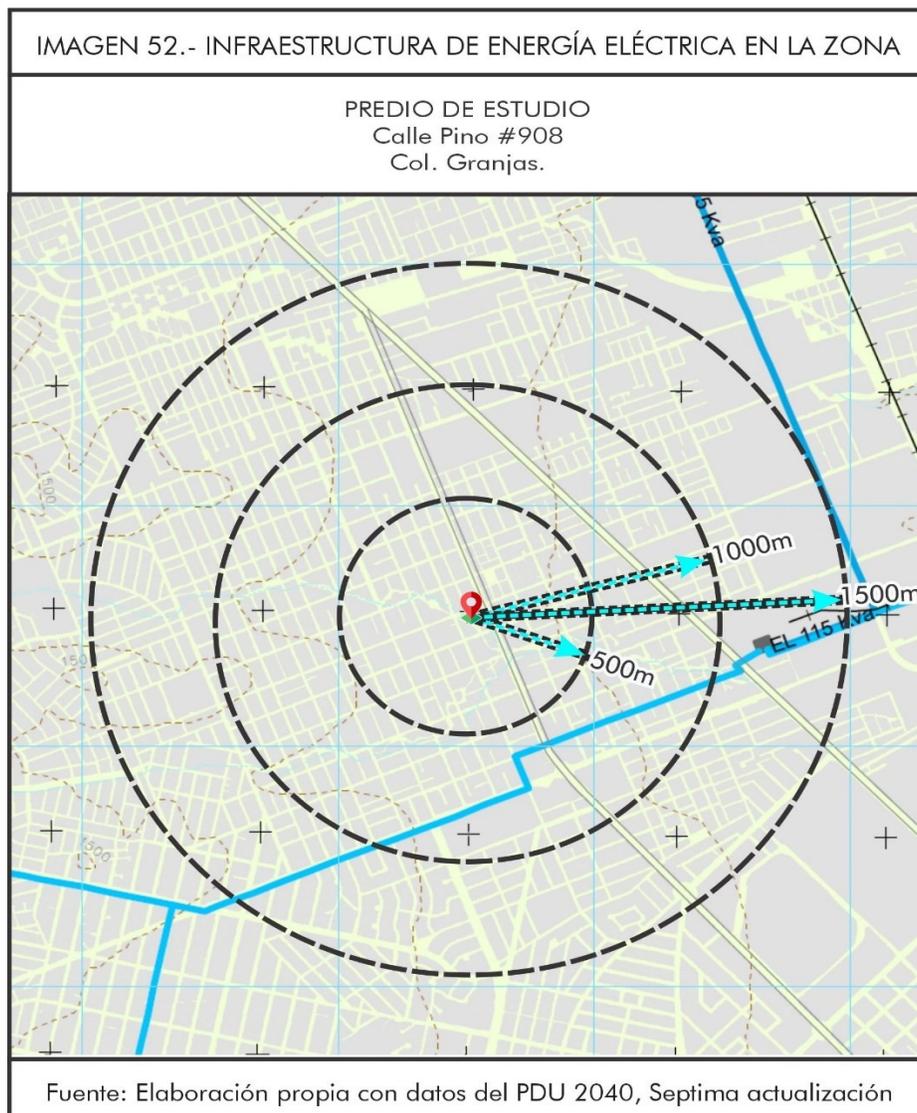


Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

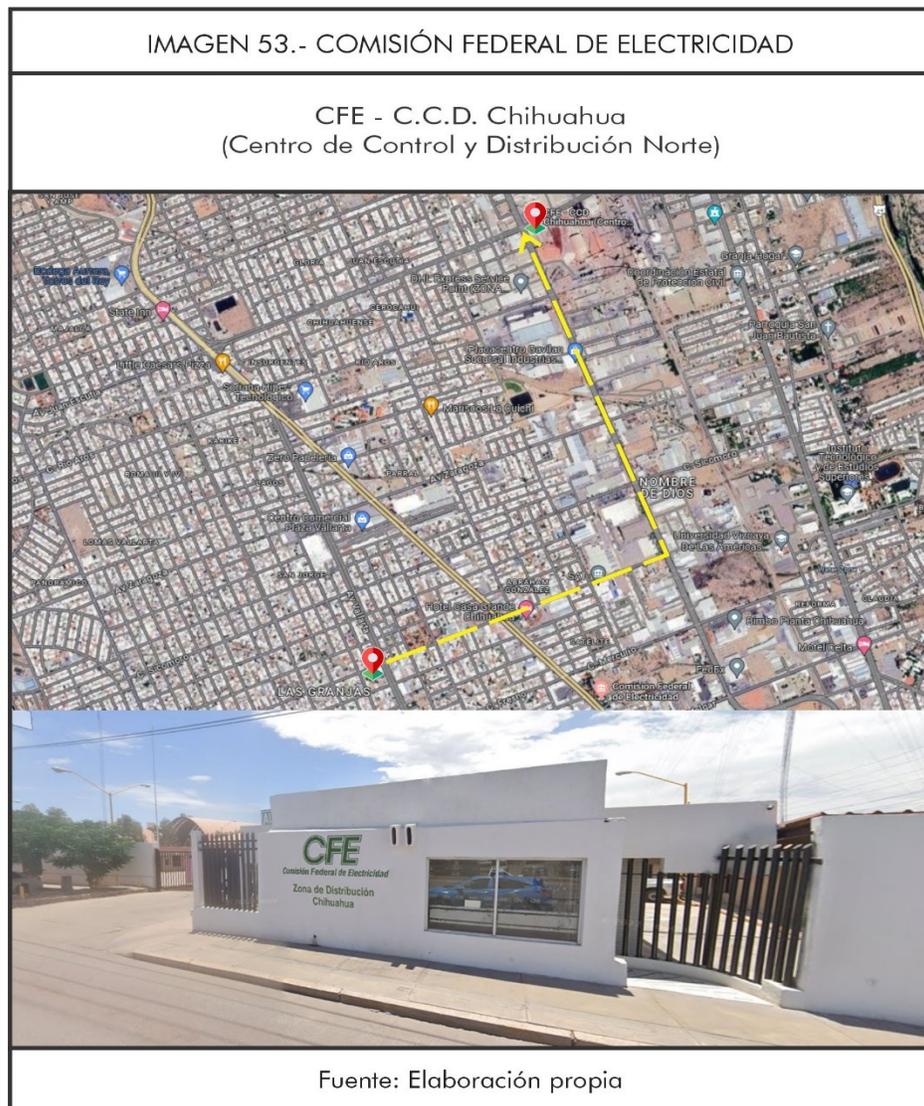
Energía Eléctrica

El polígono de estudio agrupa diversos fraccionamientos, equipamiento y usos comerciales representados por establecimientos independientes. El sitio donde se localiza el predio de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica. Se cuenta con una estación eléctrica ubicado en la Av. Juan Escutia e Industrias.

Esta localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de estudio que se promueve para el presente cambio de uso de suelo de Mixto Intenso a Habitacional H60+. **Ver imágenes 52.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

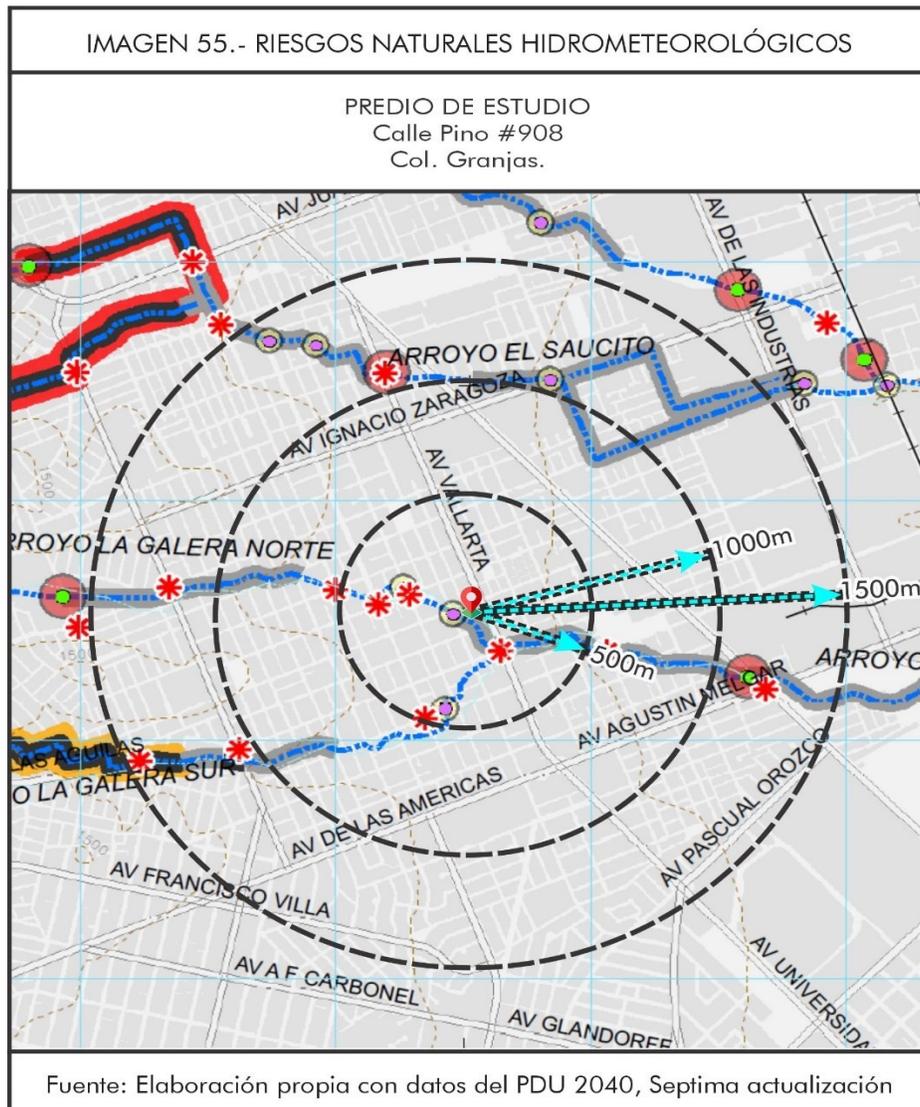


Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Riesgos Hidrometeorológicos

Se identifica que el "Arroyo La Galera Norte" tiene su origen en la parte este de la ciudad y que pasa cerca del polígono de estudio, presentándose como un escurrimiento sin encausamiento hasta el polígono a 50 metros al oeste del predio de estudio.

Según datos del Atlas de Riesgos y del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, se observa que la zona en que se ubica el predio no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten el aprovechamiento productivo existente al interior del predio, para promover el uso de suelo solicitado en el presente estudio. **Ver imagen 55.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

IMAGEN 56.- INFRAESTRUCTURA PLUVIAL, ARROYO LA GALERA NORTE



Fuente: Imagen del Sitio 2024

En un rango de 2.8 km. Al predio de estudio, se identifica las instalaciones de los servicios de emergencia de la Guardia Nacional para atender las contingencias que se generen, localizada en la Av. Vallarta, dentro del Subcentro Centro Norte.

Para atender las llamadas de emergencia, la ruta considerada más viable es por medio de la Av. Vallarta, hasta la Calle Pino. Este recorrido permite a los equipos de emergencia accedan al predio en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos. **Ver imagen 57.**

IMAGEN 57.- GUARDIA NACIONAL COORDINACIÓN ESTATAL



Fuente: Imagen del Sitio 2024

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

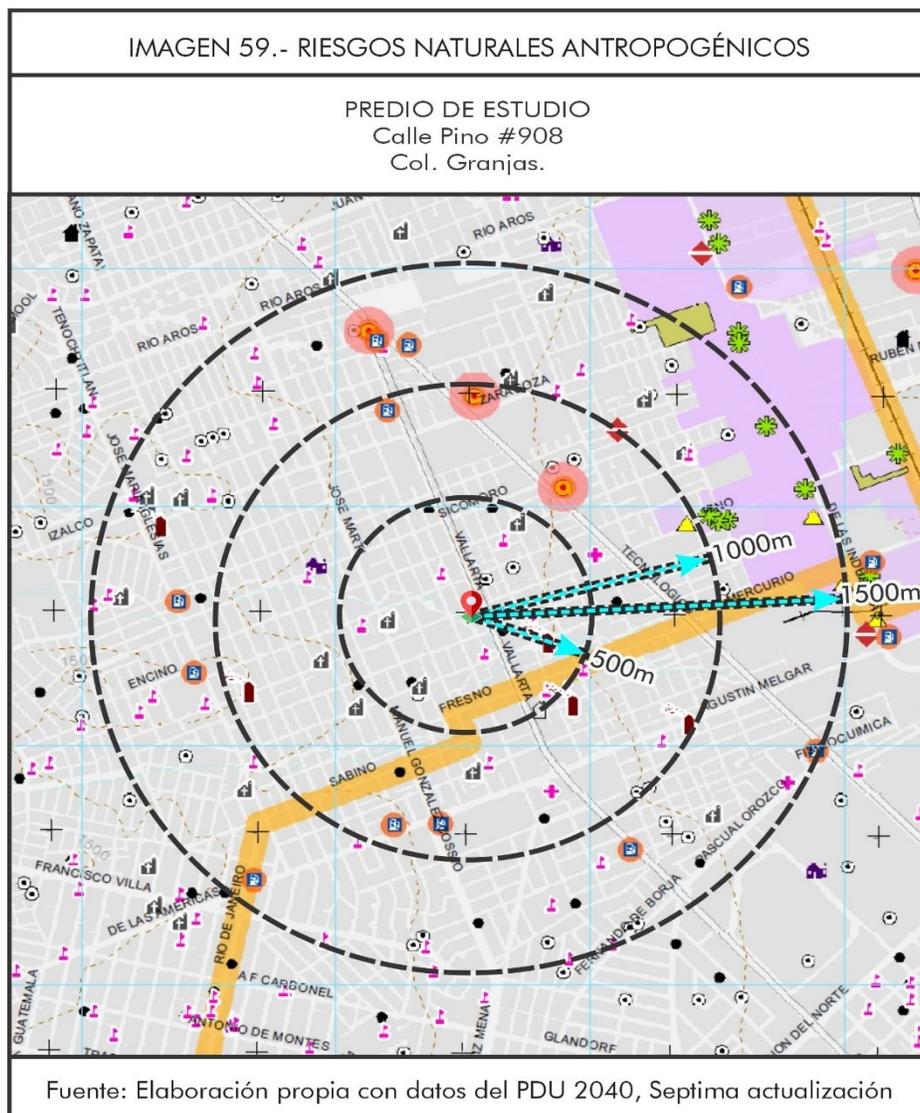
Riesgos químicos y tecnológicos.

El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia de entre 943.00 m aproximadamente al norte del predio y corresponde a una estación de gasolina denominada "PEMEX", localizada en Av. Vallarta y C. Mora. **Ver imagen 58.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Existen además de centros de concentración de personas como establecimientos como equipamientos: escuelas, y espacios recreativos distribuidos en las colonias habitacionales, localizados a una distancia de entre 500 m y 1,500 m. En las colonias colindantes al predio no se identifican elementos de potencial riesgo por explosión que generen riesgo para los habitantes del predio de estudio. **Ver imagen 59.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Síntesis del Diagnóstico

- La zona de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H35, H45 y H60, así como Comercio y Servicios, y Equipamiento, entre otros usos, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima Actualización, que caracterizan la zona de crecimiento urbano de esta zona de la ciudad, los cuales están complementados por zonas provistas de comercio y servicios, mismas que se localizan colindantes a vialidades primarias como Av. Vallarta y Calle Pino # 908 calle sobre la que está respectivamente ubicado el predio objeto de este estudio, también Calle Pimentel y Calle Nogal, entre otras donde se localiza el predio de estudio. De manera particular, el predio en estudio tiene un uso de **Mixto Intenso**, el cual se pretende cambiar a **Habitacional H60+**, existente en la zona de estudio.
- Sobre las Av. Vallarta y C. Pino se propone el esquema de accesos y salidas al predio de estudio, para el desarrollo de actividades productivas, que se promoverá al interior del predio de estudio, el cual se hará aplicable en la etapa de autorización del uso de suelo **"Habitacional H60+"** promovido, de conformidad a lo establecido en la normatividad urbana municipal, para los usos de suelo, establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua séptima Actualización.
- La zona de estudio está provista por una estructura vial al interior del polígono de estudio, posibilitando la accesibilidad al predio, y que lo vinculan con el resto del polígono, a través de Av. Vallarta localizado al oeste del predio, y la Calle Pino, localizado al centro del predio de estudio.
- El predio cuenta con frente a C. Pino constituida como vialidad Primaria en el polígono de estudio. Esta vialidad conduce los flujos vehiculares de los diferentes predios colindantes a la Av. Vallarta en la colonia Granjas, y del propio predio de estudio, hacia otras, que le generan conectividad con diversas zonas de la ciudad de Chihuahua.
- La zona de estudio cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, provista durante la etapa de desarrollo de la zona, así como del cumplimiento de las condicionantes establecidas en las Autorizaciones otorgadas por el H. Ayuntamiento para las diversas colonias colindantes como: Panorámico, Tecnológico, San Felipe Etapa V, entre otros. Así mismo cuenta con servicios de alumbrado, y pavimentación que cubren las necesidades del predio. De manera particular el predio de estudio cuenta con las infraestructuras y servicios indispensables para el funcionamiento del uso de suelo pretendido.
- El equipamiento urbano en la zona se concentra principalmente en el Subcentro Centro Norte, cubriendo las necesidades de la población en su área de influencia; a la recreación y deporte con el parque José Martí; y al abasto con diferentes establecimientos de abarrotes localizados en el entorno de la Calle Pino. Además, existen parques barriales al interior de

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

las colonias de la zona.

- De manera particular, el equipamiento de los servicios públicos de Seguridad Pública con la Guardia Nacional ubicada sobre la Av. Vallarta, permiten brindar una capacidad de servicio a la zona de estudio en caso de contingencia en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos.
- En cuanto a los riesgos, se identifican entorno al predio de estudio, uno de tipo antropogénico a 943 m aproximadamente al norte del predio y corresponde a una estación de gasolina denominada "PEMEX", localizada en Av. Vallarta y C. Mora.
- Por su parte, se identifica el escurrimiento del arroyo la galera norte, cuya trayectoria cruza al noroeste del predio en sentido oeste-este con dirección al río Chuvíscar, el cual no representa un riesgo para la actividad productiva que se pretende desarrollar, una vez aprobado el cambio de uso de suelo propuesto "**Habitacional H60+**".
- Aún y cuando la Zonificación Secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su séptima actualización, asigna el uso de suelo de Mixto Intenso y Habitacional H35 en la zona donde se localiza el predio de estudio y los lotes colindantes al mismo, existe diversos aprovechamientos urbanos con Habitacional H60+, giro de Departamentos de lo cual favorece la compatibilidad entre los usos existentes con el uso solicitado, y cumplir con la normatividad urbana vigente para la zona.
- El objeto del presente estudio de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso** a uso de **Habitacional H60+ con Giro de Habitacional Plurifamiliar** para el predio ubicado en Calle Pino #908 de la Colonia Granjas, al norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 314.52 m² superficie en escrituras. **En donde el anteproyecto contempla 2 departamentos en planta baja y dos departamentos en planta alta** Se considera que esta propuesta de uso es favorable debido a la compatibilidad que existe entre este uso propuesto y los usos similares existentes en el polígono de estudio donde se localiza el predio.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

IV . NORMATIVIDAD

El apartado de normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su Séptima actualización, así como también con los lineamientos y ejes establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2022-2027 y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios cercanos; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

Plan Estatal de Desarrollo de Chihuahua 2022-2024

Conforme al Eje # 3 del Plan Estatal de Desarrollo de Gobierno del Estado de Chihuahua se sigue la estrategia de impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

LINEAS DE ACCIÓN

1. **Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.**
2. Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
3. Gestionar proyectos de rehabilitación de fachadas, centros históricos y edificios y monumentos con valor histórico.
4. Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
5. **Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.**
6. Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).

Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua 2021-2027

Dentro de los lineamientos del Eje 4 sobre Gobierno Eficaz y Eficiente se tiene que:

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

Al considerar estas acciones y conforme lo que pretende el presente estudio al promover un cambio de uso de suelo **Mixto intenso a Habitacional a H60+ con Giro Habitacional Plurifamiliar** se da impulso a la economía local siguiendo el lineamiento de fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Plan De Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, 2040 Séptima Actualización.

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+ Giro de Habitacional Plurifamiliar**

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio de estudio dotados con infraestructuras y servicios públicos, mediante el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+**, compatible con el existente en su entorno.

Objetivos

El objetivo considerado para la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su Séptima Actualización, para el cambio de uso de suelo del predio de estudio con **Mixto Intenso a Habitacional H60+** ubicados en Calle Pino #908 Col. Granjas, al norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 314.52 m2 de superficie de predio, se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, ya que se promueve la ocupación ordenada del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona Norte de la ciudad, mediante la generación de centros proveedores de empleo y oferta de comercio y servicios en las áreas habitacionales del entorno.
- Propiciar la integración de los predios con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo **Habitacional H60+ propuesto**, compatible con los existentes en el área en donde se localiza el predio.

Políticas De Desarrollo.

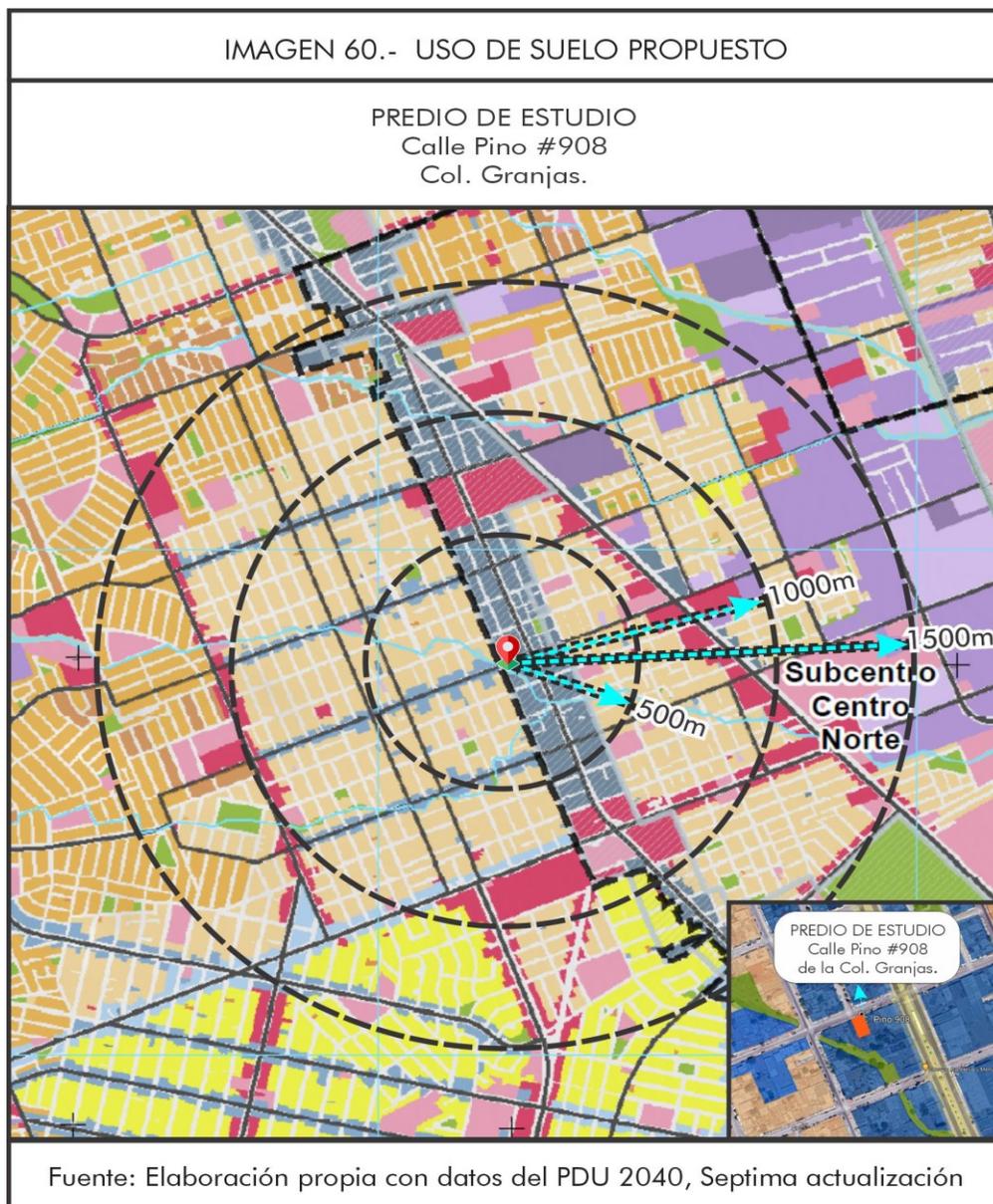
Las políticas de desarrollo que sustentan la presente propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad, sus barrios y colonias, así como a la diversificación y mezcla de usos de suelo al interior de los barrios y colonias.

La propuesta de cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+**, se orientan a la densificación de la ciudad y la mezcla ordenada de usos de suelo compatibles, mediante el cambio de uso de suelo a uno similar a los ya existentes en el entorno al predio de estudio ubicado en Calle Pino #908 Col. Granjas, al norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 314.52 m2 y el cumplimiento con la normatividad establecida para el predio con usos de Habitacional H60+ establecida por el PDU.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación de uso de suelo, en la zona de estudio, tales como: **Habitacional** con densidad H35, H45 y H60, **H60+** Equipamiento, Comercio y Servicios, Mixto Intenso, y Mixto Moderado. De manera particular, el uso de suelo Habitacional H60+ propuesto para el predio de estudio, se sujeta a las disposiciones contenidas en las “**Tablas de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad habitacional Plurifamiliar**”, referente al Plan de Desarrollo Urbano. Ver imagen 60.



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

El uso de suelo **Habitacional H60+ Giro de Habitacional Plurifamiliar** propuesto para el predio de estudio, se sujeta a las disposiciones contenidas en la "Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo", del Plan de Desarrollo de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su Séptima actualización, en la cual, el uso solicitado para el predio de estudio es compatible con el uso Mixto Intenso, existente en la zona, y compatible al uso habitacional de los predios colindantes, y que no los afecta debido a su ubicación con frente a Calle Pino.

Según la normatividad para el uso Habitacional H60+ por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua en la "Tabla de Dosificación de Usos de Suelo y Normatividad Habitacional Plurifamiliar", establecidas en las características de aprovechamiento a las que se sujetará el predio de estudio, y que entre otras se destaca que para Habitacional H60+ tiene como lote mínimo de 45 m²; las cuales si cumplen con las dimensiones que presenta el predio según escritura; ya que tiene un frente de 10.00 m² de superficie, esto cumple a lo establecido por la normatividad urbana.

Así mismo, establece las condicionantes de localización para este tipo de usos de suelo en relación con la ubicación del predio, la cual se establece para tipología Habitacional H60+ similar al que se pretende desarrollar una vez aprobado el presente cambio de uso de suelo. **Ver tabla 4.**

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

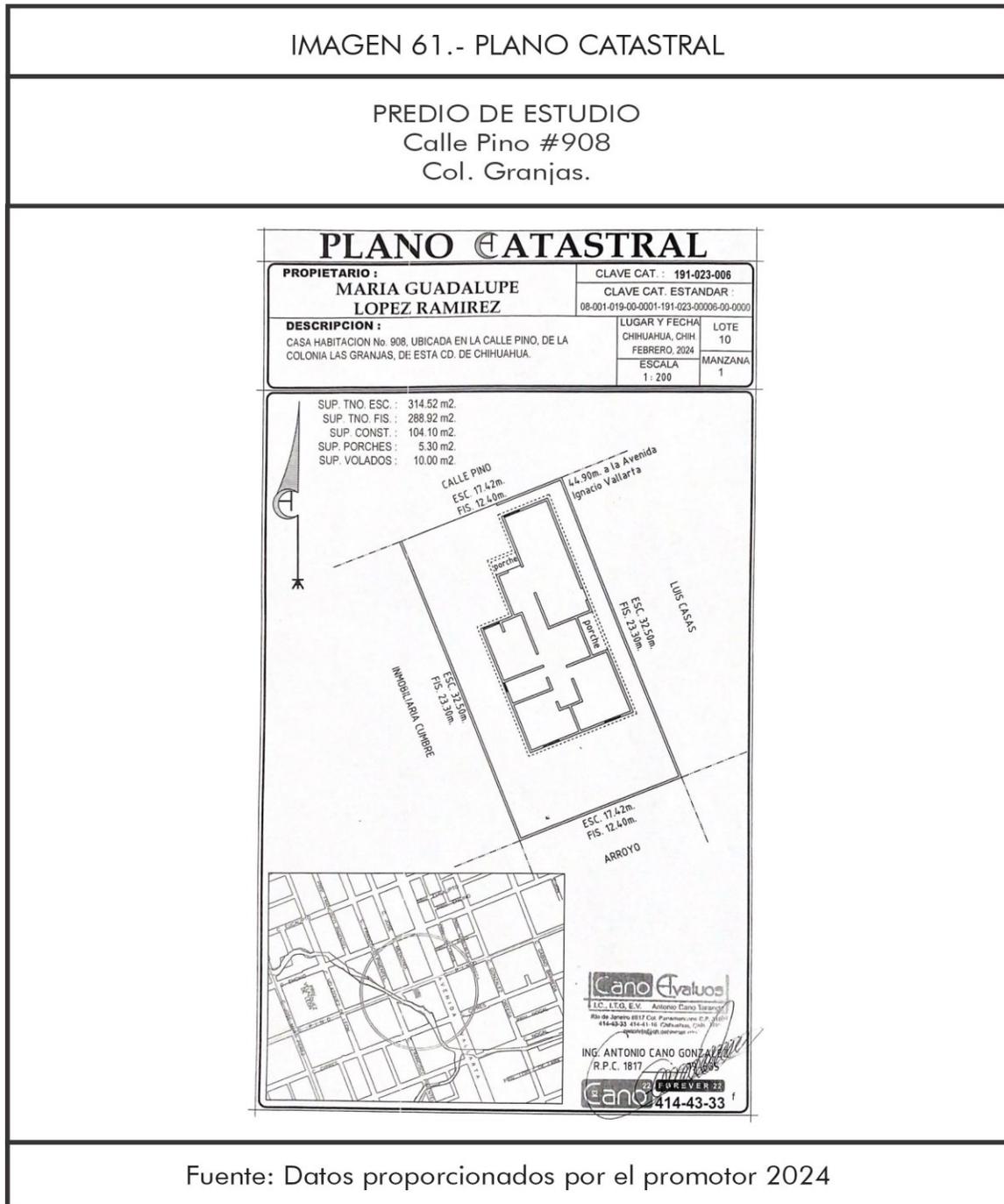
Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35%	8.5	2.00	4.5 / SR /1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana. (Nota 2)
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42%	8.5	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37%	8.5	2.00	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30%	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:

1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m² y un frente de 6 m.
- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

En relación con lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de "Habitacional H60+". Ver imagen 61.



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Vialidad.

En relación con la vialidad, se pretende aprovechar el frente a C. Pino, para el aprovechamiento de uso **Habitacional H60+**, propuesto para el predio de estudio para promover el acceso a la vía pública existente. Esto mediante el diseño que permita los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad. Esta situación, no generará impactos significativos en la estructura vial actual, permitiendo que la actividad productiva existente, para el uso Habitacional H60+, con las áreas de vivienda de la zona, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

Actualmente, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización establece a C. Pino con una sección vial variable de tres carriles de circulación, y banquetas laterales, contempladas para su etapa de consolidación, y que deberá respetar como alineamiento al predio de estudio en el tramo donde se localiza. Las secciones viales de la calle con frente al predio de estudio, son viables para el aprovechamiento de Habitacional H60+ solicitado. Este uso no generaría afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

La Av. Vallarta vialidad Primaria con sección de 26.00 m, de dos carriles de circulación más un carril exclusivo de BOWI por sentido, y banquetas peatonales con sección variable, da acceso al predio de estudio, y la comunica con la C. Pino. **Ver imagen 62.**



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Infraestructura.

El abastecimiento de agua potable se provee a través de la red de infraestructura creada para dar abasto a los fraccionamientos y colonias, para ello se cuenta con pozos de extracción rebombos y tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad, mediante las redes a la zona donde se encuentra el predio de estudio. El consumo está sujeto al aprovechamiento de este, y regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.



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

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 300/08-2024

Chihuahua, Chih., a 07 de agosto de 2024.

**C. MARIA GUADALUPE LÓPEZ RAMÍREZ
PRESENTE.-**

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

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, **para un cambio de licencia de uso de suelo de un predio ubicado en la Calle Pino No. 908, en la Colonia Las Granjas, de acuerdo a constancia de zonificación No. US-873/2024, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 314.52 m² me permito hacer de su conocimiento el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de licencia de uso de suelo del predio en cuestión.

Este documento tiene una vigencia de **12 meses** y **el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el periodo 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 del servicio, tampoco es una autorización, ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada.

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdivididos, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

ATENTAMENTE

**ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO**

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



**GOBIERNO
DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA**

FOR-SE410-01

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del estado de Chihuahua"

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

Revisión 1

Página 1 de 1
Fecha de Rev. 01-06-2023

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio corresponde a las obras de urbanización de las colonias, así como de los fraccionamientos generados en años recientes. Los colectores existentes captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales

La distribución de energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red principal de 115 kva, con trayectoria sobre la Calle Cedro y Av. De las industrias, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica el predio de estudio, motivo del presente estudio técnico para cambio de uso de suelo.

**Comisión Federal de Electricidad®**

División de Distribución Norte
Superintendencia de Zona Chihuahua
Departamento de Planeación Y Construcción.
"2024 Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor Mayab"

Chihuahua, Chih, 06 de agosto 2024
Oficio No. ZDCH-DPYC- 875 2024

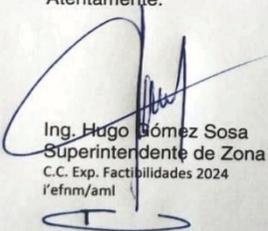
Mayra Trejo Gómez
C. Villa de Pólux No. 5814
Fracc. Villas del Sol
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 02 de agosto del 2024, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la calle Pino No. 908, lote 10, Manzana 1, de la colonia Las Granjas, clave catastral, 191-023-006, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 314.52 m2.

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

Atentamente.


Ing. Hugo Gómez Sosa
Superintendente de Zona Chihuahua
C.C. Exp. Factibilidades 2024
l'efnm/aml

Av. Juan Escutia s/n, Col. Nombre de Dios C.P. 31150 Chihuahua, Chih.
Tel. 614 4 42 70 08 ext. 16111

MDU. ANNA IZBEL RIVERA ORTEGA DRU 044

Oficina = (614) 4384842 Móvil = (656) 3531523 / urbanpro.consultores@gmail.com

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Por su parte, el drenaje pluvial conduce el agua de lluvia captada en la cuenca donde se ubica el predio de estudio, a través de la trayectoria del "Arroyo la Galera Norte" que cruza al sur del predio de estudio con rumbo al Chuvíscar.

Uso de suelo.

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+** para el predio urbano ubicados en la Calle Pino #908 Colonia Granjas, al centro norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 314.52m² se formula con la finalidad aportar los elementos técnicos y urbanos para fundamentar la solicitud de cambio de uso de suelo, que permita obtener la licencia donde se haga constar el uso de suelo solicitado, lo anterior se fundamenta en los artículos **74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, los cuales establecen lo siguiente

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

PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACION.

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:

XI. 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.

XII. 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.

XIII. 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 del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

XIV. 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

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

congruencia de este con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

XV. 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.

XVI. 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.

XVII. 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.

XVIII. 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 de este, 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.

XIX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez 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.

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

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

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

MDU. ANNA IZBEL RIVERA ORTEGA DRU 044

Oficina = (614) 4384842 Móvil = (656) 3531523 / urbanpro.consultores@gmail.com

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

competencia, tales como cambio de uso de suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, 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.

REGLAMENTO DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

I. 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 de los predios 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.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

V. ESTRATEGIA Propuesta de Desarrollo

La propuesta del presente estudio de planificación se orienta a promover el cambio de uso de suelo de Mixto Intenso establecido por el PDU240 Séptima Actualización a Habitacional H60+, colindante a Calle Pino, de la Colonia Granjas, al norte de la ciudad de Chihuahua.

El uso de suelo propuesto **Habitacional H60+** es similar al uso existente en algunos predios cercanos al predio, de conformidad con la zonificación secundaria y las disposiciones normativas en la "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo" contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

La presente solicitud de cambio de uso de suelo se sustenta en los artículos 74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua en cuanto al aprovechamiento urbano de los predios subutilizados, promoviendo la consolidación urbana de esta zona de la ciudad, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y que cubren las necesidades para el desarrollo de usos mixtos, complementarios con los ya existentes.

La propuesta de uso de suelo Habitacional H60+ propuesto, destaca el aprovechamiento al que estará sujeto el predio de estudio debido a la cercanía con Av. Vallarta, además de aprovechar la infraestructura existente para el desarrollo de actividades productivas que atienda la demanda de empleo en las áreas habitacionales colindantes al predio como son: Col. Panamericana, Col. Tecnológico, Colonia Granjas el cual es complementario con los usos habitacionales colindantes al predio.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el aprovechamiento del predio para actividades productivas, en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas establecida en el PDU, visión 2040; en cuanto a dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida, ya revisados en el apartado de Normatividad.

Objetivo general

El presente estudio plantea como objetivo general obtener la autorización de cambio de uso de suelo mediante la modificación al PDU visión 2040, vigente, que permita el aprovechamiento del suelo, con **uso Habitacional H60+** similar a los existentes en los predios cercanos al predio, lo que permite la convivencia con el uso habitacional de la zona conformado por los diversos fraccionamientos, y el aprovechamiento del predio, que favorezca el desarrollo de la zona mediante la consolidación de predios colindantes a Av. Vallarta, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de **Mixto Intenso a Habitacional H60+**, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, mediante las estrategias siguientes:

- La convivencia del uso de suelo de Habitacional H60+ propuesto, con la vivienda existente, permite satisfacer las necesidades de empleo de la población que habita en los fraccionamientos y colonias existentes dentro del polígono de análisis.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio en la zona, provistos con servicios e infraestructuras localizados sobre la calle C. Pino y Av. Vallarta, fomentando la consolidación de la zona, y la integración del sitio, así como la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión de PDU 2040.

Usos de suelo

El uso de suelo predominante en torno al predio de estudio es Habitacional H35, asignado por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, en su séptima actualización, sin embargo, los predios cercanos son de tipo "Habitacional", "Equipamiento" y "Comercio y Servicios", dichos usos cubren la demanda de espacios comerciales para satisfacer las necesidades de consumo, o empleo entre otros.

La presente propuesta de cambio de uso de suelo a **Habitacional H60+** permite atender de manera adecuada la disposición normativa respecto de la ocupación que se genere al interior del predio, y que resulta compatible con el uso Habitacional predominante en la zona, cuyo frente a la vialidad primaria C. Pino que cruza la zona.

Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo **Habitacional H60+** se promueve el aprovechamiento de un predio con frente a la C. Pino, en una zona donde existen otros predios con usos de suelo Habitacional H60+ similares al solicitado, lo cual permite incrementar el potencial de aprovechamiento urbano que la norma establece en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad Chihuahua.

La autorización del cambio de uso de suelo a **Habitacional H60+** confirmará la gestión del servicio ante el organismo operador del servicio de agua potable, según el consumo que se prevea genere esta actividad, durante la etapa de funcionamiento.

El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, en que se ubica el predio de estudio con redes de distribución de agua potable con una cobertura de servicio con diámetros de 8-12 pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias y fraccionamientos habitacionales colindantes de donde se localiza el predio de estudio.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

El desalojo de las aguas servidas se realiza a través de la red de drenaje sanitario con colectores con diámetros de 24 pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias Panamericana, Tecnológico, etc. existentes en el polígono de estudio.

El polígono de estudio agrupa diversos fraccionamientos, equipamiento y usos comerciales representados por establecimientos independientes. El sitio donde se localiza el predio de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica. Se cuenta con una estación eléctrica ubicado en la Av. Juan Escutia y Av. Industrias.

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el cambio de uso de Mixto Intenso establecido en el Plan de Desarrollo de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, al uso de suelo "Habitacional H60+", permitirá la ocupación del suelo que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

La vialidad de mayor importancia en relación con el predio de estudio es Av. Vallarta, y C. Pino, que favorece el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento productivo que da cercanía al predio a través de la Av. Vallarta, sin generar impactos a su funcionamiento, ya que comunica esta zona con otros destinos al este y sur de la ciudad a través de vialidades como la Av. Vallarta o C. Pino.

La propuesta vial planteada en el presente estudio para el cambio de uso de suelo no modifica la estructura vial existente en torno al predio de estudio, por lo que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

La aportación de vehículos generados por el uso propuesto será definida de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto que, a efecto del aprovechamiento urbano, se promueva en la etapa de desarrollo del predio, así como el esquema de accesos y salidas por la C. Pino.

Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizables servidas con infraestructuras y equipamientos promuevan el desarrollo sustentable de la ciudad, por ello se pretende dar un aprovechamiento al predio de estudio, mediante obtención del uso de suelo "Habitacional H60+", atendiendo así, los requerimientos normativos establecidos en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, y las del propio Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua", y de las regulaciones estatales y federales en la materia.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su Séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo para el predio localizado Calle Pino # 908 Colonia Granjas, al norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 314.52 m² de superficie en escrituras, y se promueve para obtener el uso de suelo "**Habitacional H60+**", de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

Por ello, se promueve que el uso de suelo para que el predio sea "**Habitacional H60+**", similar con los giros existentes en lotes cercanos al predio de estudio, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras.

Con ello se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante la consolidación, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su Séptima actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio técnico para el cambio de uso de suelo a Habitacional H60+ cuenta con Escritura de propiedad inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del predio de estudio.

Una vez autorizado el cambio de uso de suelo propuesto, se promoverá la Constancia de zonificación que acredite el uso de suelo **Habitacional H60+**, autorizado para el predio de estudio, ubicado en Calle Pino # 908 Colonia Granjas, al norte de la Ciudad de Chihuahua.

Lo anterior permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo **Habitacional H60+** que considera un lote mínimo de 45.00 m² para la tipología "Habitacional H60+", siendo en este caso del predio de estudio con una superficie de 314.52m² de superficie en escrituras, permitiendo así, el aprovechamiento que establece el propio Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

El predio de estudio se ubica en la Colonia Granjas localizada al norte de la Ciudad de Chihuahua, en una zona en proceso de consolidación, y aunque está provista de redes de infraestructura urbana, presenta déficit de pavimentación, así como la existencia de diversos predios baldíos, sin embargo, la zona cuenta con una traza urbana que promueve el desarrollo ordenado, así como la ocupación del suelo con fraccionamientos habitacionales, aprobados por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, de acuerdo con la estrategia de ocupación del suelo para la zona, y según las políticas de crecimiento del PDU, visión 2040.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

VI. ANEXO GRÁFICO

PLANOS

DIAGNÓSTICO

Plano: Diagnóstico_01 Medio construido-Uso de suelo actual

Plano: Diagnóstico_02 Densidad de Vivienda

Plano: Diagnóstico_03 Edafología.

Plano: Diagnóstico_04 Geología.

Plano: Diagnóstico_05 Estructura Vial.

Plano: Diagnóstico_06 Secciones Viales.

Plano: Diagnóstico_07 Agua Potable.

Plano: Diagnóstico_08 Alcantarillado Sanitario.

Plano: Diagnóstico_09 Energía Eléctrica.

Plano: Diagnóstico_10 Riesgo Geológico.

Plano: Diagnóstico_11 Riesgo Hidrometeorológico.

Plano: Diagnóstico_12 Llenos y Vacíos.

Plano: Diagnóstico_13 Topografía y pendientes.

Plano: Diagnóstico_14 Equipamiento.

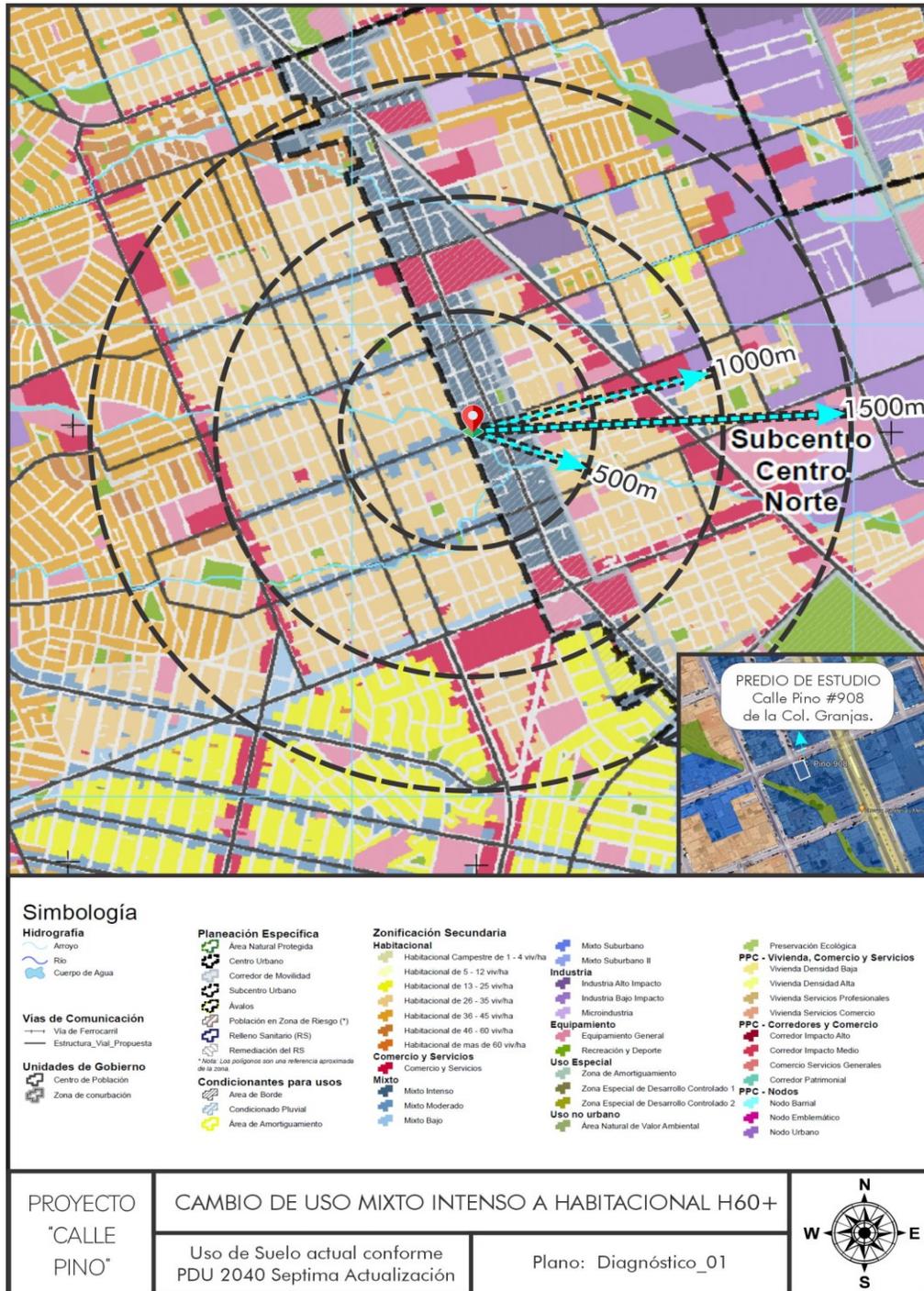
Plano: Diagnóstico_15 Riesgos Antropogénicos.

ESTRATEGIA

Plano: Estrategia_01 Uso Suelo Propuesta

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

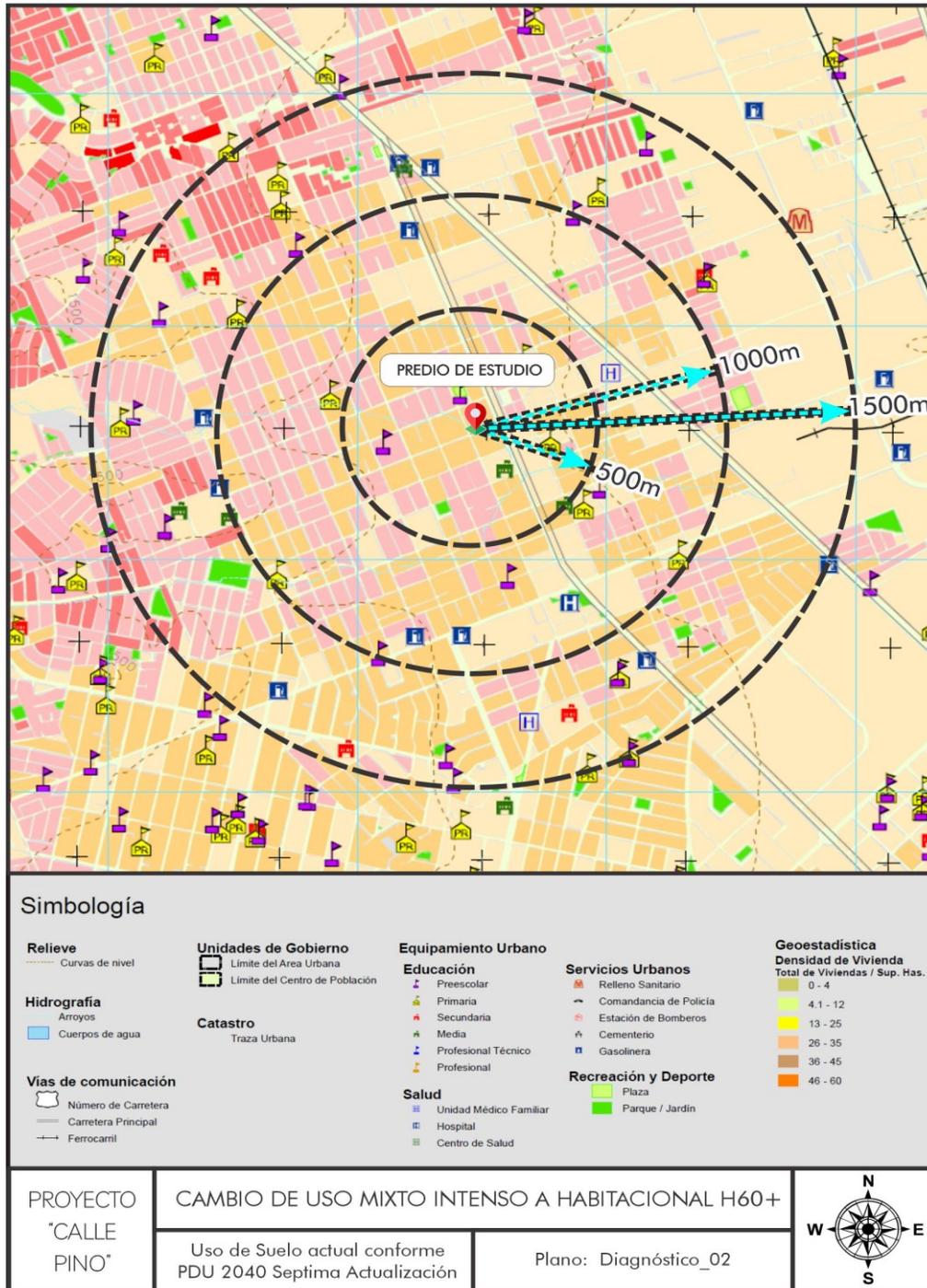
Imágen 65. Plano: Diagnóstico_01 Uso Suelo Actual.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

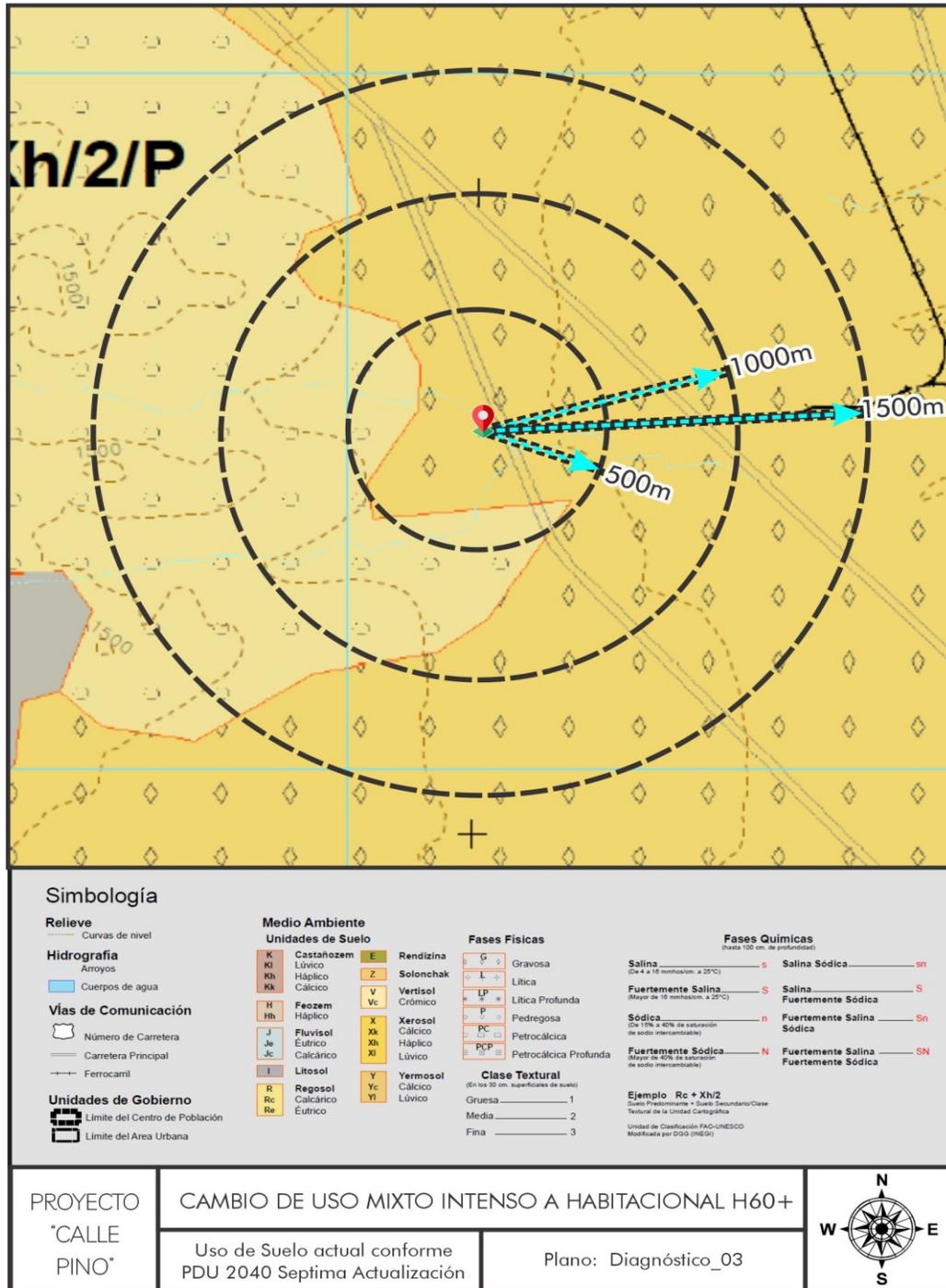
Imágen 66. Plano: Diagnóstico_02 Densidad de Vivienda.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

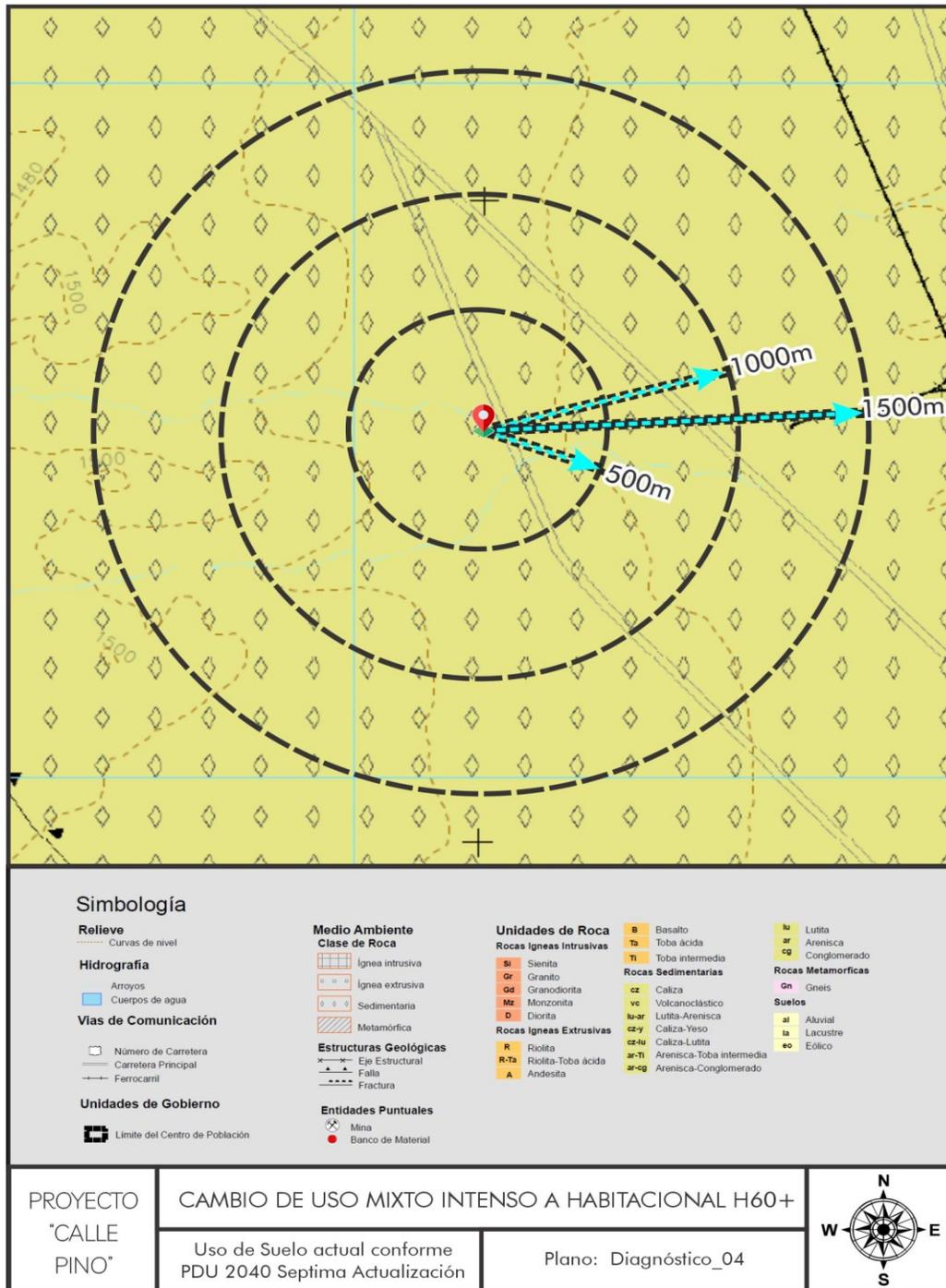
Imágen 67. Plano: Diagnóstico_03 Edafológica



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Imágen 68. Plano: Diagnóstico_04 Geología



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Imágen 69. Plano: Diagnóstico_05 Estructura Vial



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

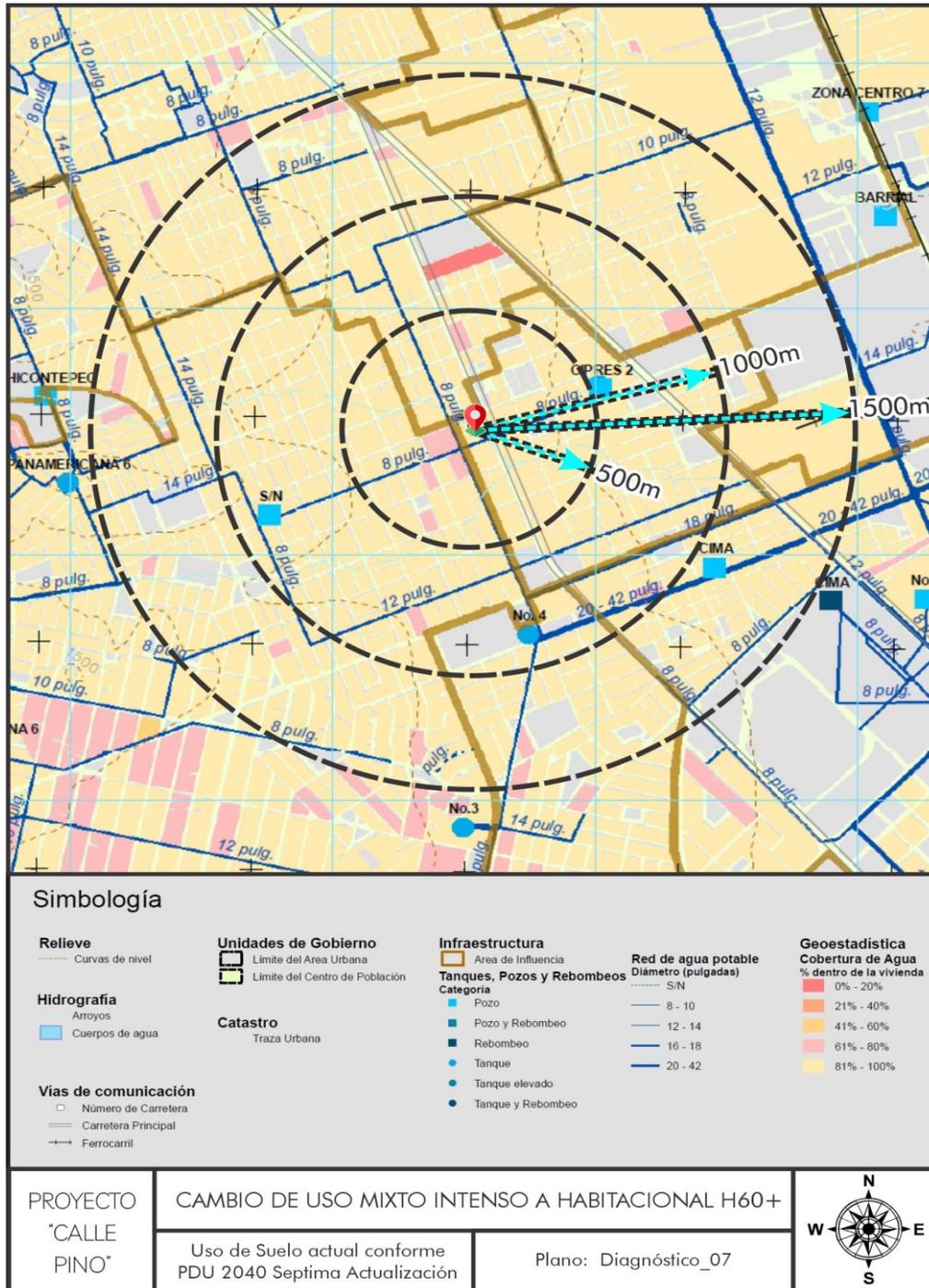
Imágen 70. Plano: Diagnóstico_06 Secciones Viales



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

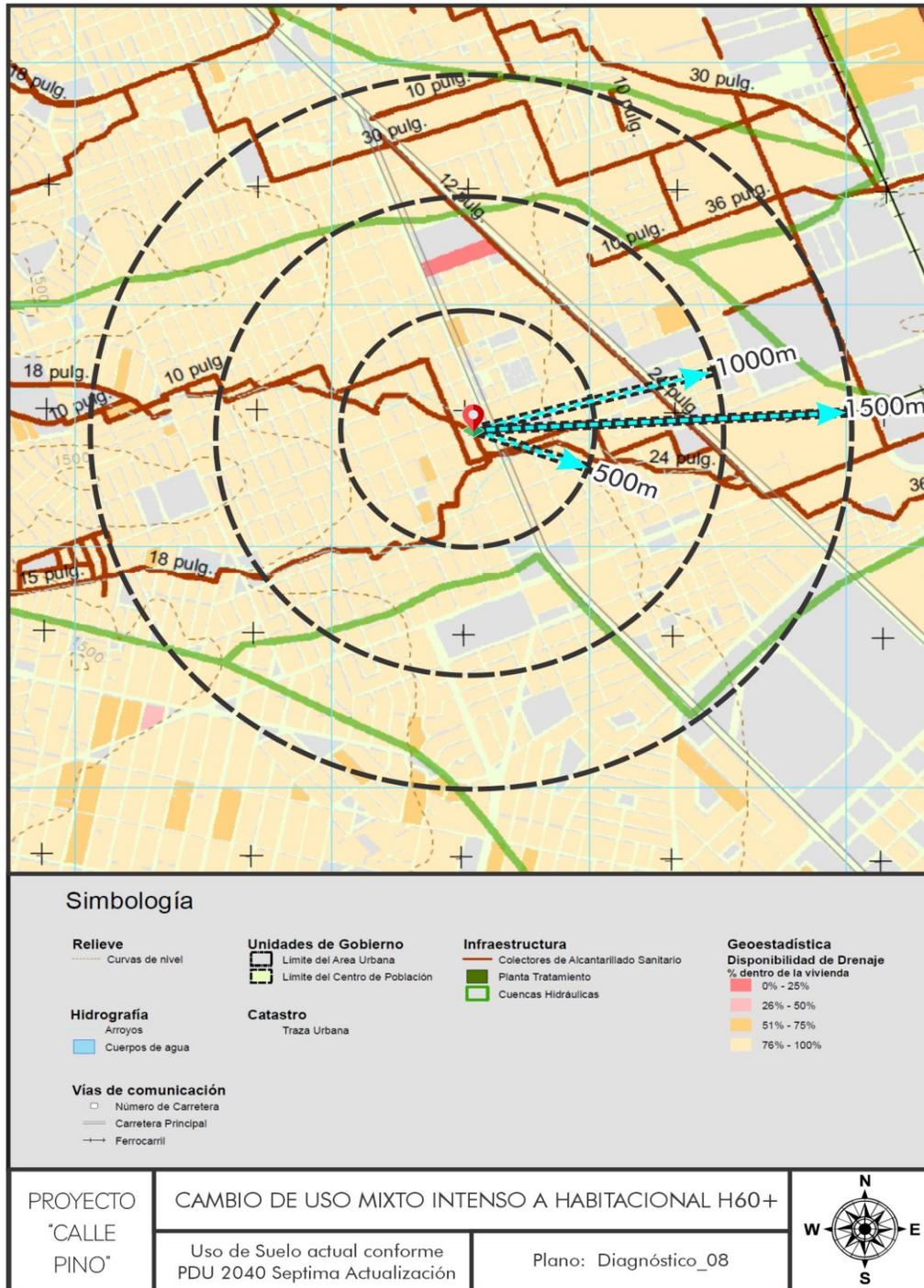
Imágen 71. Plano: Diagnóstico_07 Agua Potable



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

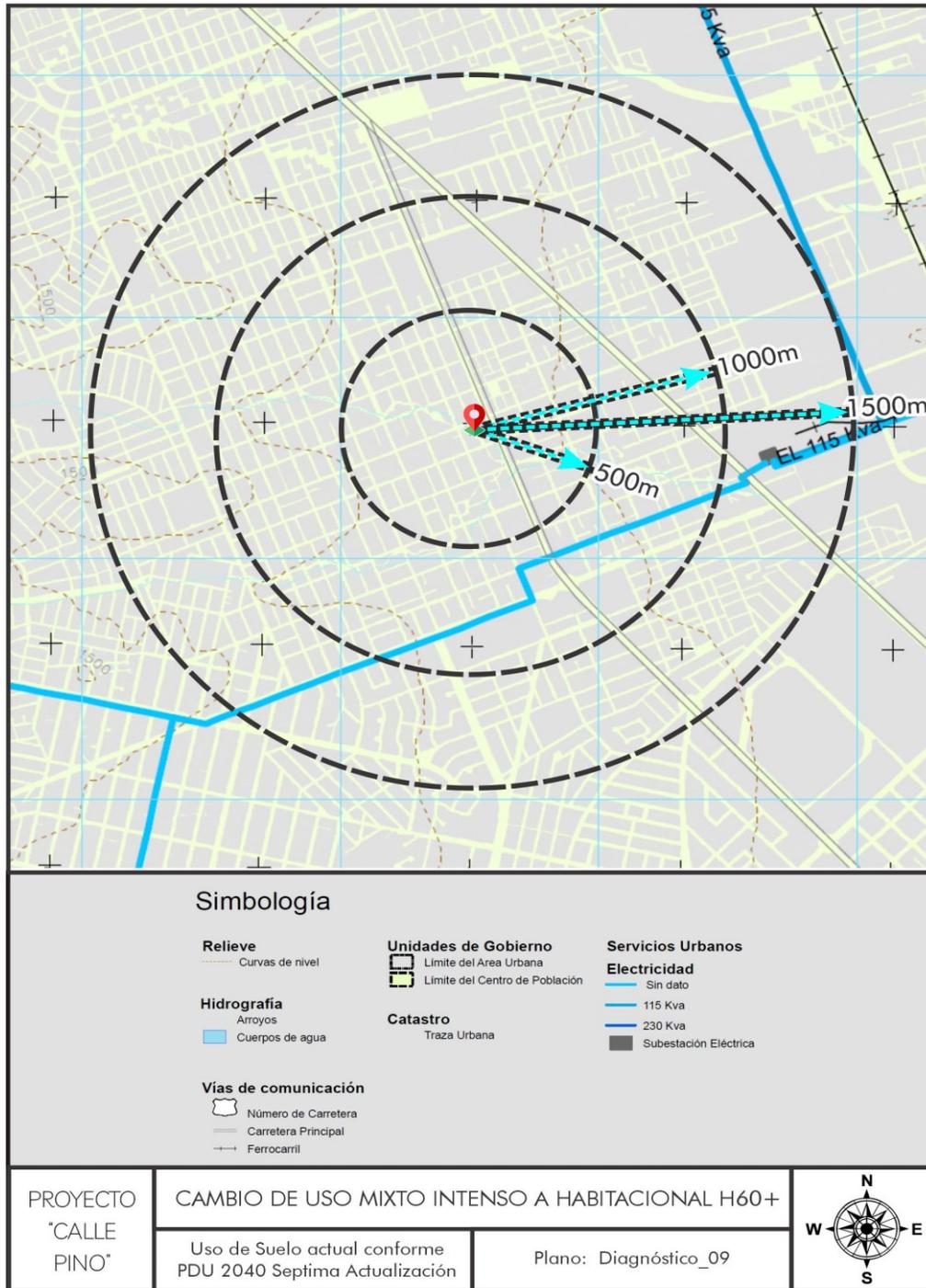
Imágen 72. Plano: Diagnóstico_08 Alcantarillado Sanitario.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

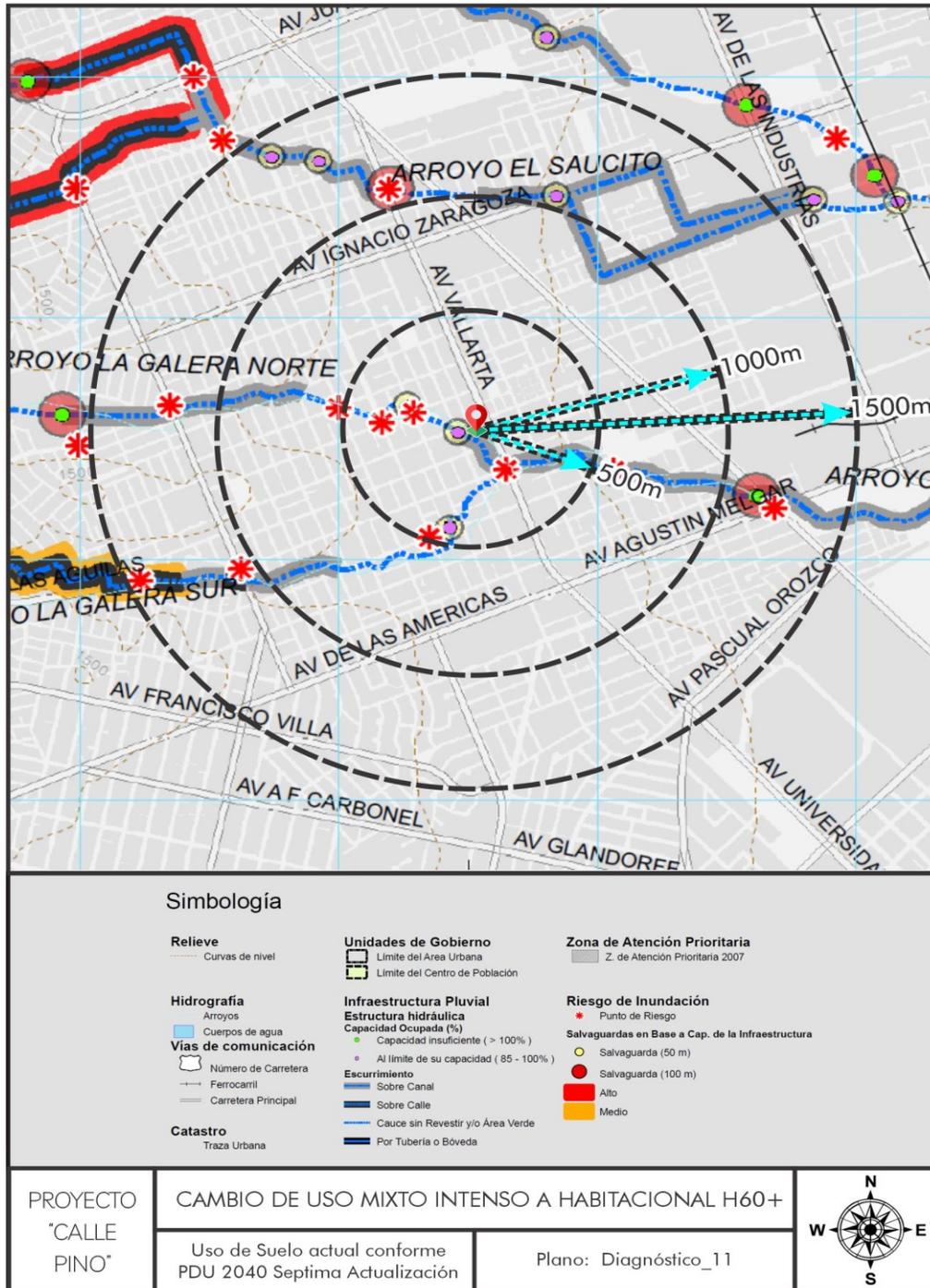
Imágen 73. Plano: Diagnóstico_09 Energía Eléctrica.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

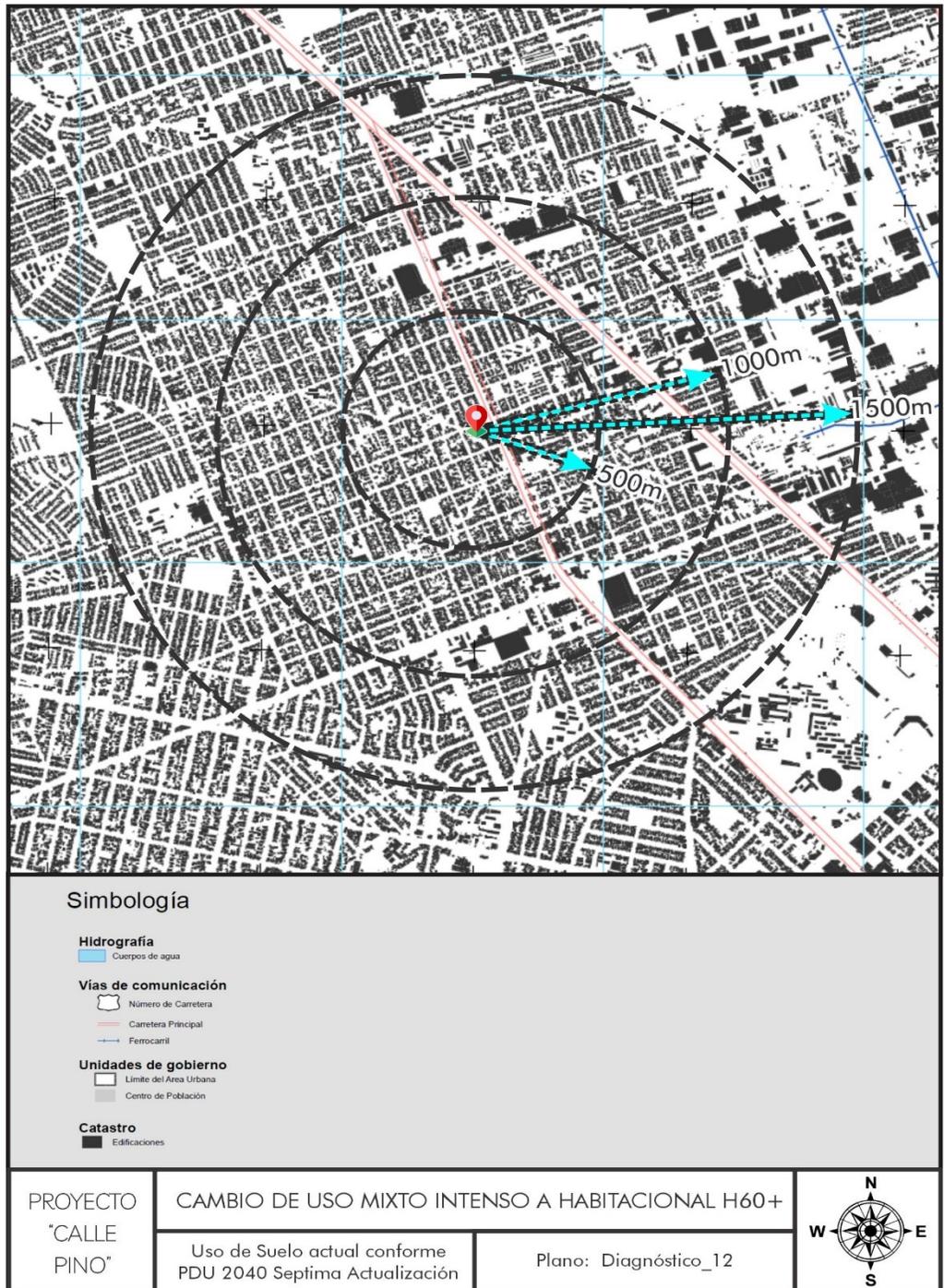
Imágen 75. Plano: Diagnóstico_11 Riesgo Hidrometeorológico.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

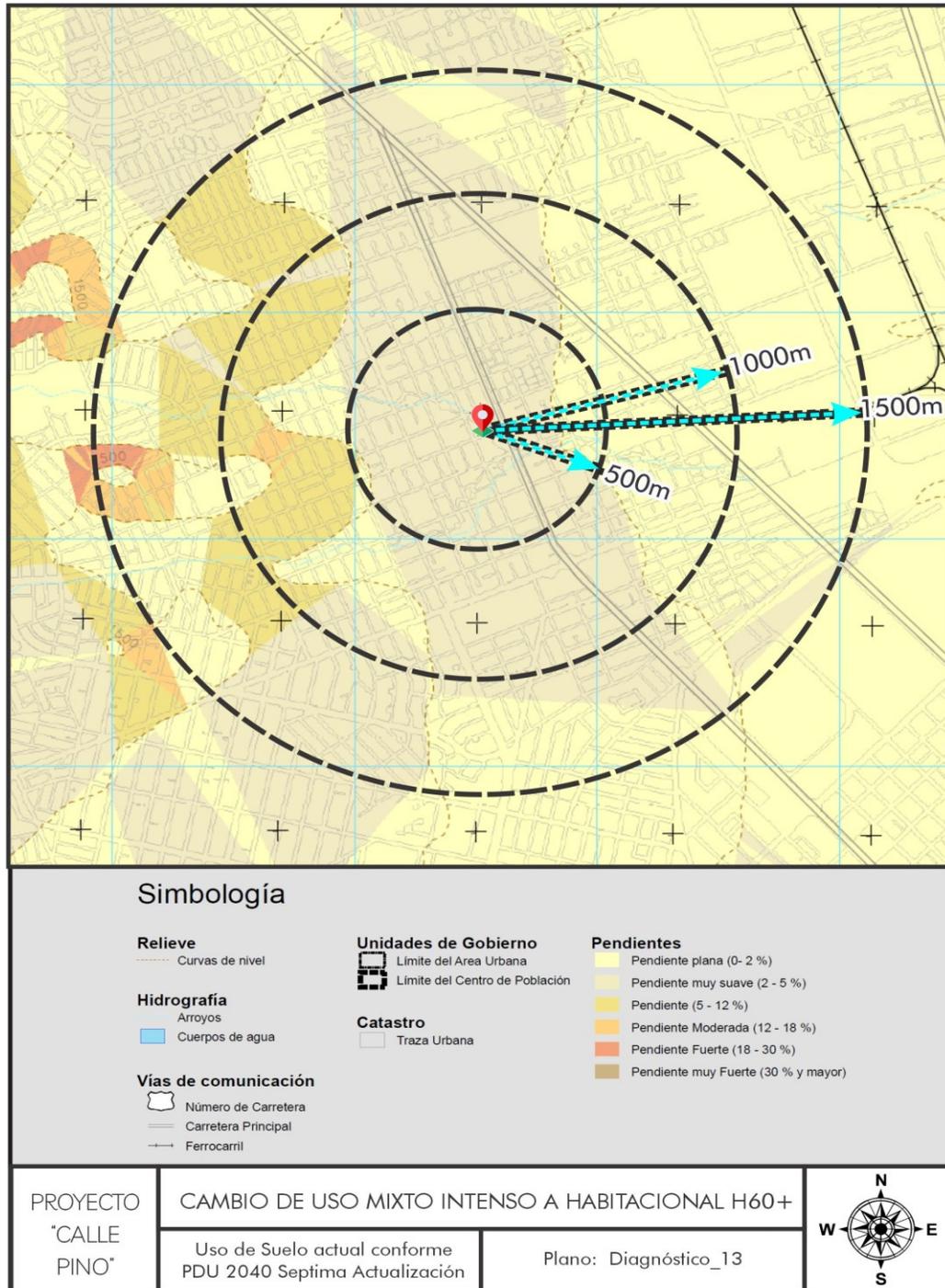
Imágen 76. Plano: Diagnóstico_12 Llenos y Vacíos.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Imágen 77. Plano: Diagnóstico_13 Topografía y pendientes.



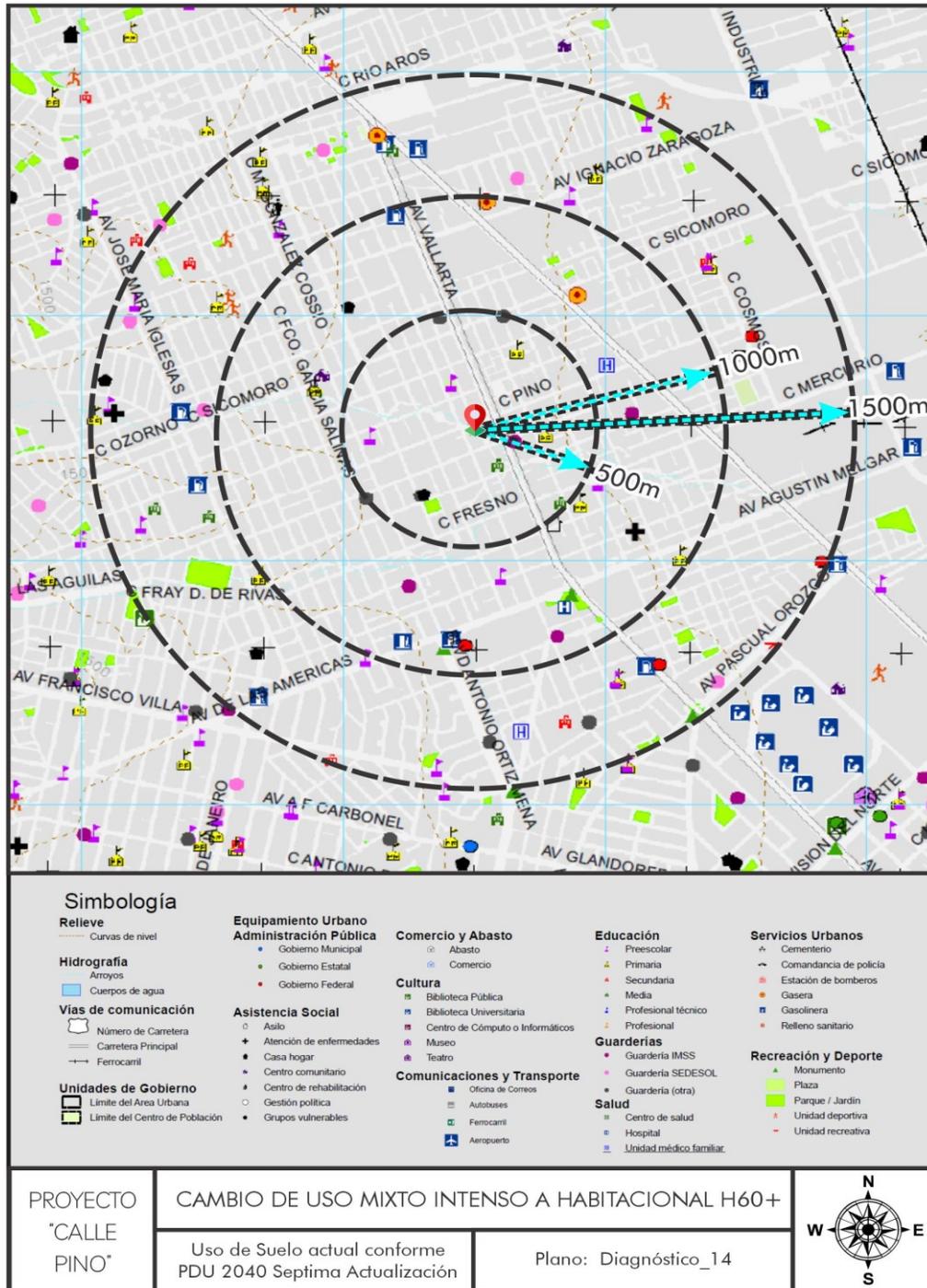
Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

MDU. ANNA IZBEL RIVERA ORTEGA DRU 044

Oficina = (614) 4384842 Móvil = (656) 3531523 / urbanpro.consultores@gmail.com

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

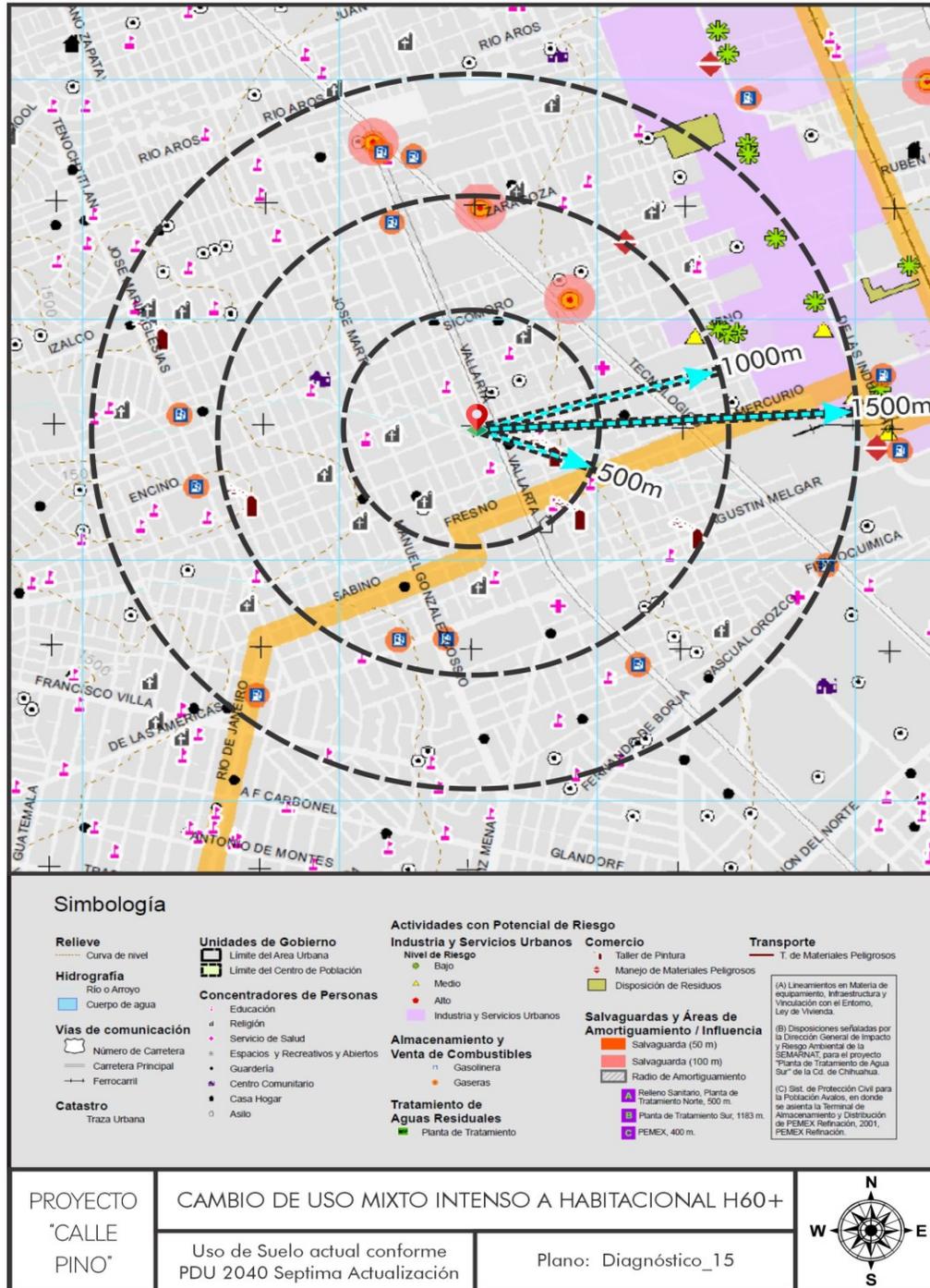
Imagen 78. Plano: Diagnóstico_14 Equipamiento.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

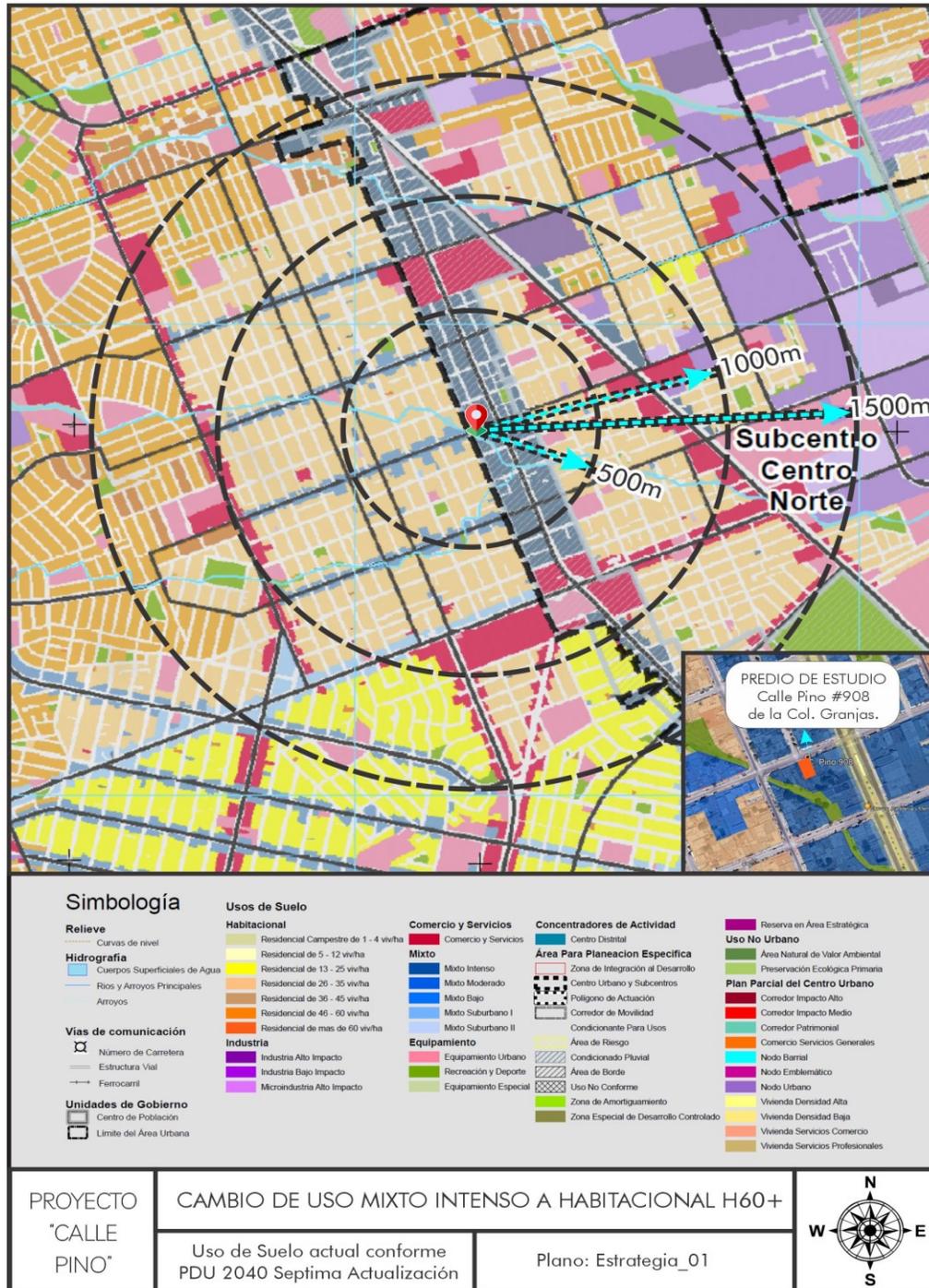
Imagen 79. Plano: Diagnóstico_15 Riesgos Antropogénicos.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

Imagen 80. Plano: Estrategia_01 Uso de suelo Propuesto.



Fuente: Elaboración Propia con Datos del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización.

MDU. ANNA IZBEL RIVERA ORTEGA DRU 044

Oficina = (614) 4384842 Móvil = (656) 3531523 / urbanpro.consultores@gmail.com

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

VII. BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Nueva Ley DOF28-11-2016
- Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. Séptima Actualización. 2021.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013
- Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI.

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

VIII. CRÉDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Mtro. Gabriel Martín Juárez Valdez
Secretario

GOBIERNO MUNICIPAL
Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
Mtra. Alondra María Martínez Ayón

CONSULTOR
MDU. Anna Izbel Rivera Ortega

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

ANEXOS

- 1.- Acreditación Propiedad
- 2.- Plano catastral
- 3.- Identificación promotor
- 4.- Factibilidades C.F.E Y JMAS

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

1.- ACREDITACIÓN PROPIEDAD

VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
ESTADO DE CHIHUAHUA

CONSTANCIA

En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los VEINTIDOS días del mes de ABRIL del año 2024 DOS MIL VEINTICUATRO, el suscrito Licenciado **VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS, NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE**, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, hago constar y certifico: -----

Que en esta Notaría a mi cargo, se encuentra en trámite la escritura pública número 10,715 DIEZ MIL SETECIENTO QUINCE, del volumen 365 TRESCIENTOS SESENTA Y CINCO, de fecha VEINTIUNO del mes de MARZO del 2024 dos mil VEINTICUATRO, relativa al siguiente acto jurídico:-----

CONTRATO DE COMPRAVENTA, que celebraron por una parte, el señor **HUGO ROGELIO BOCANEGRA FLORES**, como LA PARTE VENDEDORA y la señora **MARÍA GUADALUPE LÓPEZ RAMÍREZ**, como LA PARTE COMPRADORA, respecto del siguiente inmueble.-----

Finca urbana destinada a casa habitación marcada con el número 908 novecientos ocho, ubicada en la calle Pino, y lote de terreno sobre el cual se encuentra construida que se identifica como lote 10 diez, manzana 1 uno, de la Colonia Las Granjas, de esta Ciudad, con superficie de 314.52 trescientos catorce metros cincuenta y dos decímetros cuadrados, con FOLIO REAL 1104808 uno uno cero cuatro ocho cero ocho. -----

Dicha escritura, se encuentra firmada por las partes y autorizada preventivamente, así como pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad para este Distrito Judicial Morelos.-----

ATENTAMENTE.

LIC. VÍCTOR EUGENIO ANCHONDO SANTOS
NOTARIO PÚBLICO NÚMERO VEINTINUEVE



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

3.-IDENTIFICACIÓN PROMOTOR



Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+

4.- FACTIBILIDADES C.F.E Y JMAS

CFE
Comisión Federal de Electricidad®

División de Distribución Norte
Superintendencia de Zona Chihuahua
Departamento de Planeación Y Construcción.
"2024 Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor Mayab"

Chihuahua, Chih, 06 de agosto 2024
Oficio No. ZDCH-DPYC- 875 2024

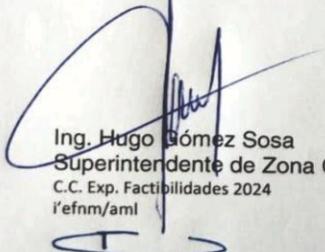
Mayra Trejo Gómez
C. Villa de Pólux No. 5814
Fracc. Villas del Sol
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 02 de agosto del 2024, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la calle Pino No. 908, lote 10, Manzana 1, de la colonia Las Granjas, clave catastral, 191-023-006, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 314.52 m2.

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

Atentamente.


Ing. Hugo Gómez Sosa
Superintendente de Zona Chihuahua
C.C. Exp. Factibilidades 2024
r'efnm/aml

Av. Juan Escutia s/n, Col. Nombre de Dios C.P. 31150 Chihuahua, Chih.
Tel. 614 4 42 70 08 ext. 16111

Cambio de Uso de Suelo de Mixto Intenso - Habitacional H60+



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 300/08-2024

Chihuahua, Chih., a 07 de agosto de 2024.

**C. MARIA GUADALUPE LÓPEZ RAMÍREZ
PRESENTE.-**

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

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, **para un cambio de licencia de uso de suelo de un predio ubicado en la Calle Pino No. 908, en la Colonia Las Granjas, de acuerdo a constancia de zonificación No. US-873/2024, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 314.52 m² me permito hacer de su conocimiento el siguiente:**

DICTAMEN TÉCNICO

Este Organismo Operador de acuerdo a la información técnica que dispone a la fecha, le informa que no tiene inconveniente para que se realice el trámite de cambio de licencia de uso de suelo del predio en cuestión.

Este documento tiene una vigencia de **12 meses 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 del servicio, tampoco es una autorización, ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada.

En el supuesto de que en un futuro requiriera realizar alguna obra en los predios subdivididos, deberá, con fundamento en lo establecido en el artículo 33 segundo párrafo, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, solicitar a esta Junta Operadora, le sea pedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

ATENTAMENTE

ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO

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



GOBIERNO
DEL ESTADO
DE CHIHUAHUA

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del estado de Chihuahua"

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

FOR-SE410-01

Revisión 1

Página 1 de 1
Fecha de Rev. 01-06-2023

MDU. ANNA IZBEL RIVERA ORTEGA DRU 044

Oficina = (614) 4384842 Móvil = (656) 3531523 / urbanpro.consultores@gmail.com

SIN TEXTO