

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 19 de agosto de 2026.

No. 66

Folleto Anexo

ACUERDO N° 116/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
SOLQUIMIT**

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:

A C U E R D O 116/2026

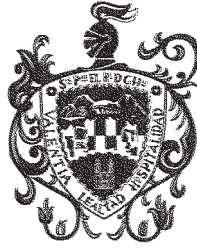
ARTÍCULO PRIMERO. - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha ocho de abril del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Solquimit"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 1, manzana A, ubicado en la Privada de Heroico Colegio Militar No. 5314 del Fraccionamiento San Vicente de esta ciudad, con superficie de **600.00** metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los cinco días del mes de junio del año dos mil veintiséis.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 07/2026**

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 8 de abril del año 2026, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Joni Jacinta Barajas González, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Raquel Medina García y Raúl Javier Acosta Palomino, en su carácter de propietarios del predio, en el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Solquimit", en el predio identificado como lote 1, manzana A, ubicado en la Privada de Heroico Colegio Militar No. 5314 del Fraccionamiento San Vicente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Raquel Medina García y Raúl Javier Acosta Palomino, en su carácter de propietarios del predio.

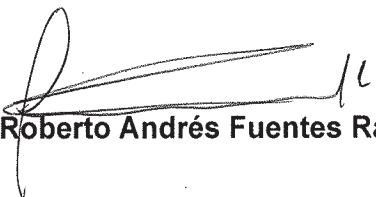
SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Solquimit", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 1, manzana A, ubicado en la Privada de Heroico Colegio Militar No. 5314 del Fraccionamiento San Vicente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios.

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 quince días del mes de abril del año dos mil veintiséis.

El Secretario del H. Ayuntamiento




Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"SOLQUIMIT"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Raquel Medina García y Raúl Javier Acosta Palomino**, en su carácter de propietarios del predio, en el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Solquimit**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1, manzana A, ubicado en la Privada de Heroico Colegio Militar No. 5314 del Fraccionamiento San Vicente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los ciudadanos **Raquel Medina García y Raúl Javier Acosta Palomino**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Solquimit**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1, manzana A, ubicado en la Privada de Heroico Colegio Militar No. 5314 del Fraccionamiento San Vicente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**, 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 "**Solquimit**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos Raquel Medina García y Raúl Javier Acosta Palomino, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Raquel Medina García;

3. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Raúl Javier Acosta Palomino;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 11,289** de fecha 16 de julio del 2009, otorgada ante el Lic. Armando Barraza Bustillos, Notario Público número 23 del Distrito Judicial Morelos, hace constar un contrato de compraventa que formalizan por una parte la señora Rosa María Rodríguez Fuentes viuda de Ybarra y por otra parte los señores Raúl Javier Acosta Palomino y Raquel Medina García, respecto del predio número 5314 de la calle Privada de Heroico construido sobre el lote de terreno marcado con el número 1 de la manzana A del Fraccionamiento San Vicente de esta ciudad con superficie de 600.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 2, Folio 2, Libro 4763 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Discos Compactos (Cd)** certificados por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de Pago del impuesto predial 2026-115670** expedido por Tesorería Municipal de fecha 25 de febrero de 2026;
7. **Oficio DASDDU/261/2024** de fecha de 27 de noviembre 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;
8. **Oficio 782/2024** de fecha 26 de diciembre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
9. **Oficio DASDDU/677/2024** de fecha 9 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 en la zona;
10. **Oficio DDHE/0199/2024** de fecha 16 de octubre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
11. **Oficio DASDDU/528/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/0697/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Copia del Acta de la Décima Quinta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 14 de noviembre del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;

14. Oficio DASDDU/112/2026 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 9 de marzo de 2026, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano, a empatar el nombre correcto el giro en los estudios, al cumplimiento y aplicación de la normativa vigente (NOM-052-SEMARNAT-2025), incluir las acciones de prevención de riesgos, implementación de estrategias de suelos permeables en la superficie libre de ocupación o mínimo el 10% de la superficie del predio, considerar los parámetros de accesibilidad, diseño universal y radios de giro de los vehículos según sus dimensiones, especificar cantidades mínimas de sustancias para considerar actividad de alto riesgo, el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/112/2026** de fecha 9 de marzo del 2026, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano, a empatar el nombre correcto el giro en los estudios, al cumplimiento y aplicación de la normativa vigente (NOM-052-SEMARNAT-2025), incluir las acciones de prevención de riesgos, implementación de estrategias de suelos permeables en la superficie libre de ocupación o mínimo el 10% de la superficie del predio, considerar los parámetros de accesibilidad, diseño universal y radios de giro de los vehículos según sus dimensiones, especificar cantidades mínimas de sustancias para considerar actividad de alto riesgo, el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Quinta Sesión Extraordinaria celebrada el día 14 de noviembre del 2025, 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 **"Solquimit"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 1, manzana A, ubicado en la Privada de Heroico Colegio Militar No. 5314 del Fraccionamiento San Vicente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**, 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:

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Raquel Medina García y Raúl Javier Acosta Palomino, en su carácter de propietarios del predio.

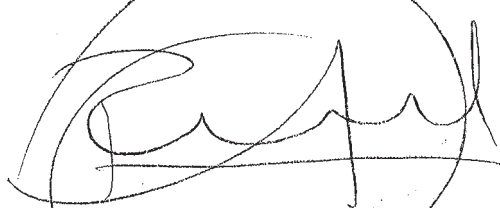
SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Solquimit"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como lote 1, manzana A, ubicado en la Privada de Heroico Colegio Militar No. 5314 del Fraccionamiento San Vicente de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 600.00 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**.

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

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

Dado en el salón de usos múltiples de la Sección Municipal de Colonia Soto,
a los 8 días del mes de abril del año 2026.

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



ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA



ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO



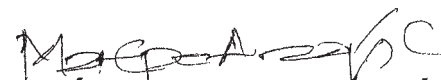
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL

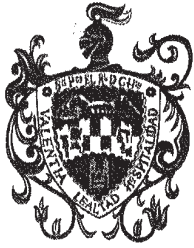


OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS RAQUEL MEDINA GARCÍA Y RAÚL JAVIER ACOSTA PALOMINO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "SOLQUIMIT", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 1, MANZANA A, UBICADO EN LA PRIVADA DE HEROICO COLEGIO MILITAR NO. 5314 DEL FRACCIONAMIENTO SAN VICENTE DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 600.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H35 A COMERCIO Y SERVICIOS**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/112/2026

Chihuahua, Chih 09 de marzo de 2026

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 **Raquel Medina García y Raul Javier Acosta Palomino** en sus caracteres de propietario del predio identificado como Lote 1, de la Manzana A, ubicado en la Privada de Heroico Colegio Militar No. 5314, del Fraccionamiento San Vicente, de esta ciudad; con superficie de **600.00 m2**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, "**Solquimit**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el **cambio a Comercio y Servicios**

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/261/2024 de fecha 27 de noviembre del 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado "**Solquimit**" 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. 782/2024 de fecha 26 de diciembre del 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado "**Solquimit**".

Por medio de **Oficio No. DASDDU/677/2024 de fecha 09 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/0199/2025 de fecha 16 de octubre 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 constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio. DASDDU/528/2025 de fecha 16 de julio de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será

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

Con **Oficio No. SJ/DRPA/0697/2025 de fecha 23 de julio del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Solquimit"** fue presentado en la **Décimo Quinta Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **14 de noviembre de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Urbano, a empatar el nombre correcto el giro en los estudios, al cumplimiento y aplicación de la normativa vigente (NOM-052-SEMARNAT-2005), incluir las acciones de prevención de riesgos, implementación de estrategias de suelos permeables en la superficie libre de ocupación o mínimo el 10% de la superficie del predio, considerar los parámetros de accesibilidad, diseño universal y radios de giro de los vehículos según sus dimensiones, especificar cantidades mínimas de sustancias para considerar actividad de alto riesgo** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. **Oficio No. DASDDU/261/2024 de fecha 27 de noviembre 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. 782/2024 de fecha 26 de diciembre del 2024** del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

6. **Oficio No. DASDDU/677/2024 de fecha 09 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/0199/2025 de fecha 16 de octubre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. **Oficio. DASDDU/528/2025 de fecha 16 de julio de 2025**, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. **Oficio No. SJ/DRPA/0697/2025 de fecha 23 de julio del 2025** 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 **Décima Quinta Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano** el día **14 de noviembre 2025** 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 **"Solquimit"**, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

ATENTAMENTE


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA




LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 05 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 15 DÍAS DEL MES DE Abril DEL AÑO DOS MIL Veintiséis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO

SOLQUIMIT

Cambio de Uso de suelo

MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DEUSO
DE
SUELO**SOLQUIMIT****C. Privada de Heroico Colegio Militar 5314,
Fracc. San Vicente, 31153 Chihuahua, Chih.****TDU Diseño, S.C.**Leones No.103 San Felipe I Etapa, 31203.
Chihuahua, Chih. México.
Tel. 614 426-7721

MODIFICACIÓN MENOR
CAMBIO DE



SOLQUIMIT

PROMOTOR:

Raquel Medina García

CONSULTOR:

TDU Diseño, S.C

D.R.U. 028

Arq. Jose Luis Lozano Arreola

Seguimiento:

Arq. Juan Carlos Espinoza.

614 5034591

Noviembre 2024

CONTENIDO

LISTA DE CUADROS.....	
LISTA DE ANEXOS	
INTRODUCCIÓN.....	
FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA	
ANTECEDENTES	
DEFINICIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO.....	
DEFINICIÓN DE ÁREA DE APLICACIÓN	
TENENCIA DE LA TIERRA	
DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN EN EL PREDIO	
DIAGNOSTICO.....	
EL CONTEXTO, ÁMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA.....	
ESTRUCTURA URBANA DEL SECTOR Y LA CIUDAD	
USOS DE SUELO COLINDANTES.....	
ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	
MEDIO NATURAL.....	
MEDIO FÍSICO (CONSTRUIDO)	
RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....	
SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO	
LINEAMIENTOS NORMATIVOS.....	
PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN.	
ESTRATEGIA.....	
ESTRATEGIA GENERAL.....	
INSTRUMENTACIÓN	
ANEXO GRAFICO	
BIBLIOGRAFÍA.....	
CRÉDITOS.....	

LISTA DE IMÁGENES

Imagen 1.	El predio con la construcción en estudio.....
Imagen 2.	Área de estudio.....
Imagen 3.	Lote de 600 m2.....
Imagen 4.	Plano catastral
Imagen 5.	Zonificación secundaria.....

Imagen 6.	Usos de suelo en la zona de estudio
Imagen 7.	Vista aérea de la zona de estudio.....
Imagen 8.	Constancia de uso de suelo vigente emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio. Diciembre del 2022.
Imagen 9.	Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente Elaboración propia. Agosto 2024.....
Imagen 10.	Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.....
Imagen 11.	Características Económicas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.....
Imagen 12.	Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas.....
Imagen 13.	Área de estudio y radio de influencia.....
Imagen 14.	Estadísticas Económicas del área de estudio.....
Imagen 15.	Estadísticas Económicas del área de estudio.....
Imagen 16.	Estadísticas climatológicas de la ciudad de chihuahua.....
Imagen 17.	Cuencas Hidrológicas.....
Imagen 18.	Plano Topográfico
Imagen 19.	Viviendas de la zona.....
Imagen 20.	Comercio barrial colindando con vivienda
Imagen 21.	Comercio sobre la Calle. Rio Aros.....
Imagen 22.	Comercio sobre la Av. Heroico Colegio Militar y Sicomoro.....
Imagen 23.	Equipamiento Urbano.....
Imagen 24.	Acercamiento del Predio con Equipamiento Urbano.....
Imagen 25.	Estructura Vial y Conectividad.....
Imagen 26.	Acercamiento del Predio con Estructura Vial y Conectividad.....
Imagen 27.	Sección Vialidad Sacramento actual.....
Imagen 28.	Sección Vial Vialidad Sacramento.....
Imagen 29.	Sección Vial Av. De las Industrias.....
Imagen 30.	Sección Vial actual Av. De las Industrias.....

Imagen 31.	Sección Vial Av. Ignacio Zaragoza.....
Imagen 32.	Sección Vial actual Av. Ignacio Zaragoza.....
Imagen 33.	Sección Vial Av. Ignacio Zaragoza.....
Imagen 34.	Sección Vial actual Av. Ignacio Zaragoza.....
Imagen 35.	Sección Vial Actual C. Pino.....
Imagen 36.	Sección Vial Actual C. Pino.....
Imagen 37.	Sección Vial C. Pino.....
Imagen 38.	Sección Vial Actual C. Pino.....
Imagen 39.	Sección Vial C. Pino.....
Imagen 40.	Sección Vial Actual C. Pino.....
Imagen 41.	Sección Vial Av. Juan Escutia.....
Imagen 42.	Sección Vial Actual Av. Juan Escutia.....
Imagen 43.	Sección Vial C. Sicomoro.....
Imagen 44.	Sección Vial Actual C. Sicomoro.....
Imagen 45.	Sección Vial C. Sicomoro.....
Imagen 46.	Sección Vial Actual C. Sicomoro.....
Imagen 47.	Sección Vial Av. Tecnológico.....
Imagen 48.	Sección Vial Actual Av. Tecnológico.....
Imagen 49.	Sección Vial C.41.....
Imagen 50.	Sección Vial C.41.....
Imagen 51.	Red de Rutas de transporte público que inciden en el Área de Estudio.....
Imagen 52.	Acercamiento del Predio en Red de Rutas de transporte público que inciden en el Área de Estudio.....
Imagen 53.	Factibilidad de CFE agosto 2024.....
Imagen 54.	Factibilidad de JMAS agosto 2024.....
Imagen 55.	Bodega en su estado actual agosto 2024.....
Imagen 56.	Vista del inmueble en estudio (bodega).....
Imagen 57.	Imágenes de la Bodega.....
Imagen 58.	Vista del inmueble en estudio (bodega).
Imagen 59.	Propuesta de regularización de Uso de Suelo

LISTA DE CUADROS

Cuadro 1.	Cuadro de Construcción.....
-----------	-----------------------------

LISTA DE ANEXOS

Anexo 1.	Plano Catastral.....
Anexo 2.	Licencia de Uso de Suelo.....
Anexo 3.	Plano de Localización.....
Anexo 4.	Plano de Polígono de Estudio.....
Anexo 5.	Plano de Aplicación.....
Anexo 6.	Plano de Uso de Suelo Propuestos PDU 2040.....
Anexo 7.	Plano de Hidrología.....
Anexo 8.	Plano de Topografía.....
Anexo 9.	Plano de Equipamiento.....
Anexo 10.	Plano de Comercio y Servicios e Industria.....
Anexo 11	Plano de Estructura Vial
Anexo 12	Plano de Transporte Publico.....
Anexo 13	Plano de Uso de Suelo Propuesto.....
Anexo 14	Plano Arquitectonico
Anexo 15	Factibilidad de JMAS
Anexo 16	Factibilidad de CFE

SOLQUIMIT

C. Privada de Heroico Colegio Militar 5314, Fracc. San Vicente, 31153 Chihuahua, Chih.

INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación se elabora y presenta al Municipio para solicitar la modificación menor de uso de suelo de un predio con una bodega construida en la ciudad de Chihuahua. Actualmente **el predio es de uso habitacional H35 y se solicita un uso de suelo para comercio y servicios**, con giro “**Almacenes generales de depósitos y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas**”.

El terreno objeto de este estudio se localiza en el Fracc. San Vicente zona urbana consolidada por usos predominantemente comerciales e industriales y de equipamiento que convergen entre sí. Es un lote en la calle y edificación en Calle Privada de Heroico Colegio Militar 5314. El cual tiene como giro “Almacenes generales de depósitos y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”, ya que su actividad es el almacenamiento, distribución y venta de productos de limpieza.

Por tratarse de un terreno de 600 m², y porque la propuesta de modificación de uso no altera el entorno urbano, ni modifica la estructura vial y el uso propuesto es compatible con los usos inmediatos a él, se considera que el estudio se clasifica como Modificación Menor de acuerdo a la Ley de Asentamiento Humanos y Ordenamiento Territorial del Estado de Chihuahua.

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

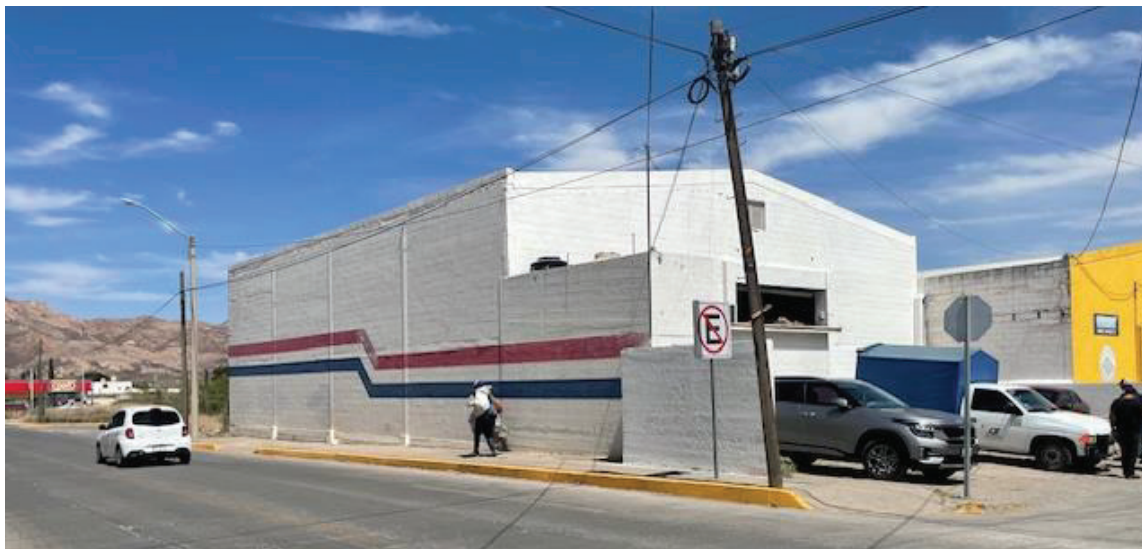


Imagen 1. El predio con la construcción en estudio. Fuente: Propia mayo 2024.

FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

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

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

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

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

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

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

Proceso de aprobación.

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

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

Aprobación y consulta Artículo 73. Los instrumentos de planeación municipal a que se refiere el artículo 37 de esta Ley, serán formulados, aprobados, ejecutados, controlados y evaluados por los ayuntamientos y, en su caso, por las demás autoridades municipales competentes.

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

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

- Fracción I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad” en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- Fracción II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad

municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.

- Fracción III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Fracción IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Fracción V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- Fracción VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- Fracción VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- Fracción VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. a) En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.

- Fracción IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

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

Disposiciones de Ámbito Federal

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

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

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

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

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

A partir de reformas y adiciones a la Constitución, y en particular las del artículo 73, del 6 de febrero de 1976, es expedida la Ley General de Asentamientos Humanos, cuya última reforma fue publicada el 21 de julio de 1993, recientemente actualizada y aprobada en el año de 2016 como Nueva Ley DOF 28-11-2016, última reforma DOF 01-06-2021. Esta Ley tiene por objeto establecer las bases de la concurrencia de la federación, de las entidades federativas y los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios conforme a los cuales el estado ejercerá sus atribuciones para determinar los correspondientes provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

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

Atribuciones de los Municipios.

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
 - III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
 - IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;
- XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;
- XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;
- XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría;
- XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;
- XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;
- XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

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

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

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

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

Artículo 53. Para la ejecución de acciones de Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, además de las previsiones señaladas en el artículo anterior, la legislación estatal en la materia establecerá las disposiciones para: VI. El

reordenamiento, renovación o Densificación de áreas urbanas deterioradas, aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales. XIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación y Mejoramiento.

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

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

Ámbito Estatal.

Así mismo la presente modificación menor al vigente Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Actualización 2016, se fundamenta legalmente en el ámbito Estatal, en lo que establece su Constitución Política del Estado de Chihuahua, su Ley de Planeación, su Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, su Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, su Código Municipal, y las demás leyes aplicables para el Estado de Chihuahua.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua Esta ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del 2 de octubre de 2021, entro en vigor el 2 de noviembre del 2021; regula la planeación, administración y control del desarrollo urbano en el Estado. Su objeto, entre otros es: Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el

desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.

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

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

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

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

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

Territorial y Desarrollo Urbano. III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y Áreas Conurbadas. IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población. VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano. VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano. VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano. IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales. Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

ANTECEDENTES

Definición de área de estudio

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

identificar problemas y potencialidades para obtener perspectiva de la situación a futuro.

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

- Al norte la Av. Juan Escutia,
- Al este, por la Vialidad Sacramento,
- Al sur por la Av. Agustín Melgar,
- Y al oeste por la Av. Tecnológico.

Ver anexo 4 Polígono de Estudio

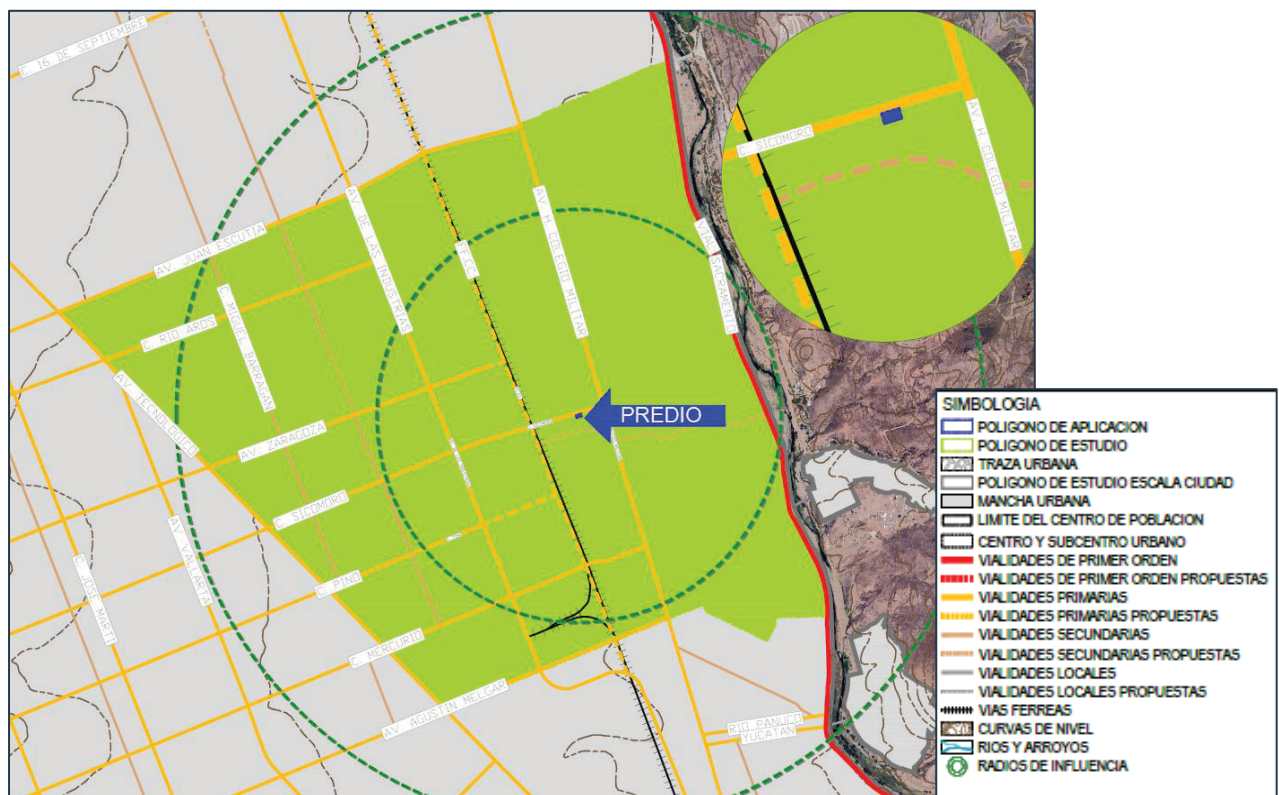


Imagen 2. Área de estudio. Elaboración propia TDU 2023.

Definición de área de aplicación

La superficie de aplicación es un lote rectangular de 20.00 metros de frente a calle Privada de Heroico Colegio Militar y 30 metros de fondo. La superficie es de 600 m² con una afectación de 2 metros de frente y 30 metros de fondo. Ubicado en la calle Privada de Heroico Colegio Militar # 5314 en el Fracc. San Vicente de la Ciudad de Chihuahua.



Imagen 3. Lote de 600 m2 en estudio.

Tenencia de la Tierra

El predio sujeto a este estudio es propiedad privada ubicada en la Calle Privada de Heroico Colegio Militar # 5314 en el Fracc. San Vicente de esta Ciudad de Chihuahua, con clave Catastral 239-025-004, con una superficie de 600.00 m2. Cuya propietaria es la persona física:

Raquel Medina García y Raúl Javier Acosta Palomino

Ambos son propietarios por medio de una sociedad conyugal. Acreditando la propiedad, mediante la Escritura Publica número 11,289 once mil doscientos ochenta y nueve, Volumen 415 cuatrocientos quince en la ciudad de Chihuahua del estado de Chihuahua, a los 16 días del mes de Julio del 2009.

Datos de la escritura:

Escritura pública número 11289, volumen 415 del Distrito judicial Morelos.

Se anexa plano catastral ver anexo 1



Imagen 4. Plano catastral del lote ubicado en Calle Privada de Heroico Colegio Militar # 5314, Fracc. San Vicente.

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

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

Zonificación Primaria

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, séptima actualización, establece en su zonificación primaria el esquema global del aprovechamiento territorial, el área que nos ocupa se encuentra en el **Área Urbana**.

Ver anexo 6 Usos Propuestos PDU 2040

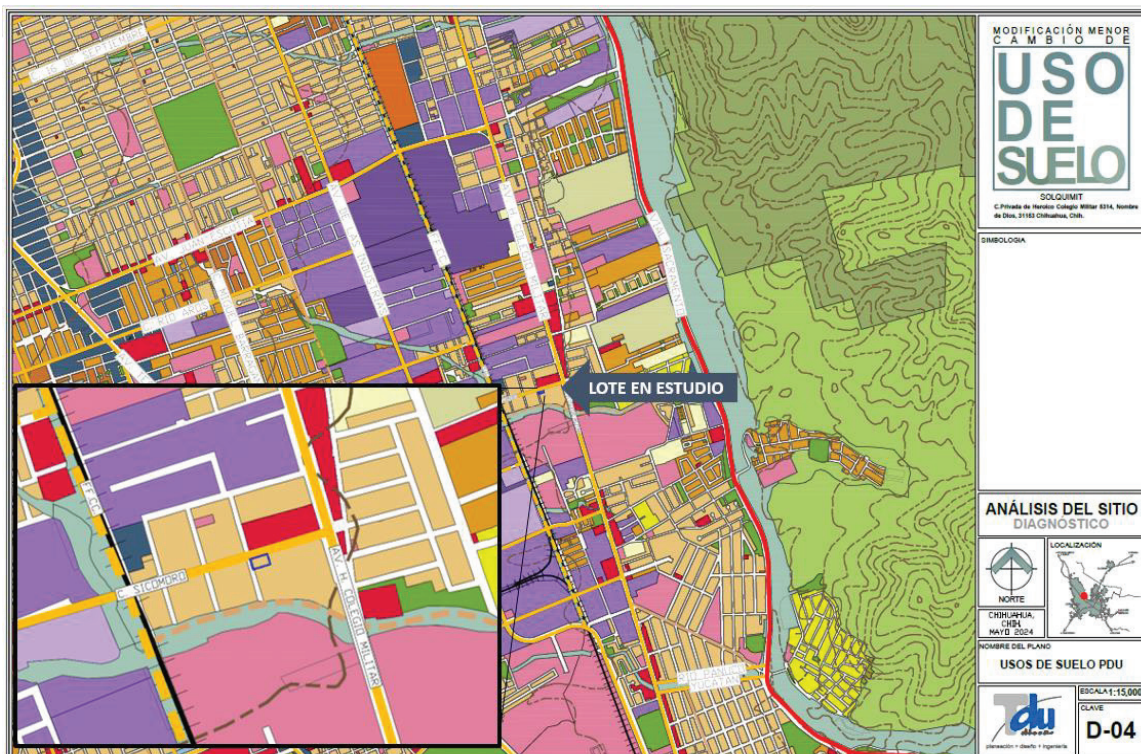


Imagen 5. Zonificación secundaria. Fuente: PDU Séptima Actualización.

Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU, séptima actualización, indica que el lote que se estudia tiene un uso de suelo habitacional h35, contenido en el polígono de Subcentro Centro Norte y en el área de influencia del Corredor de Movilidad. En lo que es la zona, el uso de suelo Industria Bajo Impacto como predominantemente en el polígono de estudio, seguido de los usos Industria de Alto Impacto, Equipamiento General y Habitacional H35.



Imagen 6. Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente Elaboración propia



Imagen 7. Vista aérea de la zona de estudio. Fuente Google Earth



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. AUA 08558/2024
CLAVE CATASTRAL: 239-025-004
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 17 de Junio de 2024

A QUIEN CORRESPONDA
Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA *** HABITACIONAL H35 *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA PRIVADA HEROICO COLEGIO MILITAR No. 5314, EN EL FRACCIONAMIENTO SAN VICENTE DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 800.00 M2.(DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

ESTA DIRECCIÓN **CONCEDE LA LICENCIA DE USO DE SUELO** SOLICITADA, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 3 FRACCIÓN XXXVIII, 11 FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, 59, 60, 69, 77, 94 Y 114 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; ARTÍCULOS 7 FRACCIÓN XVI, 13 FRACCIÓN IX INCISO A), 87, 210 FRACCIÓN II, 213, 217, 237 Y 316 FRACCIÓN II DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTICULO 72, FRACCIONES II, III Y IX DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 69 FRACCIONES I, XII Y XVII Y 73 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 4 FRACCIÓN XXXII, 9 FRACCIÓN III Y V, 11 FRACCIONES I, VI Y VII, 43, 66 FRACCIONES I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 5 FRACCIONES I, XII, XIII Y XVI Y 27 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO:

EL PREDIO SE ENCUENTRA EN UN SECTOR CON USO DE SUELO H35 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR, CON SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR LOTE 120.00 METROS CUADRADOS Y 7.00 METROS DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO Y EL FACTOR ESTABLECIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO C.O.S. DE 0.75 Y UN COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO C.U.S. 1.6

LA PRESENTE LICENCIA DE USO DE SUELO ESTARÁ CONDICIONADA A LO SIGUIENTE:

- CONDICIONADO A HABILITAR LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 64 Y 65 DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
- SE PROHIBE EL USO DE LA VÍA PÚBLICA PARA ACONDICIONAMIENTO DE ESTACIONAMIENTO, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, POR LO QUE DEBERÁ IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA SU PREVENCIÓN.
- DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL CAPITULO 10.1.4 DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 PARA LOS POLIGONOS DE ACTUACION NOMBRE DE DIOS.
- DEBERÁ RESPETAR EL DERECHO DE VÍA EN CALLE SICOMORO, SECCIÓN VÍA DE 150 METROS



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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



Imagen 8. Constancia de uso de suelo vigente emitida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio. Agosto 2024.

DIAGNOSTICO

El contexto, ámbito regional, urbano y de influencia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El **ámbito de influencia** del lote en estudio, se localiza en la zona centro- norte de la ciudad de Chihuahua, zona con alto grado de consolidación urbana, conformada por colonias de vivienda media y de interés social que se construyeron en las décadas de los 70's y ochentas.

Predomina en este entorno una traza urbana regular con calles continuas, manzanas rectangulares con lotes y casas unifamiliares, interrumpida por grandes lotes donde se ubican equipamientos y parques de barrio, así como por los corredores urbanos que dan estructura a la zona y permiten la integración con el resto de la ciudad.

Destaca en este amplio sector la diversificación de usos de suelo, a partir del acondicionamiento y construcción de comercios, tiendas y servicios de barrio en convivencia con las colonias, principalmente a lo largo de las calles con más continuidad, vialidades secundarias y colectoras.

Los corredores y vialidades primarias que integran al sector con la ciudad son las Av. Juan Escutia, Av. Tecnológico, José María Iglesias y Av. Zaragoza.

Estructura Urbana del sector y la ciudad

La Estructura Urbana en referencia a la organización espacial. Chihuahua es una ciudad que se desarrollado en un valle en forma alargada en el sentido norte sur, tendiendo como límites geográficos de contención la sierra de Nombre de Dios, por

el lado oriente, y la cadena de sierras que han definido el borde urbano en la zona poniente.

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

Destacan en el sentido norte sur la, Av. Universidad-Vallarta y la Av. Tecnológico, que es el principal corredor que define la zona en estudio y que aloja los grandes equipamientos, comercios y servicios especializados.

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

Usos de Suelo colindantes.

El predio se ubica en la esquina de la vialidad local Privada de Heorico Colegio Militar, Esquina con Calle Sicomoro. En su entorno inmediato a 1 km de radio se identifica el uso de suelo Industria de Bajo Impacto como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos Industria de Alto Impacto, Equipamiento General y habitacional H35 en su respectivo orden.



Imagen 9. Usos de suelo en la zona de estudio. Fuente Elaboración propia. Agosto 2024.

Comercio y servicios colindantes

Colindan con la bodega en estudio, al norte uso comercial (actualmente existe Telmex Conc. Junta de los Ríos y Cubylam & Chalet Cocinas & Accesorios); al sur y este, existen predios baldíos y negocios de diferentes giros. **Ver Anexo 10**

Habitacional H35 y H45. Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar con densidad de 36 a 45 viv/ha.

Aunque el uso de suelo programado para los predios colindantes es habitacional, estos predios son utilizados y consolidados como bodegas y comercios.

Usos de suelo en la zona de estudio

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

En las manzanas más inmediatas al lote en estudio se ubica una escuela de educación superior y un parque de innovación. En el rango de 1km a 2km se encuentran equipamientos de gran influencia como: albergues, iglesias, monasterios, cancha de béisbol y centro deportivo, además de parques de colonias cercanas.

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

Por la Zona atraviesa el arroyo “El Mimbres” el cual está delimitado por este uso.

Industria de Alto Impacto (IAI). El uso de suelo de industria de alto impacto comprende aquellas instalaciones en las que se desarrollan actividades que por su naturaleza y / o volumen de producción tienen el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente y / o el entorno urbano, lo anterior implicará la necesidad de la aplicación de las medidas de mitigación pertinentes en concordancia a lo establecido por la normatividad aplicable.

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

Microindustria (MCI) El uso de suelo de micro industria comprende aquellas actividades que debido a su naturaleza pueden tener el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente y / o entorno urbano, y que se caractericen por contar con un número reducido de empleados, así como un menor volumen de actividades.

Mayormente esta zona se encuentra consolidada como industrial gracias a su cercanía con la vialidad Heroico Colegio Militar y la Avenida las Industrias, ambas vialidades principales de la red vial de la ciudad. Siendo esta zona de muchos giros de bodegas, industria manufacturera, ensamblajes, comercio al mayoreo de productos industriales y de construcción, entre otros.

Análisis Socioeconómico

Población

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



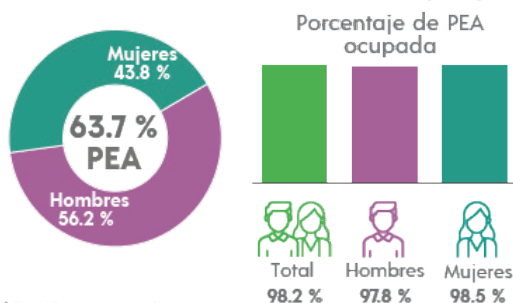


Imagen 10. Composición de la población por edad y sexo. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Sector Económico

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

Población económicamente activa (PEA)⁴



⁴ De 12 años y más.

Población no económicamente activa (PNEA)⁴



Imagen 11. Características Económicas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

Vivienda

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

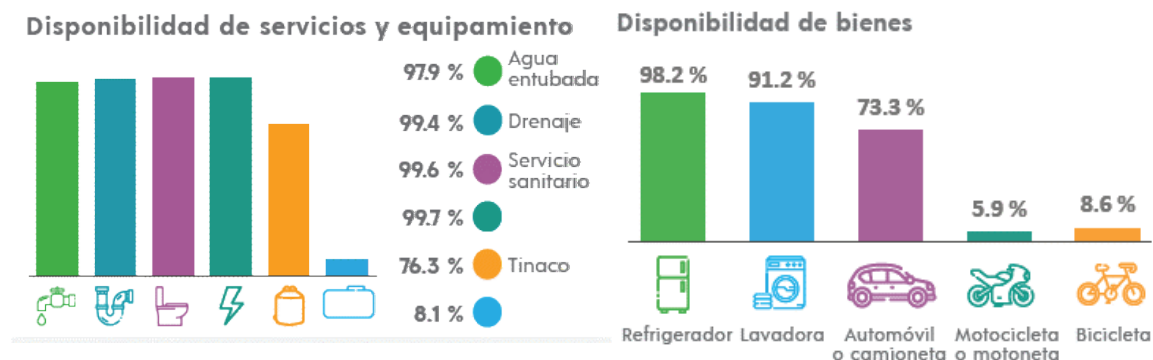


Imagen 12. Disponibilidad de servicios, equipamiento y bienes en las viviendas. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

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

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

Educación

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

Sector Salud

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

Análisis socioeconómico a escala zona de estudio

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

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

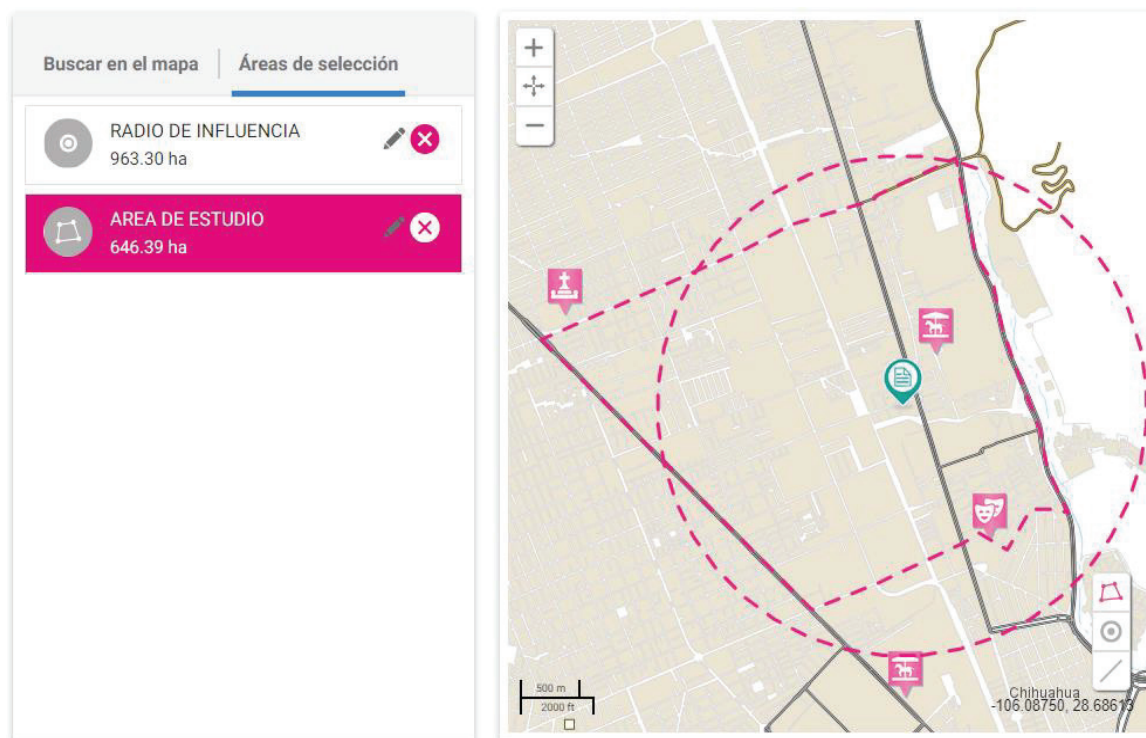


Imagen 13. Área de estudio y radio de influencia. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020.

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

- En el ámbito de la zona donde se localiza el terreno en estudio, en el 2024, se contabilizaron 19,733 habitantes en 8,298 viviendas.
- El perfil de edades indica que se trata de una zona de población adulta, donde el 56 % lo integran adultos y adultos jóvenes, pero aun con un amplio segmento de niños y jóvenes, ya que son el 31.7 %.

- El nivel de escolaridad es medio y alto, ya que se identifica población con educación superior terminada (universidad) el 39.7 %, y con educación media (bachilleres) el 25.6 %

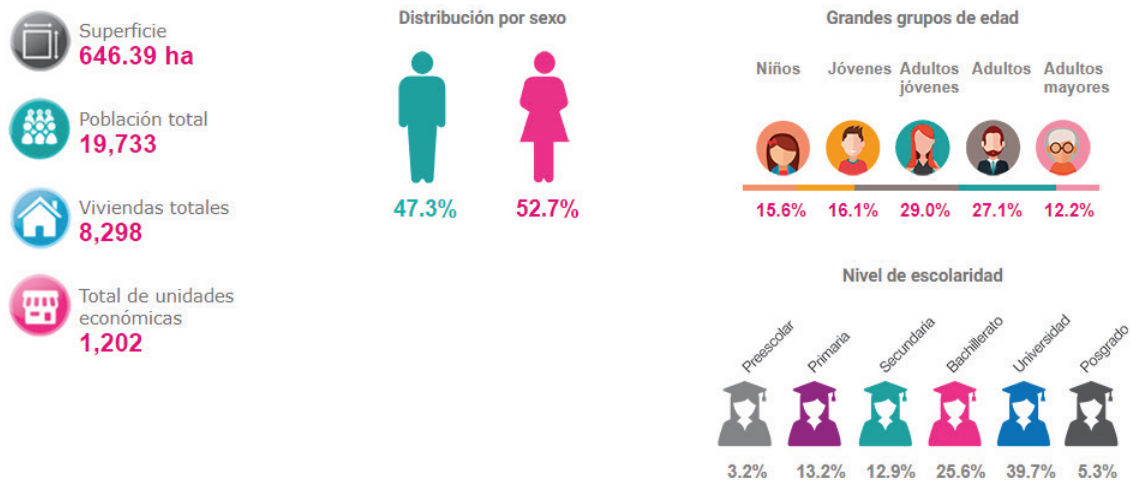


Imagen 14. Estadísticas de Población del área de estudio. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020

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

- Se trata de una zona con un nivel muy alto de actividad económica, ya que por ser una zona dentro de dos vialidades principales de la ciudad las unidades económicas son negocios de comercio y servicios principalmente bodegas, industria y almacenes.
- La mayor parte son comercios al por menor en ferreterías, tlapalerías, banca múltiple, entre otros que no ocupan mucho personal ya que el 61 % ocupa de 1 a 5 personas.
- Se identifican 1,202 unidades económicas donde se ocupan 16,696 personas con un ingreso promedio de \$12,898 pesos.
- Más de la mitad de las unidades económicas son del sector servicios, el 47% (talleres de reparación de vehículos, servicios de belleza y peluquerías). Las dedicadas al comercio son el 36%, destacando las tiendas de abarrotes y las refaccionarias.

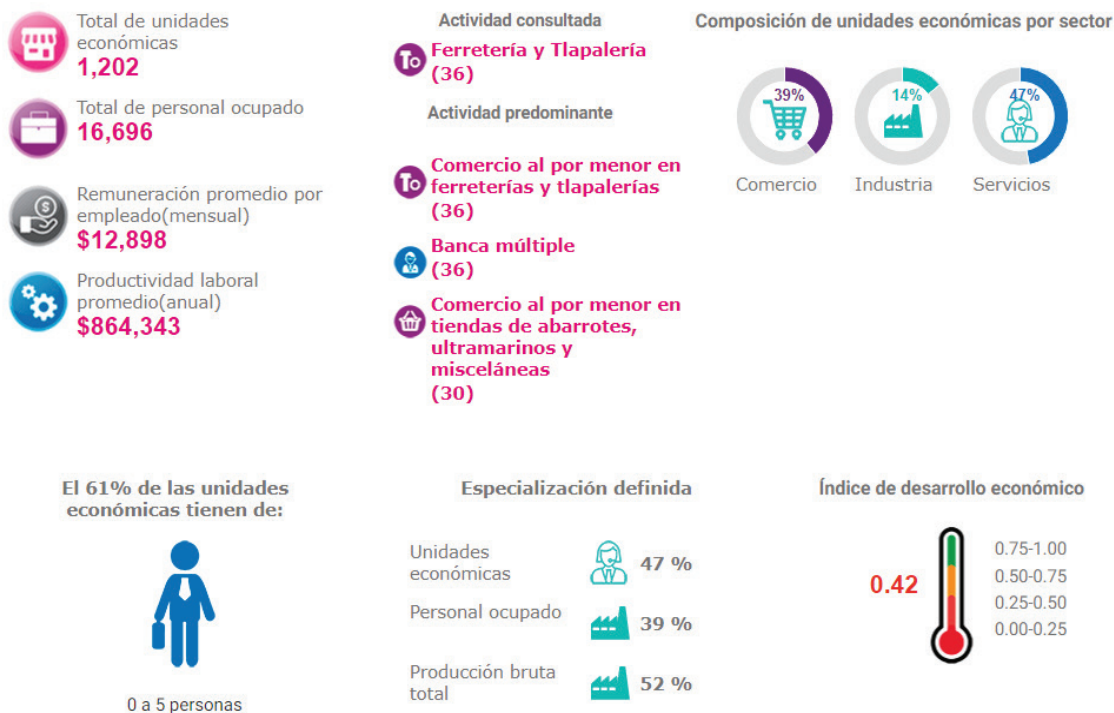


Imagen 15. Estadísticas Económicas del área de estudio. Fuente: Imagen INEGI. Panorama Sociodemográfico de Chihuahua. Censo de Población y Vivienda 2020

Medio Natural

Clima

El Municipio de Chihuahua está localizado en una región semiárida identificada como (BS1KW), con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18 °C, y con media mínima de -7.4 °C y hasta 37.7 °C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%. Cuenta con vientos dominantes del suroeste.

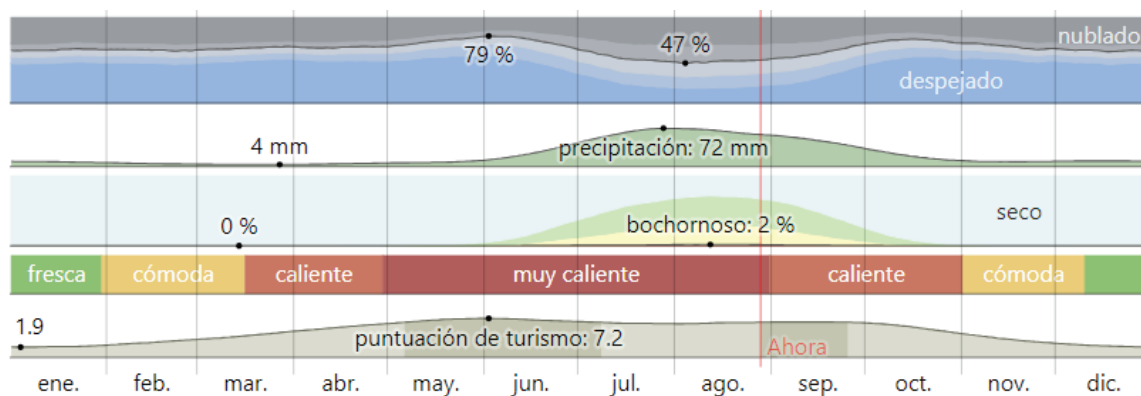


Imagen 16. Estadísticas climáticas de la ciudad de chihuahua. Fuente: Imagen Weather Spark 2024.

Hidrología

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

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

En el área específica de estudio, se identifican cuatros microcuencas, una tributando al arroyo el Mimbres, y otra al arroyo Galera Norte, ambos arroyos atraviesan la mancha urbana en el sentido poniente-oriente conduciendo los escurrimientos de agua hasta terminar en el río Sacramento.

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

Respecto al lote y el inmueble que se estudia, éste no se encuentra en las cercanías de dichos arroyos ni en zona inundable, como lo indica el Atlas de Riesgos. La distancia del lote a los arroyos es de aproximadamente 100 metros.

Ver anexo 7 Hidrológico.

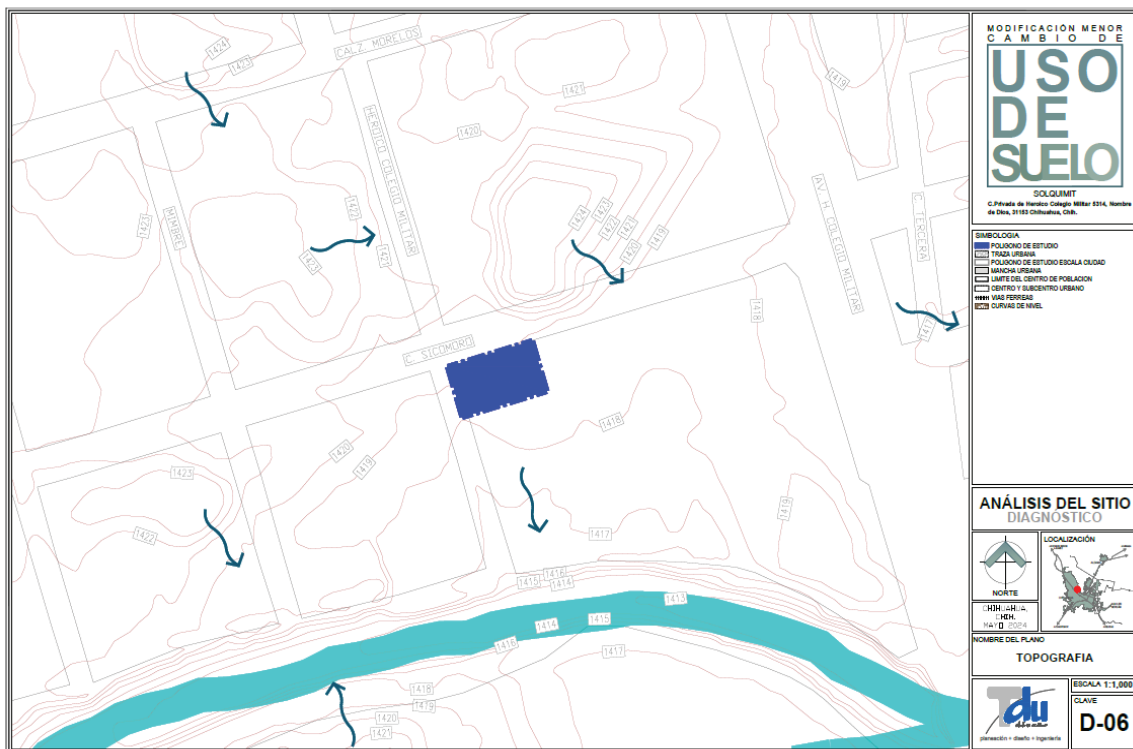


Imagen 18. Plano topográfico. Fuente: Elaboración propia.

Medio Físico (Construido)

Uso habitacional

Los asentamientos existentes dentro de la zona de tipo habitacional, sobre las vialidades principales como la Av. Tecnológico, Heroico Colegio Militar, Av. Juan Escutia, Av. De las Industrias, entre otras. Se conforma por colonias con viviendas construidas en las décadas de los 70s y ochentas, la mayoría con ampliaciones realizadas por las mismas familias y algunas con pequeños negocios de cobertura barrial, tiendas, refaccionarias, estéticas, etc.

Sobre los barrios más consolidados primordialmente son viviendas que han sufrido alguna modificación sin embargo no se ven comercios grandes solo de pequeños negocios barriales.

Las densidades por tratarse de vivienda en lote unifamiliar son del rango de las 35 a las 45 viviendas por hectárea. Son casas de uno y dos pisos, como se dice antes la mayoría de las cuales fueron ampliadas o modificadas por sus ocupantes.

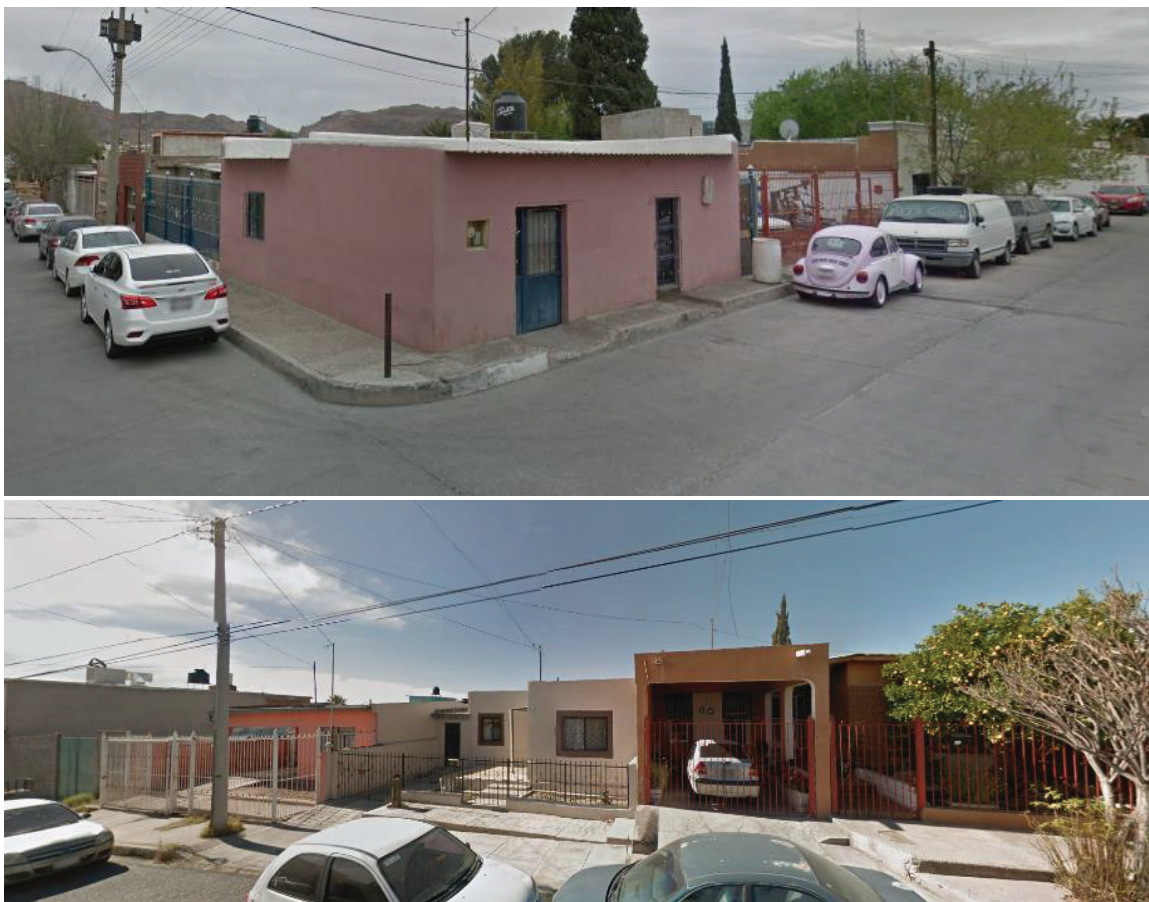


Imagen 19. Viviendas de la zona. Fuente: propia TDU, mayo 2024.

Uso comercial y de servicios

Los usos que existen en la zona de estudio de comercio y servicios, se han concentrado en mayor parte a lo largo de las vialidades continuas más importantes que se localizan en el perímetro, como lo son Av. Tecnológico, Heroico Colegio Militar, Av. Juan Escutia, Av. De las Industrias, etc. Se trata de locales de diferentes dimensiones para alojar tiendas y negocios de servicios, de cobertura zonal, que se han edificado de manera desordenada desde el punto de vista arquitectónico y de imagen urbana. Los principales giros comerciales se localizan en la Av. De las Industrias.

Al interior de las colonias en las cercanías al lote en estudio, se han alojado pequeños comercios de barrio, ya sea adaptando casas, ampliándolas o en bodegas que ocupan algunos lotes. Se trata de pequeños negocios como tiendas, estéticas, refaccionarias, comida rápida, etc.

Imagen 20. Comercio barrial colindando con vivienda. Fuente: propia TDU, mayo 2024

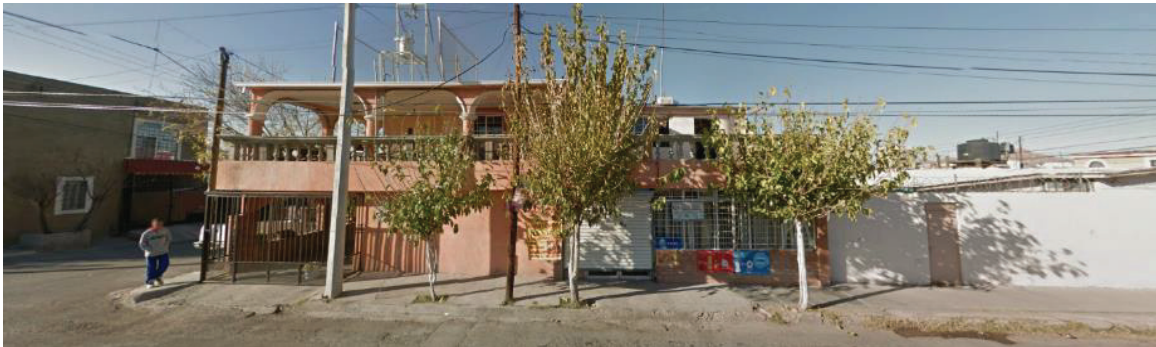


Imagen 21. Comercio sobre la Calle. Rio Aros. Fuente: Propia TDU, mayo 2024

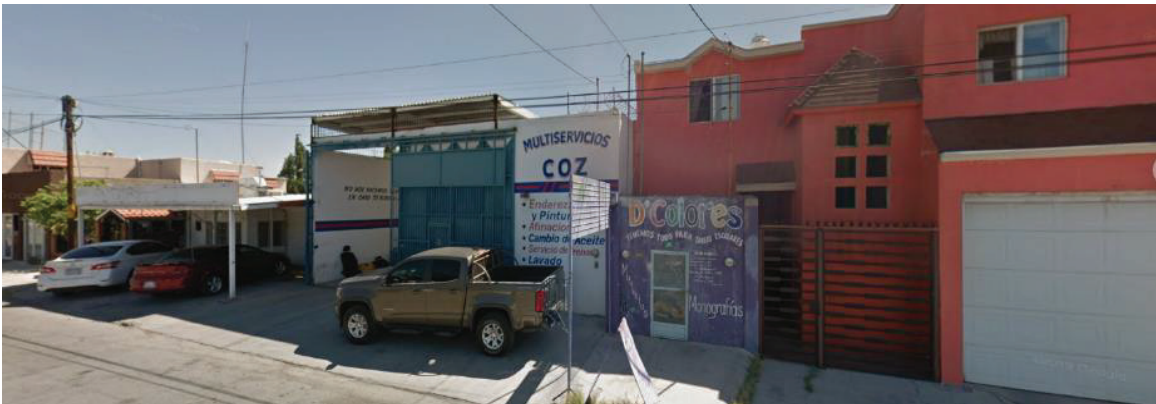


Imagen 22. Comercio sobre la Av. Heroico Colegio Militar y C.Sicomoro. Fuente: propia TDU, mayo 2024.

Equipamiento

La zona en que se ubica el predio contiene pocos elementos para equipamiento público, destacando que se identifican tres escuelas, dos de educación primaria y una secundaria técnica. Adicionalmente se ubica en este sector tres parques de barrio, uno de ellos destaca por que es más grande y se encuentra en buen estado de mantenimiento.



Estructura vial

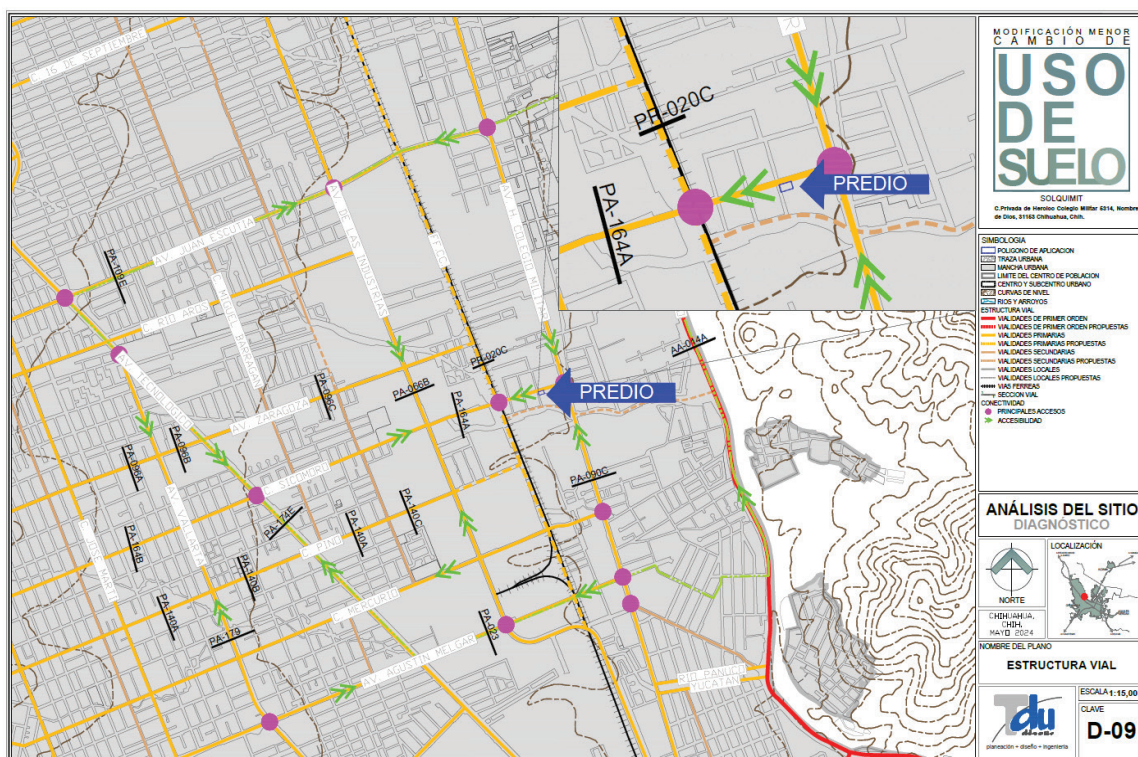
La estructura vial de la ciudad de chihuahua en su parte centro-norte, se organiza en forma de una malla regular conformando manzanas rectangulares, siendo las vialidades más continuas y amplias las que funcionan como calles colectoras de un sistema de vialidades primarias que atraviesan la ciudad, principalmente en el sentido norte-sur.

Por tratarse de una malla regular con calles continuas se facilita que existan múltiples opciones de recorridos y alternativas de comunicación al interior de la zona en estudio y de esta con el resto de la ciudad.

En el sentido norte-sur las vías primarias más cercanas al lote en estudio son la Av. Vallarta. Tecnológico y José María Iglesias. Y en el sentido oriente poniente la Av. Juan Escutia, límite norte del área de estudio.

Al interior de polígono establecido como área de estudio, las vialidades secundarias o colectoras son las Río Aros, Av. Zaragoza, Sicomoro y Manuel González Cossío.

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



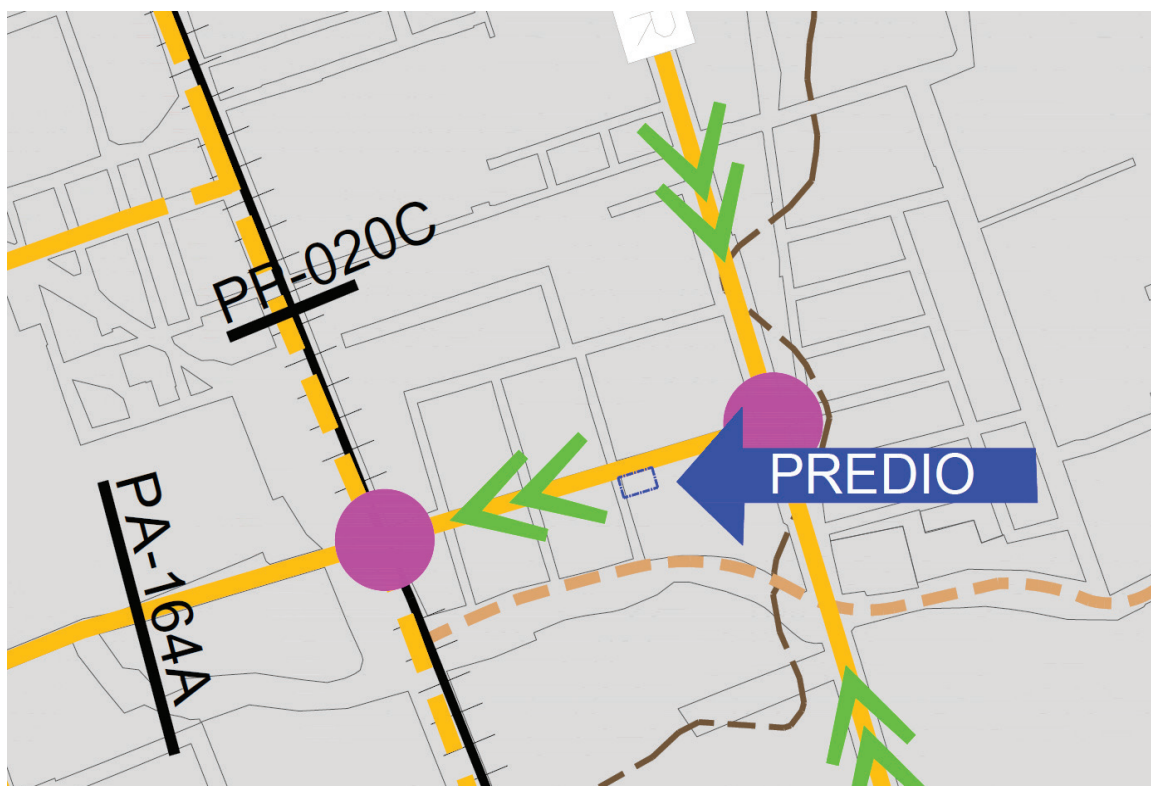
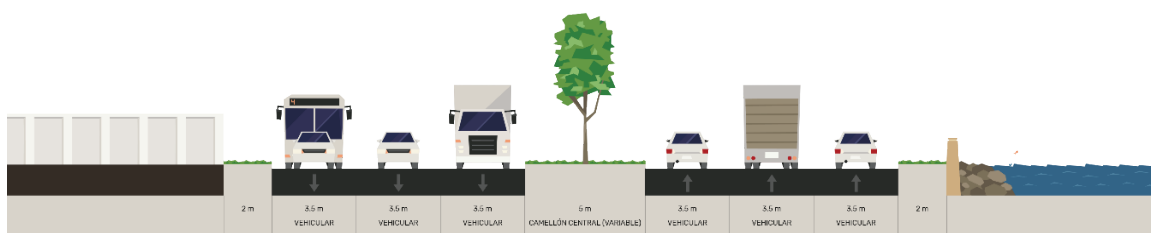


Imagen 26. Acercamiento del Predio con Estructura Vial y Conectividad. Fuente: Elaboración propia.

AA-014A



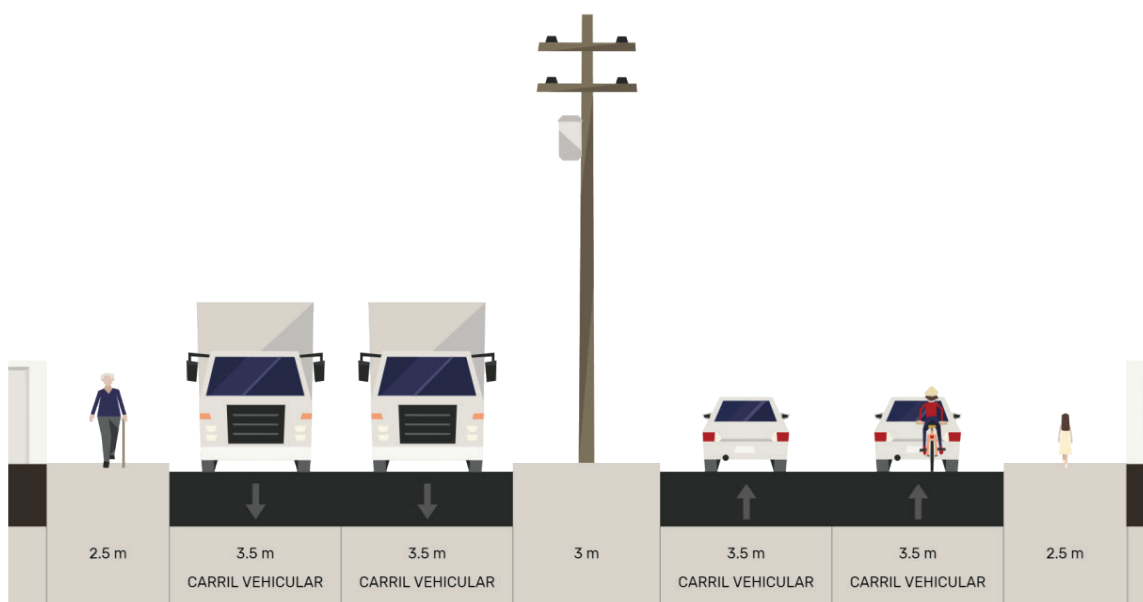
VIALIDAD SACRAMENTO AV. LOS NOGALES - C. CAMINO A LAS GRUTAS

Imagen 27. Sección Vialidad Sacramento actual Fuente: PDU2040-2021.



Imagen 28. Sección Vial Vialidad Sacramento actual Fuente: Propia TDU, julio 2024.

AP-066B



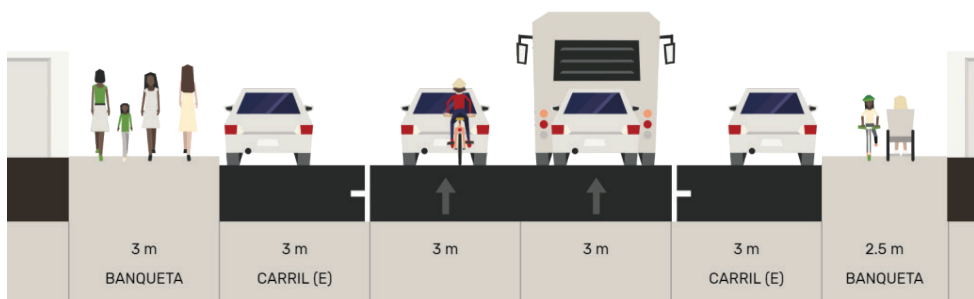
AV. DE LAS INDUSTRIAS / AV. ALEJANDRO DUMAS
AV. AGUSTIN MELGAR - AV. JUAN ESCUTIA

Imagen 29. Sección Vial Av. De las Industrias. Fuente: PDU2040-2021



Imagen 30. Sección Vial actual Av. De las Industrias. Fuente: propia TDU, julio 2024

AP-096A



AV. IGNACIO ZARAGOZA

AV. VALLARTA A AV. TECNOLÓGICO

Imagen 31. Sección Vial Av. Ignacio Zaragoza. Fuente: PDU2040-2021

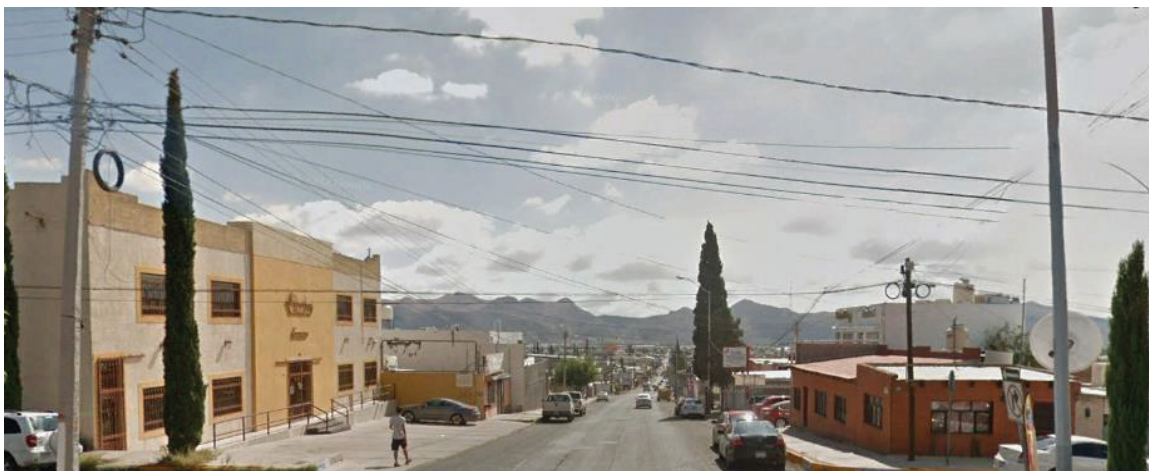
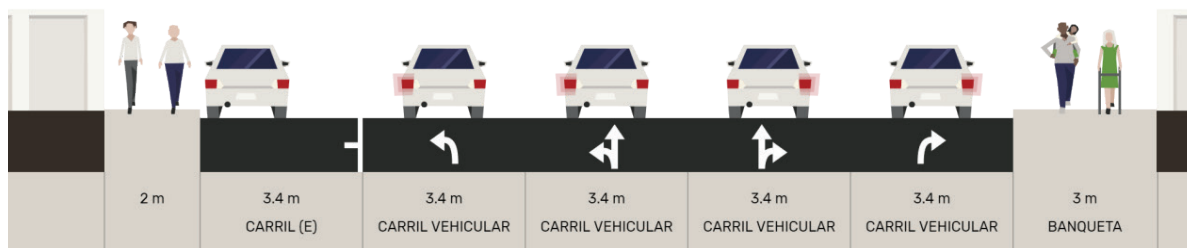


Imagen 32. Sección Vial actual Av. Ignacio Zaragoza. Fuente: Propia TDU, julio 2024

AP-096B

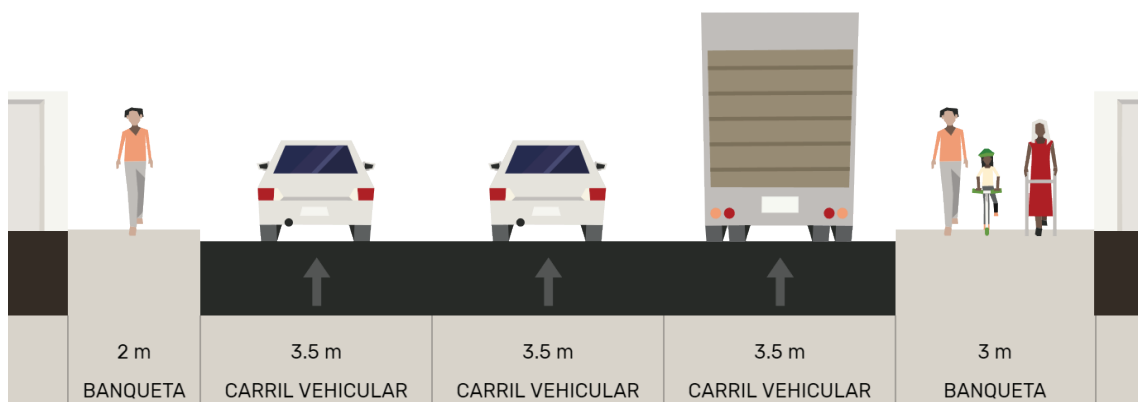


AV. IGNACIO ZARAGOZA
 AV. JOSE MARIA IGLESIAS A AV. VALLARTA
 Imagen 33. Sección Vial Av. Ignacio Zaragoza. Fuente: PDU2040-2021



Imagen 34. Sección Vial actual Av. Ignacio Zaragoza. Fuente: Propia TDU 2024, julio 2024

AP-140A



C. PINO
 AV. JOSE MARIA IGLESIAS – AV. VALLARTA

Imagen 35. Sección Vial C. Pino. Fuente: PDU2040-2021.

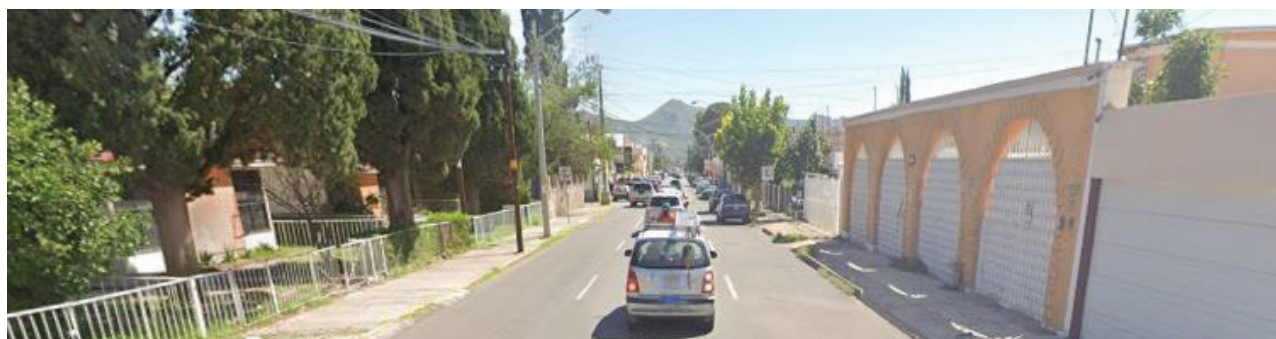
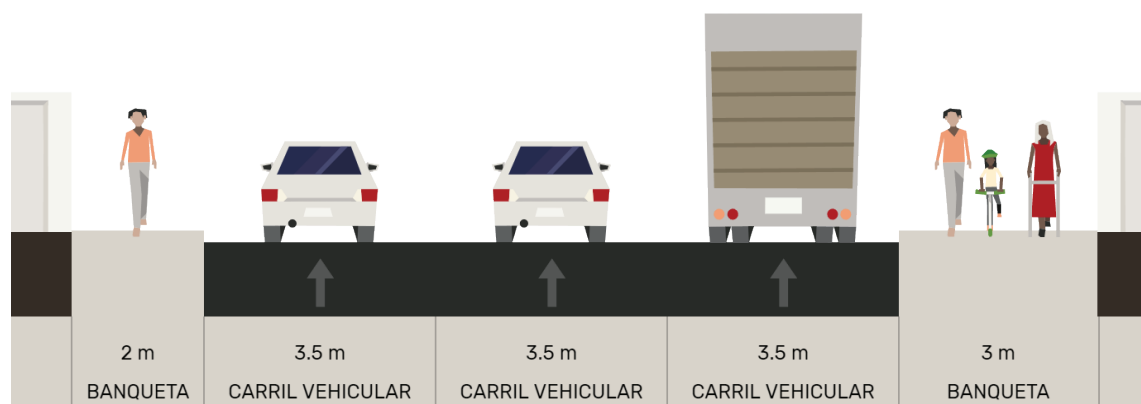


Imagen 36. Sección Vial Actual C. Pino. Fuente: Propia TDU, julio 2024.

AP-140B



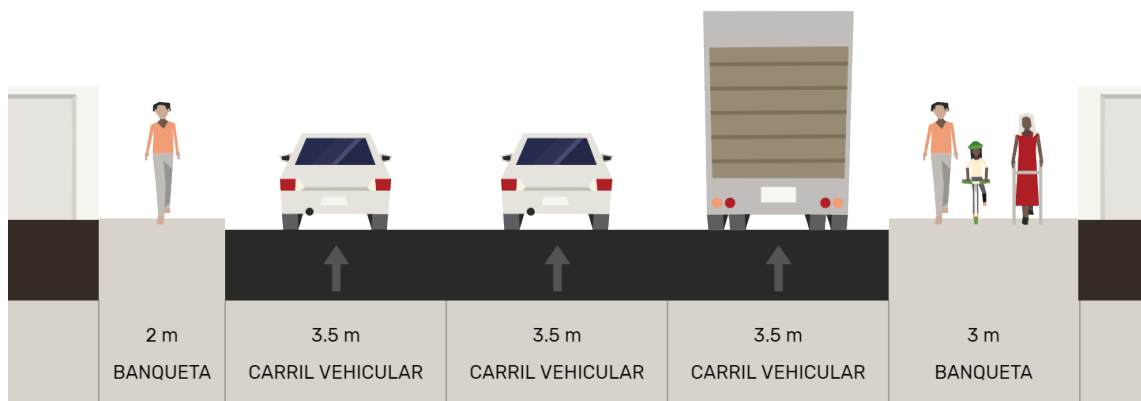
C. PINO AV. VALLARTA – AV. TECNOLÓGICO

Imagen 37. Sección Vial Cieno. Fuente: PDU2040-2021



Imagen 38. Sección Vial Actual C. Pino. Fuente: Propia TDU, julio 2024.

AP-140C



C. PINO

AV. TECNOLÓGICO – AV. VENCEREMOS

Imagen 39. Sección Vial C. Pino. Fuente: PDU2040-2021

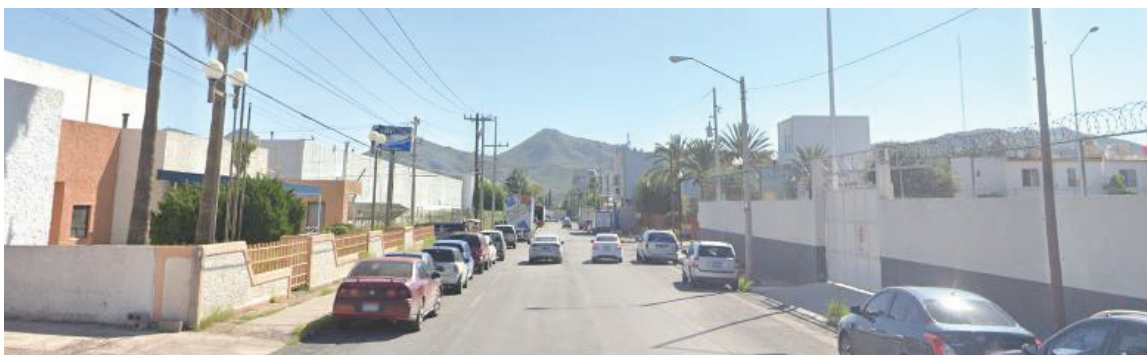
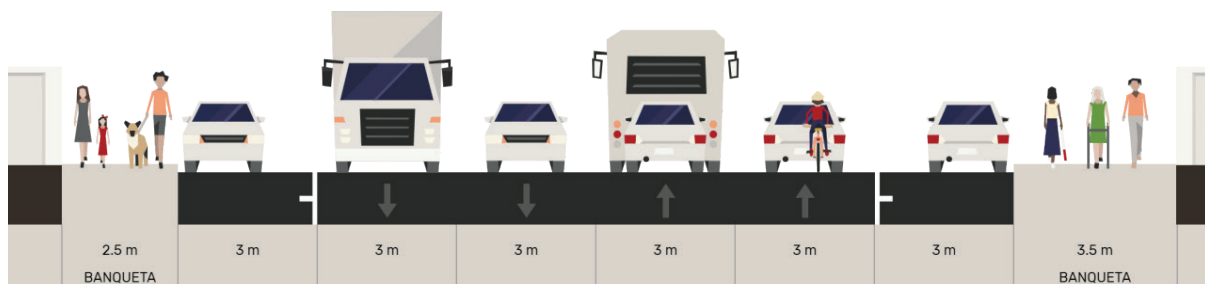


Imagen 40. Sección Vial Actual C. Pino. Fuente: Propia TDU, julio 2024

PA-109E



AV. JUAN ESCUTIA

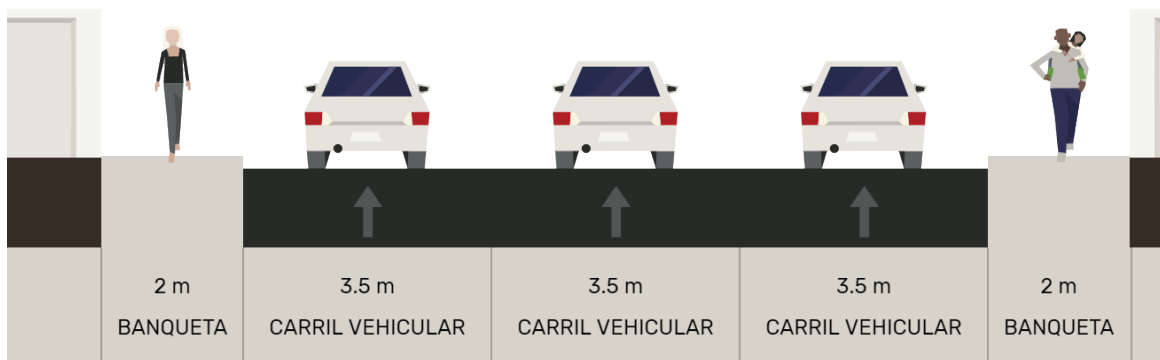
AV. TECNOLÓGICO - C. DAVID ALFARO SIQUEIROS

Imagen 41. Sección Vial Av. Juan Escutia. Fuente: PDU2040-2021



Imagen 42. Sección Vial Actual Av. Juan Escutia. Fuente: Propia TDU, julio 2024

PA-164A



C. SICOMORO

AV. TECNOLÓGICO - C. HEROCIO COLEGIO MILITAR

Imagen 43. Sección Vial C. Sicomoro. Fuente: PDU2040-2021

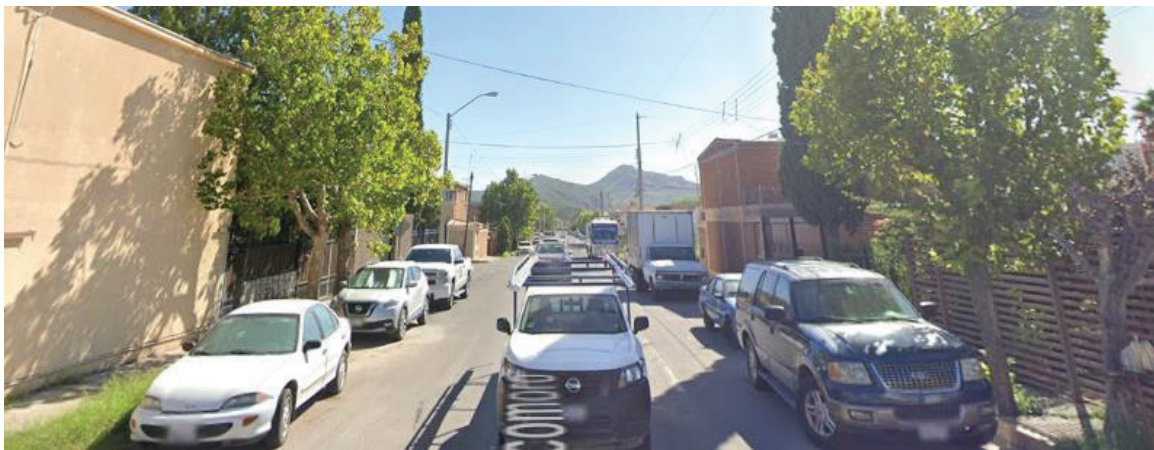
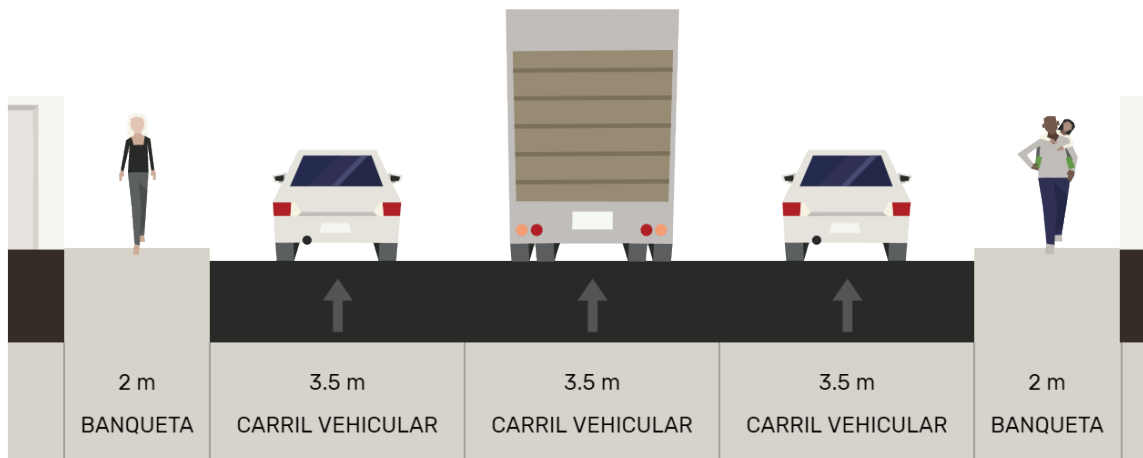


Imagen 44. Sección Vial Actual C. Sicomoro. Fuente: Propia TDU, julio 2024

PA-164B



C. SICOMORO

C. HEROICO COLEGIO MILITAR – C. FRANCISCO GARCIA SALINAS

Imagen 45. Sección Vial C. Sicomoro. Fuente: PDU2040-2021

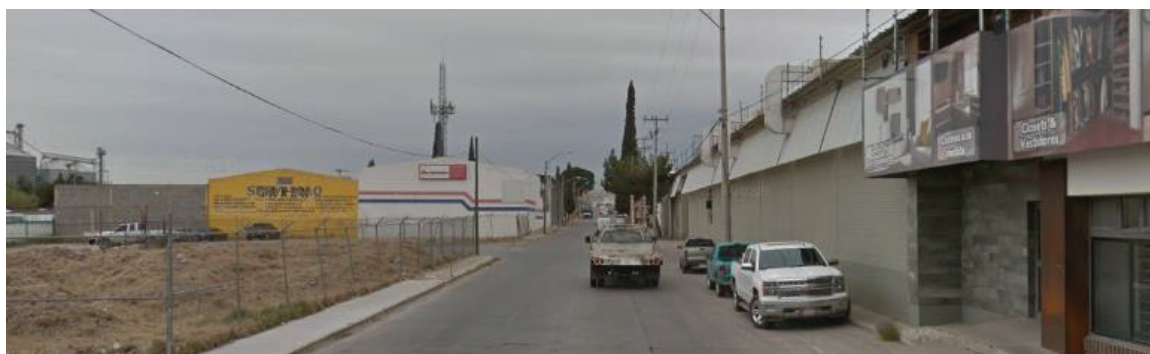
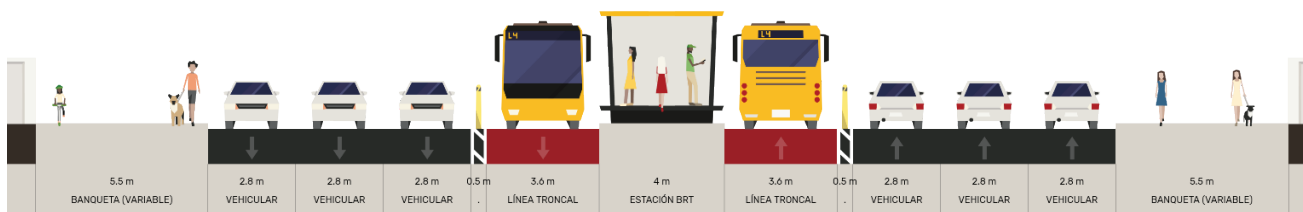


Imagen 46. Sección Vial Actual C. Sicomoro. Fuente: Propia TDU, julio 2024

PA-174E



AV. TECNOLÓGICO

AV. HOMERO – AV. VALLARTA

Imagen 47. Sección Vial Av. Tecnológico. Fuente: PDU2040-2021

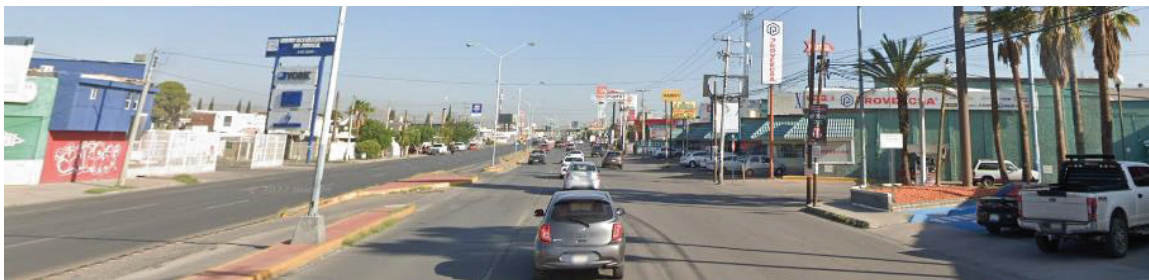


Imagen 48. Sección Vial Actual Av. Tecnológico. Fuente: PDU2040-2021

PP-020C



C. 41(AV. VENCEREMOS)

AV. JUAN ESCUTIA – C. RIO SACRAMENTO

Imagen 49. Sección Vial C.41. Fuente: PDU2040-2021



Imagen 50. Sección Vial C.41. Fuente: Propia TDU, julio 2024

Transporte Publico

En los límites de la zona de estudio, a 600 m de distancia por la Av. Tecnológico, circula la línea troncal de transporte público masivo (BRT Bowie) que permite la comunicación rápida de norte a sur de la ciudad pasando por el centro.

Este eje troncal tiene un sistema de rutas alimentadoras que circulan al interior de las colonias para acercar los usuarios a las estaciones del troncal.

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

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

- Circunvalacion 1
- Circunvalacion 2
- Marmol
- Nombre de Dios
- Ruta Gimnasio Adaptada
- Ruta Tec II

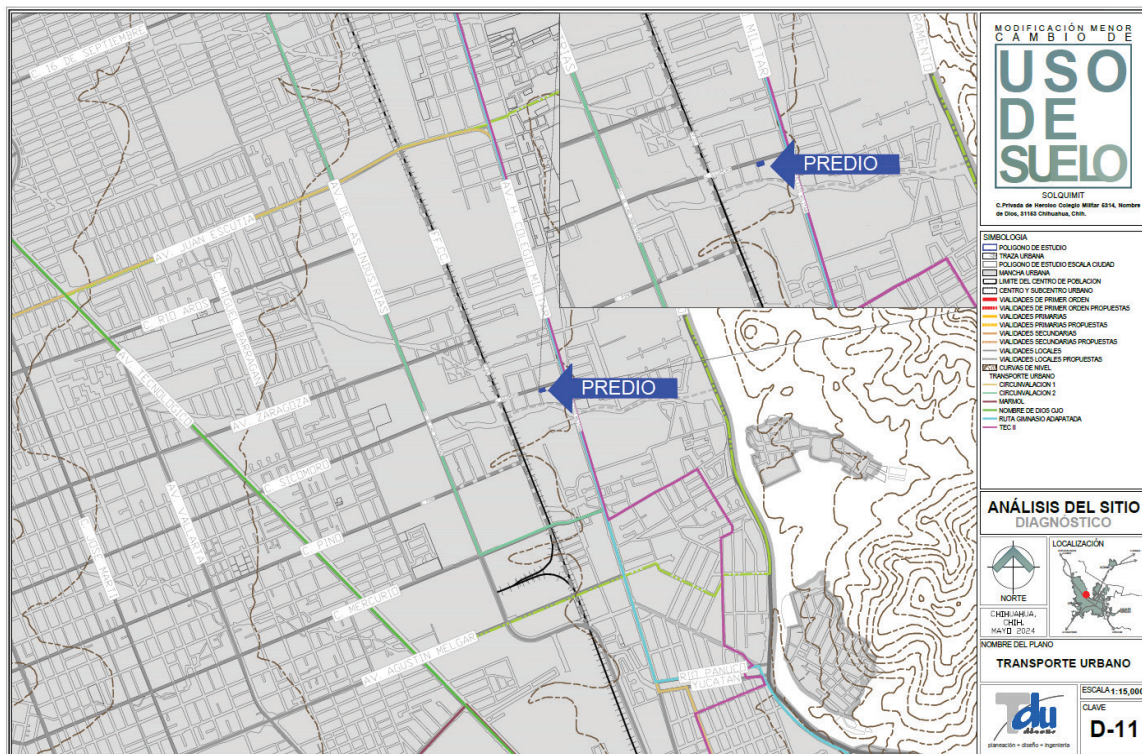


Imagen 51. Red de Rutas de transporte público que inciden en el Área de Estudio. Fuente: Elaboración Propia.

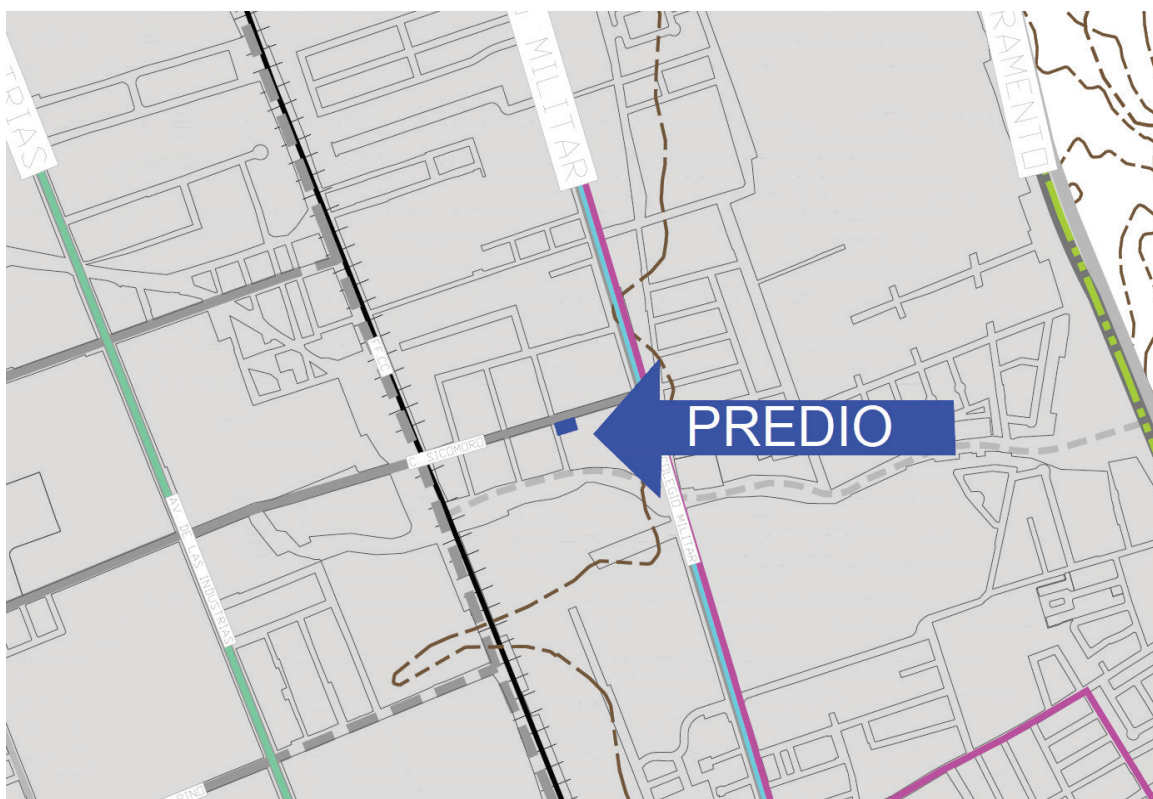


Imagen 52. Acercamiento del Predio en Red de Rutas de transporte público que inciden en el Área de Estudio. Fuente: Elaboración Propia.

Infraestructura Existente

El proyecto se encuentra en una zona urbanizada por los fraccionamientos colindantes, se cuenta con servicios básicos como agua potable, drenaje, telefonía, gas y electricidad.

Además, se previó las factibilidades de cambio de uso de suelo en las dependencias de Junta Municipal de Agua y Saneamiento y Comisión Federal de Electricidad. Ver anexo 15 y 16.

CFE
Comisión Federal de Electricidad®

División de Distribución Norte
Superintendencia de Zona Chihuahua

"2024 Año de Felipe Carrillo Puerto,
Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"

Chihuahua, Chih, a 03 de julio del 2024
Oficio No. ZDCH-DPYC-712/2024

Solquimit
C. Leones No. 103
Colonia San Felipe Etapa V
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 28 de junio del 2024, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para un predio ubicado en la Privada Heroico Colegio Militar No. 5314, en el Fraccionamiento San Vicente, clave catastral 239-025-004, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de 600.00 m2.

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

Atentamente,

Ing. Hugo Gómez Sosa
Superintendencia de Zona Chihuahua
GE-Exp. Factibilidades 2024
LEFNM

CFE Zona de Distribución Chihuahua
Av. Teófilo Borunda 700 Col. Centro
Chihuahua, Chihuahua 31000. Conm. 4399501 Ext. 16001

Imagen 53. Factibilidad de CFE agosto 2024.



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

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 243/07-2024

Chihuahua, Chih., a 08 de julio del 2024.

**C. RAÚL JAVIER ACOSTA PALOMINO Y RAQUEL MEDINA GARCÍA.
PRESENTES.-**

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, con tipo de uso de suelo H35- habitacional unifamiliar, ubicado en la Privada Heroico Colegio Militar, No. 5314, de acuerdo a licencia de uso de suelo No. AUA 08558/2024, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 600.00 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 expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

ATENTAMENTE



ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO

C.e.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.-

"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



CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO

Imagen 54. Factibilidad de JMAS agosto 2024

Riesgos y Vulnerabilidad

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

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

Síntesis del Diagnóstico

Este estudio promueve la modificación menor de cambio de uso del suelo para un inmueble en un lote de 600 m² localizado en en el Fracc. San Vicente zona en Calle Privada de Heroico Colegio Militar 5314. La modificación del Uso de suelo es de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios tipo 2, con giro “Almacenes generales de deposito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”** por encontrarse en el Subcentro Centro Norte y en el área de Influencia del Corredor de Movilidad, lo anterior con base a la legislación en materia de desarrollo urbano del estado y del Municipio.

El lote cuenta con una edificación consistente en una bodega que se trata de una situación de hecho el cual tiene como giro el almacenamiento, distribución y venta de productos de limpieza.

El predio cuenta con acceso a todos los servicios de infraestructura básica ya que se encuentra en una zona consolidada que cuenta con redes de agua, drenaje y servicio eléctrico; y equipamiento cercano, por lo que es importante favorecer el desarrollo de este tipo de predios sin uso, ya que favorecerá y beneficiará de manera directa este sector de la ciudad.

En la zona predomina el uso de suelo Industria de Bajo Impacto como predominante en el polígono de estudio, seguido de los usos Industria de Alto Impacto, Equipamiento Genral y Habitacional H35. Dentro de la zona se encuentra muchos negocios de bodegas, almacenes y distribuidoras de gran escala.

La traza vial en forma regular con calles continuas facilita el tránsito de vehículos y personas en ambos sentidos en el interior de la zona y hacia el resto de la ciudad.

Se considera la propuesta de modificación menor de Uso de suelo de Habitacional H35 a Comercio y Servicios tipo 2, lo que permitirá que la bodega se regularice su giro de almacenamiento, distribución y venta de materiales de limpieza, generando actividad económica adicional en la zona, sin afectar el entorno y contribuyendo a mejorar la imagen urbana

LINEAMIENTOS NORMATIVOS

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

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

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

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

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

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

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

Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua Nueva Ley POE 2018.05.12/

Artículo 5. Para los efectos de esta Ley, se tomarán las definiciones de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y las demás leyes y disposiciones en la materia, así como las siguientes:

- I. Actividades Riesgosas: Aquellas actividades que conllevan la utilización de materiales peligrosos que de conformidad a la legislación federal y disposiciones aplicables no se consideran actividades altamente riesgosas.

SECCIÓN V

EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

Artículo 41. Quienes realicen obras o actividades públicas o privadas, que puedan causar desequilibrios ecológicos o rebasar los límites y condiciones señalados en las disposiciones aplicables, deberán solicitar a la Secretaría, previo al inicio de estas, la autorización en materia de impacto ambiental, particularmente tratándose de las siguientes:

XXII. Actividades consideradas como riesgosas en los términos previstos en esta Ley, así como en las demás disposiciones aplicables.

Artículo 42. **Los Municipios, previo convenio suscrito con el Gobierno del Estado, a través de la Secretaría, podrán asumir las facultades de evaluar el impacto ambiental**, en el ámbito de su jurisdicción territorial, de las obras o actividades establecidas en los listados anexos a dicho convenio, mismo que deberá ser publicado en el Periódico Oficial del Estado.

CONVENIO de Concertación en Materia de Impacto Ambiental que celebran la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y el Municipio de Chihuahua.

Declaran las partes que:

CLAUSULAS:

PRIMERA.- El presente convenio tiene por objeto concertar acciones encaminadas a llegar a un acuerdo entre “EL GOBIERNO” y “EL MUNICIPIO”, con la finalidad de delegar las competencias para resolver sobre las obras o actividades que requieran de la evaluación del impacto ambiental y que a continuación se describen:

21. Almacén y venta de aromatizantes, desinfectantes, limpiadores y productos para el hogar y similar.

Se ingresó estudio de Impacto Urbano ante esta dependencia, con numero de ingreso **345427**.

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

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

Las Políticas de Desarrollo Urbano son:

- a. El crecimiento integral y continuo de la ciudad
- b. La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- c. La recuperación del Centro Histórico
- d. La regeneración urbana
- e. La consolidación de la ciudad y sus barrios y colonias
- f. La conservación del patrimonio natural y construido

- g. La diversificación y mezcla de usos del suelo
- h. La mitigación de riesgos
- i. La sostenibilidad ambiental
- j. El desarrollo social
- k. El desarrollo económico y la competitividad

Normatividad

Actualmente en el PDU vigente cuenta con un uso de suelo Habitacional H35 proponiéndose en este documento que se **modifique al uso de Comercio y Servicios**.

ESTRATEGIA

Estrategia General

Objetivo

El objetivo central de este estudio de planeación es solicitar el cambio de uso de suelo del predio descrito de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**, con giro **“Almacenes generales de depósitos y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”**, con el propósito de promover el uso del inmueble descrito en este documento, con base a un procedimiento de Modificación Menor como lo establece la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua** en su artículo 77.

Modelo de Desarrollo

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

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

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.

- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.

Políticas de Desarrollo

La propuesta de cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios** hace factible que el inmueble, pueda regularizarse, lo que promueve también una política de generación de empleo y la rehabilitación urbana de esta colonia central de la ciudad de Chihuahua.

Estrategias Urbanas

Estrategia Usos de Suelo	Como estrategia del cambio se busca la regularización de predios con el giro y el uso designado, con el fin de impulsar la regularización y promoción de las pequeñas y medianas empresas en la ciudad.
Estrategia Vial	La zona se encuentra ya consolidada dentro de su estructura vial, además el predio no es de grandes dimensiones, se encuentra consolidado y por el giro del negocio, no se considera necesario incrementar vialidades o modificar la estructura urbana de la zona de estudio.
Estrategia de Infraestructura	Por cuestiones de que la zona se encuentra ya desarrollada y consolidada, además que el predio ya cuenta con las factibilidades de servicios emitidas por JMAS y CFE para el cambio de uso de suelo propuesto, por lo cual no se considera necesario el desarrollar o incrementar la Infraestructura encontrada en el área de estudio.

Acciones Preventivas para el Almacenamiento de Productos:

Los materiales que se manejan en la bodega son productos de limpieza, los cuales se enlistan con cantidad de producto en la siguiente tabla:

Listado de productos químicos		
PRODUCTO	CANTIDAD (LTS)	CRETIB
ADELGAZADOR STD	50	TÓXICO,INFLAMABLE, SALUD
REDUCTOR	160	,INFLAMABLE, SALUD,IRRITANTE
XIOL	90	,INFLAMABLE, SALUD,IRRITANTE
TOLUENO	75	INFLAMABLE, SALUD,IRRITANTE
AGUARRAS	110	INFLAMABLE,IRRITANTE, SALUD
ACETONA	90	INFLAMABLE, IRRITANTE
METANOL	30	TÓXICO,INFLAMABLE, SALUD
MEK	45	INFLAMABLE, IRRITANTE
AMERICANO	75	IRRITANTE, INFLAMABLE, SALUD
ALCOHOL ISOPROPILICO	120	INFLAMABLE, IRRITANTE
ALCOHOL ETILICO	80	IRRITANTE, INFLAMABLE
BUTIL	65	IRRITANTE
SOSA ESCAMAS	100	CORRESIVO
SOSA LIQUIDA	250	CORRESIVO
ACIDO CLORHIDRICO	150	CORRESIVO, IRRITANTE, SALUD
HIPOCLORITO DE SODIO	180	CORRESIVO, TÓXICOS PARA EL MEDIO AMBIENTE
PINOL	40	IRRITANTE
BRILLO PARA LLANTAS	40	IRRITANTE
ABRILLANTADOR DE VINILES	60	SIN DATO
LIMPIADOR MULTIUSOS	50	IRRITANTE
TRAPO INDUSTRIAL	250 KGS	SIN DATO
ESTOPA	350 KGS	SIN DATO

Como se puede observar en la tabla anterior, las cantidades de productos químicos existentes en la bodega son bajas y varían de acuerdo con las solicitudes de los clientes, cabe mencionar que todos se encuentran en estado liquido.

A continuación se presenta una tabla de análisis del **almacenamiento** que tendrá la empresa de diversos productos químicos en relación con los **límites y**

condiciones establecidos por las Normas Oficiales Mexicanas (NOMs) aplicables en materia de **seguridad, salud ocupacional y prevención de incendios**. Se encontró que El objetivo es identificar qué sustancias requieren medidas de control adicionales según la cantidad almacenada y su clasificación de peligrosidad, basado en las Normas Oficiales Mexicanas vigentes.

NOM-002-SCT/2011. NORMA Oficial Mexicana NOM-002-SCT/2011, Listado de las sustancias y materiales peligrosos más usualmente transportados.

1. Objetivo

La presente Norma Oficial Mexicana tiene como objetivo identificar y clasificar las sustancias y materiales peligrosos más usualmente transportados, de acuerdo a su clase, división de riesgo, riesgo secundario, número asignado por la Organización de las Naciones Unidas, las disposiciones especiales a que deberá sujetarse su transporte, límites cuantitativos de cantidades limitadas, y cantidades exceptuadas permitidas, y las correspondientes instrucciones de envase y embalaje, métodos de envase y embalaje o el método de envase y embalaje, e instrucciones para el uso de unidades de transporte, Recipientes Intermedios a Granel y Cisternas Portátiles y sus disposiciones especiales.

5. Clasificación y Designación Oficial de Transporte de las Sustancias y Materiales Peligrosos

Para la identificación de las sustancias y materiales peligrosos por su clase de riesgo o división, número UN asignado por la Organización de las Naciones Unidas, riesgos secundarios inherentes, así como las disposiciones especiales a las que debe sujetarse su transporte, las instrucciones de envases y embalajes y las instrucciones para el uso de recipientes intermedios a granel, contenedores cisterna y sus correspondientes disposiciones especiales y la determinación de su Designación Oficial de Transporte deberá realizarse conforme a lo indicado en las Tablas 1 y 2 de la presente Norma Oficial Mexicana.

5.4 Preponderancia de las Características de los Riesgos

c) La prioridad de las características de riesgo de los siguientes materiales o sustancias no se han tomado en cuenta dentro de la Tabla 5 de la preponderancia de riesgos, ya que sus características primarias siempre tendrán prioridad:

- Sustancias y objetos de la Clase 1
- Gases de la Clase 2
- Sustancias de reacción espontánea y afines, y explosivos insensibilizados de la División 4.1
- Sustancias pirofóricas de la División 4.2

- Sustancias de la División 5.2
- Sustancias de la División 6.1 toxicidad por inhalación con un grupo de envase y embalaje I1
- Sustancias de la División 6.2
- Materiales de la Clase 7

12. Transitorios. **PRIMERO.** Con la entrada en vigor de la presente Norma Oficial Mexicana, **se cancela la NOM-002-SCT2/2003**, "Listado de las sustancias y materiales peligrosos más usualmente transportados", publicada en el Diario Oficial de la Federación de fecha 3 de diciembre de 2003.

En donde se encontraron las siguientes sustancias que maneja la empresa, en base a la "TABLA 1: LISTADO DE LAS SUSTANCIAS Y MATERIALES PELIGROSOS MAS USUALMENTE TRANSPORTADOS, POR ORDEN ALFABETICO." De la presente NOM.

Nombre y descripción	Clase o división	No. ONU
ACETONA	3	1090
ALCOHOL ETÍLICO	3	1170
ALCOHOL ISOPROPÍLICO	3	1219
ÁCIDO CLORHÍDRICO	8	1789
HIPOCLORITO DE SODIO, EN SOLUCIÓN	8	1791
METANOL	3 (6.1)	1230
METIL ETIL CETONA (MEK)	3	1193
TOLUENO	3	1294
XILENO	3	1307

Así como se encontró la siguiente información en base a la "TABLA 2: LISTADO DE SUSTANCIAS Y MATERIALES PELIGROSOS MAS USUALMENTE TRANSPORTADOS, POR ORDEN NUMERICO."

No. ONU	Nombre y descripción	Clase o división	Riesgo secundario	Grupo de embalaje ONU	Disposiciones especiales	Cantidades limitadas		Envases y/o embalajes y RIG (IBC) – Instrucciones	Envases y/o embalajes y RIG – Disp. Esp.	Cisterna portátil – Instrucción	Cisterna portátil – Disp. Esp.
1090	ACETONA	3	–	II	225	1 L	E2	P001, IBC03	–	T4	TP1
1170	ALCOHOL ETÍLICO	3	–	II o III	24, 144, 601	1 L	E2	P001, IBC03	–	T2	TP1
1219	ALCOHOL ISOPROPÍLICO	3	–	II	225	1 L	E2	P001, IBC03	–	T2	TP1
1789	ÁCIDO CLORHÍDRICO	8	–	II	174	1 L	E2	P001, IBC02	–	T7	TP2
1791	HIPOCLORITO DE SODIO, EN SOLUCIÓN	8	–	III	274, 527	5 L	E1	P001, IBC03	–	T4	TP2
1230	METANOL	3	6.1	II	61, 279	1 L	E2	P001, IBC02	–	T7	TP2
1193	METIL ETIL CETONA (MEK)	3	–	II	225	1 L	E2	P001, IBC03	–	T4	TP1
1294	TOLUENO	3	–	II	601	1 L	E2	P001, IBC03	–	T4	TP1
1307	XILENO (MEZCLA DE ISÓMEROS)	3	–	III	601	5 L	E1	P001, IBC03	–	T4	TP1

En relación con las sustancias químicas utilizadas en la empresa, se realizó una revisión conforme a la NOM-002-SCT/2011, la cual establece el listado de sustancias y materiales peligrosos más comúnmente transportados en el país. Como resultado del análisis, se identificó que nueve sustancias manejadas en las instalaciones sí se encuentran incluidas en dicha norma, por lo que están clasificadas como materiales peligrosos de transporte. Estas sustancias son: acetona, metanol, metil etil cetona (MEK), tolueno, xileno, ácido clorhídrico en solución, hipoclorito de sodio en solución, alcohol etílico y alcohol isopropílico.

Dichas sustancias cuentan con número ONU, clase o división de peligro, y en algunos casos riesgo secundario, además de requerir cumplimiento específico en

cuanto a envases, cantidades permitidas, marcado, etiquetado y condiciones de transporte, conforme a las Tablas 1 y 2 de la norma. Asimismo, se encuentran sujetas a disposiciones especiales y normas técnicas complementarias.

NORMA Oficial Mexicana NOM-007-SCT2/2010, Marcado de envases y embalajes destinados al transporte de sustancias y residuos peligrosos.

- 1. Objetivo.** La presente Norma Oficial Mexicana, tiene como objetivo establecer las características y especificaciones que se deben cumplir para el marcado de los envases y embalajes destinados al transporte de sustancias, materiales y residuos peligrosos que transitan en las vías generales de comunicación de jurisdicción federal. Así mismo, esta Norma Oficial Mexicana tiene como finalidad establecer las especificaciones de marcado que deben estampar los fabricantes de envases y/o embalajes, los usuarios, los transportistas, así como la supervisión, verificación y vigilancia. En el caso de los envases y/o embalajes nuevos, las marcas originales sirven para que los fabricantes identifiquen el tipo e indiquen los ensayos (pruebas) superados

Se cumplirá con las marcas de embalaje establecidas en la presente NOM, para el transporte de las sustancias consideradas como Peligorsas.

NORMA Oficial Mexicana NOM-018-STPS-2015, Sistema armonizado para la identificación y comunicación de peligros y riesgos por sustancias químicas peligrosas en los centros de trabajo.

- 1. Objetivo.** Establecer los requisitos para disponer en los centros de trabajo del sistema armonizado de identificación y comunicación de peligros y riesgos por sustancias químicas peligrosas, a fin de prevenir daños a los trabajadores y al personal que actúa en caso de emergencia.

3. Referencias. Para la correcta interpretación de esta Norma, deberán consultarse las siguientes normas oficiales mexicanas y la Norma Mexicana vigentes, o las que las sustituyan:

3.1 NOM-010-STPS-2014, Agentes químicos contaminantes del ambiente laboral-Reconocimiento, evaluación y control.

3.2 NOM-026-STPS-2008, Colores y señales de seguridad e higiene, e identificación de riesgos por fluidos conducidos en tuberías.

3.3 NMX-R-019-SCFI-2011, Sistema armonizado de clasificación y comunicación de peligros de los productos químicos.

TRANSITORIOS.

Tercero.- Con la entrada en vigor de esta Norma quedará sin efectos la Norma Oficial Mexicana **NOM-018-STPS-2000**, Sistema para la identificación y comunicación de peligros y riesgos por sustancias químicas peligrosas en los centros de trabajo, publicada en el Diario Oficial de la Federación de 27 de octubre de 2000, la aclaración a dicha norma y su acuerdo de modificación de dos de enero de 2001 y seis de septiembre de 2013, respectivamente.

7. Obligaciones de los trabajadores.

De acuerdo a la presente NOM, los trabajadores deberán:

- Participar en la implementación de sistemas de armonizado.
- Participar en capacitaciones y adiestramientos proporcionadas por el patron.
- Conocer información de hojas de seguridad y señalización.

8. Sistema armonizado de identificación y comunicación de peligros y riesgos.

En este apartado, se describe que la empresa debe contar con sistema armonizado para identificar, comunicar y señalizar los peligros de las sustancias químicas peligrosas que se manejen.

9. Hojas de datos de seguridad, HDS.

Se debe contar con hojas de datos de seguridad de:

- Identificación de la sustancia química peligrosa
- Identificación de los peligros
- Composición/información sobre los componentes.
- Primeros auxilios.
- Medidas contra incendios.
- Medidas que deben tomarse en caso de derrame accidental o fuga accidental.
- Manejo y almacenamiento.
- Controles de exposición/protección personal.
- Información relativa al transporte.

10. Señalización

10.1 La señalización se deberá ubicar en lugares visibles del contenedor, anaquel o área del centro de trabajo, de tal manera que siempre puedan ser observadas por los trabajadores o servicios de atención de emergencias.

Estas normas se vinculan a otras normativas, como la **NOM-010-STPS-2014, referente a Agentes químicos contaminantes del ambiente laboral: Reconocimiento, evaluación y control**. En esta norma, como su nombre indica, el empleado debe conocer la información sobre las características físicas y químicas de los productos mediante las hojas de seguridad de los mismos. Esto nos conduce a otra norma, la NOM-017-STPS-2008, relativa al Equipo de protección personal: Selección, uso y manejo en los centros de trabajo.

Las normas mencionadas tienen como objetivo asegurar que el empleado reciba capacitación permanente para llevar a cabo las actividades para las que fue contratado, de manera que se eviten posibles accidentes al manipular las sustancias químicas. Esto, a su vez, reduce el riesgo de incidentes que puedan poner en peligro su vida o integridad física, permitiéndoles cuidarse a sí mismos y al entorno de la empresa.

ACUERDO por el que las Secretarías de Gobernación y Desarrollo Urbano y Ecología, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 5o. Fracción X y 146 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 27 Fracción XXXII y 37 Fracciones XVI y XVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, expiden el primer listado de actividades altamente riesgosas. DOF: 28/03/1990.

Y

ACUERDO por el que las Secretarías de Gobernación y Desarrollo Urbano y Ecología, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 5o. fracción X y 146 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 27 fracción XXXII y 37 fracciones XVI y XVII de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, expiden el segundo listado de actividades altamente riesgosas. DOF: 04/05/1992.

En relación con las sustancias a almacenar dentro de la bodega y atendiendo a al Primer Listado de Actividades Altamente Riesgosas, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y de al Segundo Listado publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de mayo de 1992, A continuación se enlistan las sustancias químicas identificadas que se consideran peligrosas, indican las cantidades almacenadas, así como las cantidades umbral establecidas por dicho acuerdo.

En todos los casos, las **cantidades almacenadas se encuentran por debajo de los umbrales legales**, por lo que **no se considera una actividad altamente riesgosa**.

Sustancia	Cant. En Almacen	List. 1990 (Tóxicas)	Umbral (1990)	List. 1992 (Inflamables)	Umbral (1992)	Presenta riesgo AAR
Xilol (o Xileno)	90 L	No	—	Sí	200,000 kg = 231,213.87 L	No
Tolueno	75L	Sí	10 000 kg	Sí	100 000 kg = 114,943 L	No
Acetona	90L	No	—	Sí	20,000 kg = 25,445.23 L	No
Metanol	30L	Sí	10 000 kg	-	-	No
MEK	45L	No	—	Sí	10 000 kg = 12 000 L	No
Alcohol isopropílico	120	No	—	Sí	10 000 kg = 12 000 L	No
Alcohol etílico (etano)	80	No	—	Sí	100 kg = 126 L	No

Tabla 1. tabla comparativa cantidades umbrales Primer Listado Publicado en el DOF 1990 y Segundo Listado Publicaod en DOF en 1992 con cantidades en almacen. Fuente: Elaboracion propia TDU.

Como se puede observar en la tabla anterior, las cantidades de productos químicos existentes en la bodega son bajas y no exceden el Umbral de cantidad permitida.

Además, se tiene capacitación en la norma **NOM-002-STPS-2010**, relativa a **Condiciones de seguridad: Prevención y protección contra incendios en los centros de trabajo**, para lo cual se cuenta con una brigada multifuncional que se encarga de realizar la evacuación en caso de algún conato de incendio, utilizando los equipos con los que cuenta la empresa (extintores, detectores de humo, lámparas de emergencia, señaléticas, etc.).

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

- Los depósitos donde se manejan estos productos son tambores de 200 litros metálicos y porrones de plástico de 19 y 60 litros; todos cuentan con tapa y permanecen cerrados.
- Las acciones de prevención para el manejo de estos productos son las siguientes:
 - El local tiene ventilación natural.
 - Debe haber una toma de agua con manguera para la limpieza del piso en caso de derramamiento.
 - El piso contará con materiales absorbentes de líquidos, como aserrín y arena.
 - Todos los depósitos tendrán una etiqueta indicando el producto que contienen.
 - El local contará con extinguidores contra incendios.

- Además de todas aquellas establecidas en las Normas Oficiales Mexicanas correspondientes y citadas anteriormente en el presente documento.

Al tratarse de una empresa dedicada al almacenamiento y distribución de productos, no se considera que genere residuos químicos peligrosos, sin embargo se va tomar en cuenta la **NOM-052-ECOL-1993: Características de los Residuos Peligrosos (CRETIB)**. La NOM-052-ECOL-1993 establece las características que hacen que un residuo sea considerado peligroso, utilizando el acrónimo CRETIB.

- **C:** Corrosivo
- **R:** Reactivo
- **E:** Explosivo
- **T:** Tóxico
- **I:** Inflamable
- **B:** Biológico-infeccioso.

Si un residuo presenta una o más de estas características, debe manejarse como residuo peligroso. Tomando en cuenta **NOM-052-SEMARNAT-2005:** Establece que los residuos peligrosos son aquellos que presentan características como corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad, inflamabilidad o toxicidad ambiental. El umbral general para considerar un residuo como peligroso es de 1 kg. Sin embargo, al tratarse de una empresa dedicada únicamente al almacenamiento y distribución de estos productos, no se considera que los productos generen residuos. Por lo que no se considera una actividad altamente riesgosa.

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



Imagen 55. Bodega en su estado actual agosto 2024.

Conclusiones de las estrategias:

La propuesta de cambio de uso de suelo de **Habitacional H-35 a Comercio y Servicios tipo 2, con giro “Almacenes generales de deposito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”** es compatible con los usos de suelo de la zona, por el cual se aprovecha la estratégica ubicación y fomenta la consolidación de la mancha urbana.

El predio cuenta con los servicios e infraestructura urbana necesaria, ya que se ubica al interior de una zona con un alto grado de consolidación urbana.

La estrategia propuesta es facilitar el proceso de mejoramiento urbano y de la calidad del inmueble que existe en el lote en estudio, para poder alojar algún giro comercial y de servicios, compatible con el entorno.

Sobre el giro y actividad.

En base a lo anteriormente presentado sobre el Primer y Segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas, se observa que en todos los casos, las

cantidades almacenadas se encuentran por debajo de los umbrales legales, por lo que **no se considera una actividad altamente riesgosa**. Sin embargo se deben llevar las siguientes medidas de prevención, previstas en las diferentes Normas y Leyes:

- Cumplimiento con las características de embases para sustancias peligrosas, establecidos en las NOM-026-STPS-2008,
- Capacitación y adiestramiento del personal, para el manejo de sustancias químicas peligrosas, según lo establecido en la NOM-018-STPS-2015.
- Contar con Hojas de información sobre las sustancias químicas peligrosas que se manejen, con la información necesaria como medidas de manejo, identificación de sustancia, identificación de peligro, primeros auxilios, medidas en caso de derrames accidentales y demás información estipulada en la NOM-018-STPS-2015.
- Utilizar Elementos y simbología de comunicación en envases o contenedores de sustancias químicas peligrosas, establecidos en la NOM-018-STPS-2015.

Usos de suelo y giros permitidos

El uso de suelo propuesto es el de comercio y servicios, con el propósito de alojar giros de cobertura vecinal y /o distrital, conforme lo establece para esta cobertura la normatividad del PDU Chihuahua 2040 vigente se toma en cuenta para la determinación de la compatibilidad el giro “Almacenes generales de deposito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”.

ACTIVIDADES														
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CMR	EQM	H4	H12	H25	H35	H45	H60	H60+	IAI	IBI	MAI	MI
	Terminales de sistema de transporte colectivo	2	2	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	2
	Estaciones de radio y TV	P	6	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P
	Agencia automatiz	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	X	6
	Venta de vehículos y maquinaria	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	1	1	6
COMERCIO Y SERVICIOS REGIONALES	Venta de materiales pétreos, refaccionarias y ferreterías de más de 300 m2	P	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	P	P
BODEGAS Y ALMACENES	Almacenes generales de depósito y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas	6, 8	X	X	X	X	X	X	X	X	2	2	2	2,6,8
	Almacenamiento con refrigeración	2, 6, 8	X	X	X	X	X	X	X	X	2	2	2	2,6,8
	Almacenamiento de productos agrícolas que no requieren refrigeración	6, 8	X	X	X	X	X	X	X	X	2	2	2	2,6,8
	Otros servicios de almacenamiento con instalaciones especializadas; como el almacenamiento de productos sobredimensionados, madera, vehículos y de maquinaria.	2, 6, 8, 10	X	X	X	X	X	X	X	X	2	2	2	2,6,8

P. Giros Permitidos

6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal, considerando el principio de federalismo y municipalismo cooperativo.

8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente.

Parámetros de lote y construcción.

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

Parámetro	Normatividad	Físicamente
Lote Mínimo	300 m2	600 m2
COS	0.75	0.65
CUS	3.00	0.65
Restricción frontal	Sin Restricción	5.50 metros min.
Frente mínimo	12 metros	20.00 metros
% Permeable de superficie libre	10%	30%

En relación con el estacionamiento, el inmueble edificado (bodega) cuenta con un frente que se utiliza como área de estacionamiento, con **capacidad para 6 cajones**. De acuerdo con el Reglamento de Construcciones y las Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, en el Artículo 64, Capítulo Segundo: Dimensiones Mínimas, se establece que para el giro de bodegas de almacenamiento y abasto,

debe proporcionarse **1 cajón de estacionamiento por cada 200 m² construidos, con un 10% adicional para empleados.**

La bodega en cuestión tiene una superficie de construcción de 389.00 m², lo que implica la necesidad de 1.945 cajones de estacionamiento. Redondeando a 2 cajones, y considerando el 10% adicional para empleados, el total requerido es de **3 cajones de estacionamiento.** Por lo cual el requerimiento de estacionamiento **si cumple con lo requerido. Ver Anexo 14.**

El porcentaje de superficie libre permeable correspondiente al predio en estudio, es de el 10%,

En relación al porcentaje de superficie libre permeable, se encuentra que el área destinada a **estacionamiento es suelo permeable**, ya que está hecho a base de gravilla, ocupando 181 m² lo cual **corresponde al 30% de la superficie del predio**, por lo tanto **si cumple con el parámetro establecido** por normatividad de mínimo un 10% de permeabilidad.

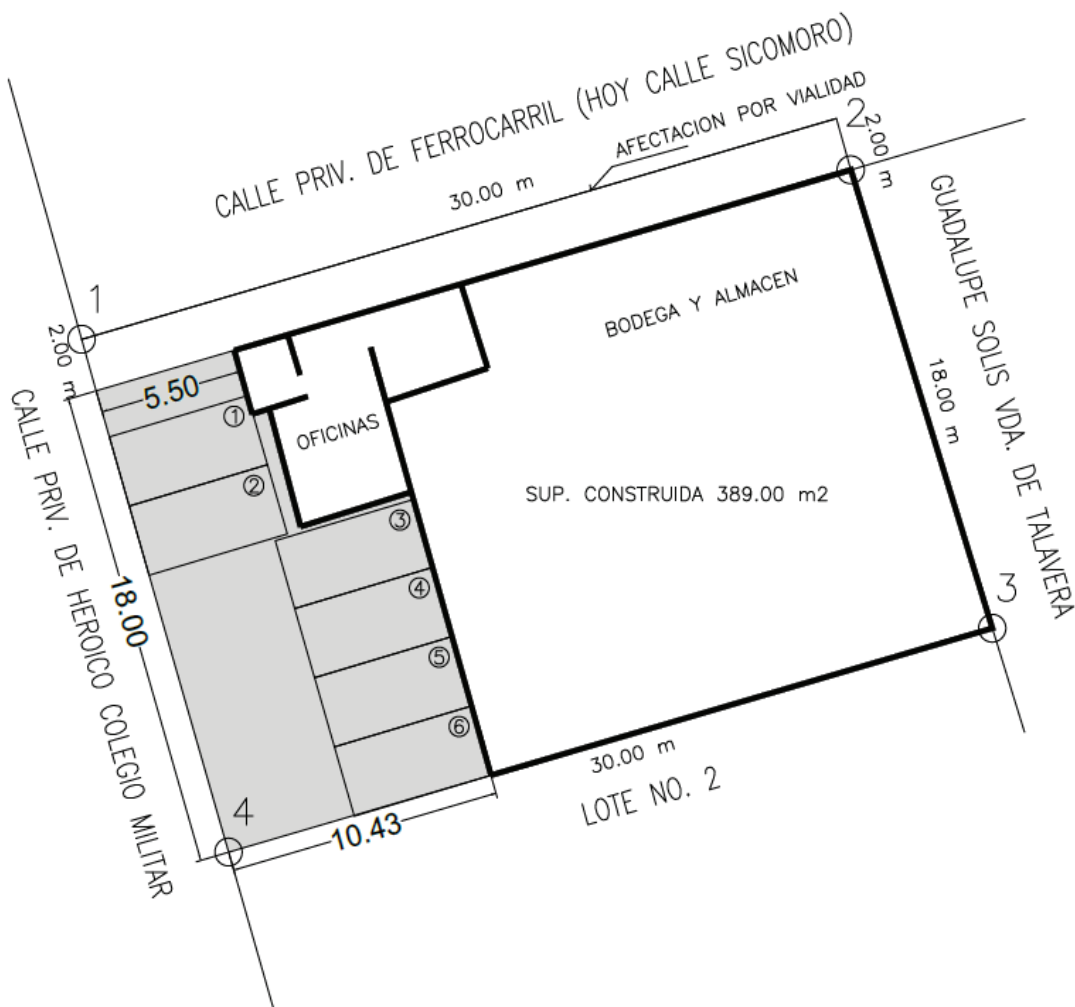


Imagen 56. Plano Arquitectonico de la Bodega y Propuesta de Cajones. Elaboración Propia. Ver Anexo 14.



Imagen 57. Imágenes de la Bodega. Elaboración Propia.



Imagen 58. Vista del inmueble en estudio (bodega). Fuente: Google Earth2024



Imagen 59. Propuesta de regularización de Uso de Suelo. Fuente: Elaboración propia.

Conclusiones y beneficios de la propuesta

Con lo anteriormente expuesto, la solicitud de modificación menor para que el predio cambie de uso de suelo de **Habitacional H35 a Comercio y Servicios**, con giro **“Almacenes generales de depósitos y otros servicios de almacenamiento general sin instalaciones especializadas”**, se justifica plenamente, además de los beneficios sociales y urbanos que conlleva la ocupación del inmueble con alguna actividad de tipo económico. Se pueden mencionar los siguientes beneficios:

- Se regulariza un comercio.
- Se facilita el funcionamiento de un negocio comercial o de servicios que genera fuentes de empleo.
- Se mejora la imagen urbana y se revitaliza el barrio donde se localiza.
- Se aprovecha un inmueble que cuenta con infraestructura urbana y servicios públicos.

INSTRUMENTACIÓN

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

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

Esta instrumentación se enfoca en los siguientes puntos:

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

Programación de acciones

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo del proyecto motivo de esta Modificación Menor, así como las

responsabilidades de su ejecución en un corto y mediano plazo para el proyecto, lo cual tiene repercusiones en el área de aplicación de esta Modificación.

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

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

Acciones, obras y/o servicios	Propietario	Municipio	Organismos de servicios
Regularización de uso de suelo			
Elaboración de estudios, proyectos y pago de derechos y permisos			
Autorización de permisos y licencias			
Obras de rehabilitación del inmueble			
Funcionamiento de negocio de comercio y servicios			
Operación de servicios públicos			

ANEXO GRAFICO

ANEXO 1: PLANO CATASTRAL



ANEXO 2: LICENCIA DE USO DE SUELO



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

GOBIERNO MUNICIPAL CHIHUAHUA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. AUA 08558/2024
CLAVE CATASTRAL: 239-025-004
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 1/2

Chihuahua, Chih., a 17 de Junio de 2024

A QUIEN CORRESPONDA
Presenta.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO PARA *** HABITACIONAL H35 *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA PRIVADA HEROICO COLEGIO MILITAR No. 5314, EN EL FRACCIONAMIENTO SAN VICENTE DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 600.00 M2.(DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

ESTA DIRECCIÓN **CONCEDE LA LICENCIA DE USO DE SUELO** SOLICITADA, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ARTÍCULOS 3 FRACCIÓN XXXVIII, 11 FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, 59, 60, 69, 77, 94 Y 114 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; ARTÍCULOS 7 FRACCIÓN XVI, 13 FRACCIÓN IX INCISO A), 87, 210 FRACCIÓN II, 213, 217, 237 Y 316 FRACCIÓN II DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULO 72, FRACCIONES II, III Y IX DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 69 FRACCIONES I, XII Y XVII Y 73 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 4 FRACCIÓN XXXII, 9 FRACCIÓN III Y V, 11 FRACCIONES I, VI Y VII, 43, 66 FRACCIONES I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 5 FRACCIONES I, XII, XIII Y XVI Y 27 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO:

EL PREDIO SE ENCUENTRA EN UN SECTOR CON USO DE SUELO H35 - HABITACIONAL UNIFAMILIAR, CON SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR LOTE 120.00 METROS CUADRADOS Y 7.00 METROS DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO Y EL FACTOR ESTABLECIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO C.O.S. DE 0.75 Y UN COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO C.U.S. 1.6

LA PRESENTE LICENCIA DE USO DE SUELO ESTARÁ CONDICIONADA A LO SIGUIENTE:

- CONDICIONADO A HABILITAR LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 64 Y 65 DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
- SE PROHIBE EL USO DE LA VÍA PÚBLICA PARA ACONDICIONAMIENTO DE ESTACIONAMIENTO, DE ACUERDO AL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, POR LO QUE DEBERÁ IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA SU PREVENCIÓN.
- DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL CAPÍTULO 10.1.4 DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 PARA LOS POLÍGONOS DE ACTUACIÓN NOMBRE DE DIOS.
- DEBERÁ RESPETAR EL DERECHO DE VÍA EN CALLE SICOMORO, SECCIÓN VIAL DE 4.00 METROS.



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

GOBIERNO MUNICIPAL CHIHUAHUA

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA,
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA,
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. AUA 08558/2024
CLAVE CATASTRAL: 239-025-004
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 2/2

Chihuahua, Chih., a 17 de Junio de 2024

*** HABITACIONAL H35 *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LA PRIVADA HEROICO COLEGIO MILITAR No. 5314, EN EL FRACCIONAMIENTO SAN VICENTE DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO 600.00 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE 5 AÑOS.

ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA.

ESTA LICENCIA PODRÁ SER REVOCADA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS CONDICIONANTES.

ESTA LICENCIA NO IMPLICA LA AUTORIZACIÓN PARA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, RELOTIFICACIÓN, APEO Y DESLINDE O PARA INICIAR LA OBRA PROYECTADA, HASTA EN TANTO NO ESTÉN REVISADOS Y APROBADOS LOS PLANOS Y PAGADOS LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.

ESTE DOCUMENTO AMPARA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL GIRO MANIFESTADO, EN CASO DE CUALQUIER ACTIVIDAD DISTINTA A LA REFERIDA, DEBERÁ HACER LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES ANTE ESTA DIRECCIÓN

ATENTAMENTE

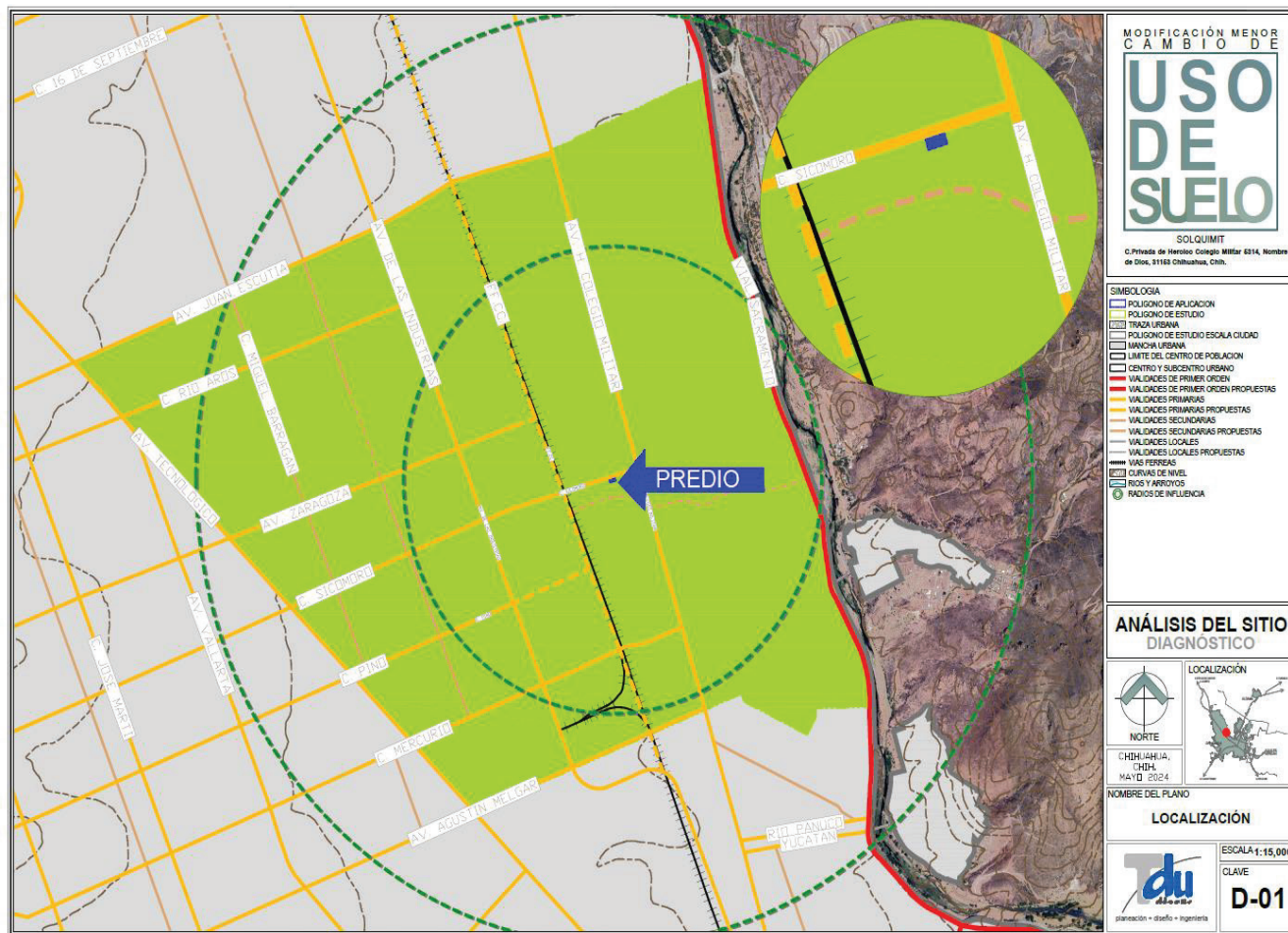
ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ADN / SNH / NCR

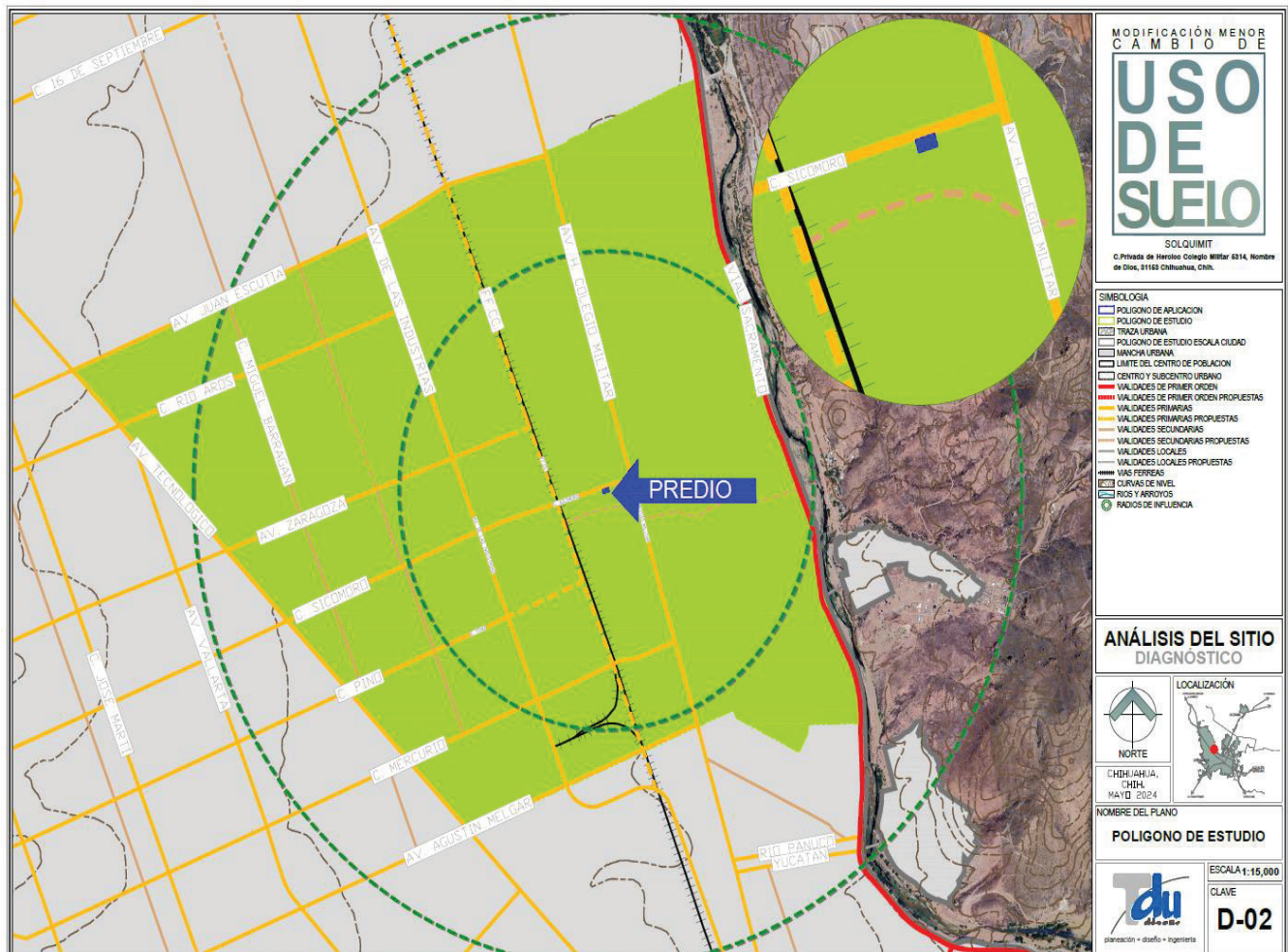
M.D.U. SIGIFREDO JUÁREZ HERRERA
SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

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

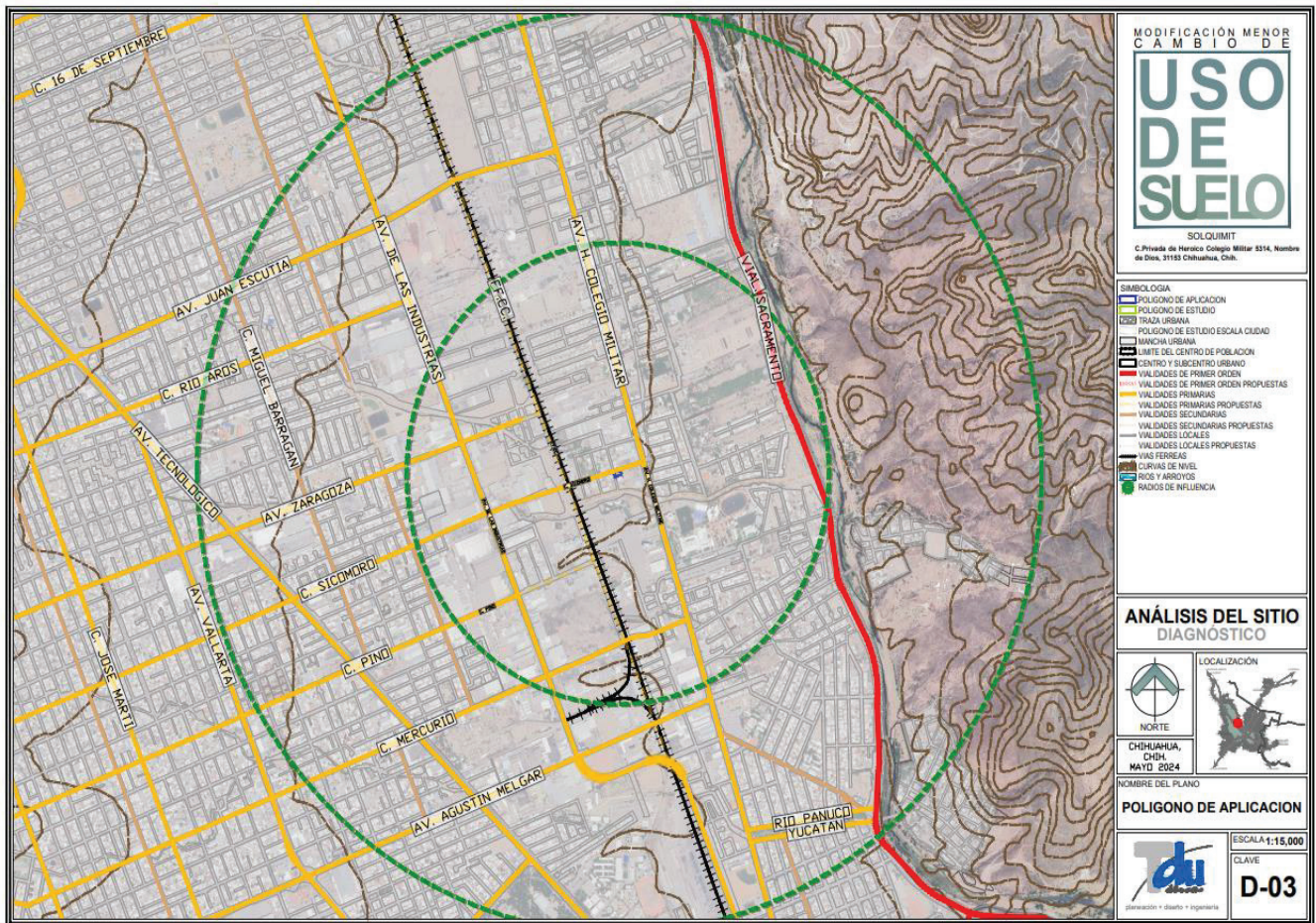




ANEXO 4: PLANO DE POLIGONO DE ESTUDIO



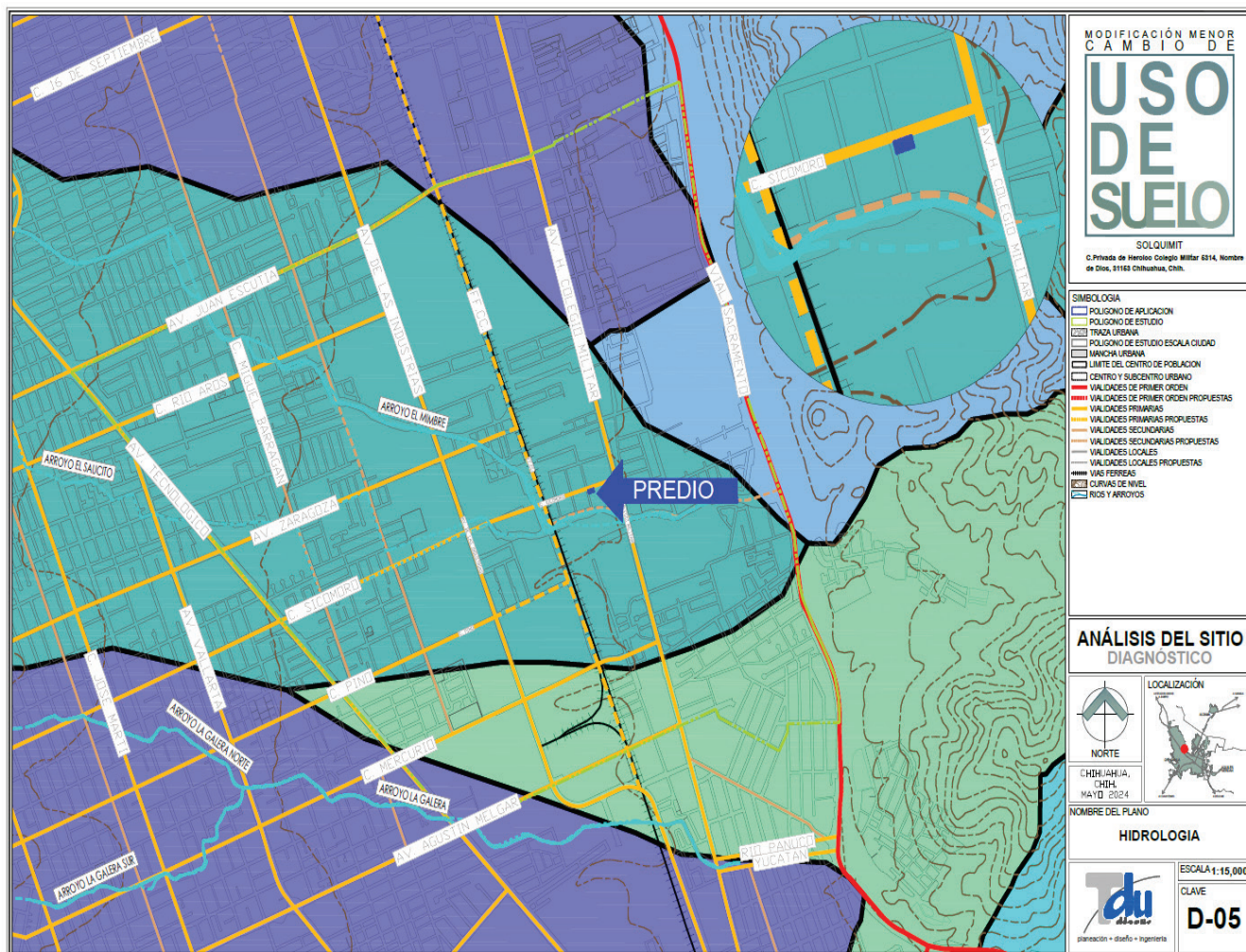
ANEXO 5: PLANO DE APLICACIÓN



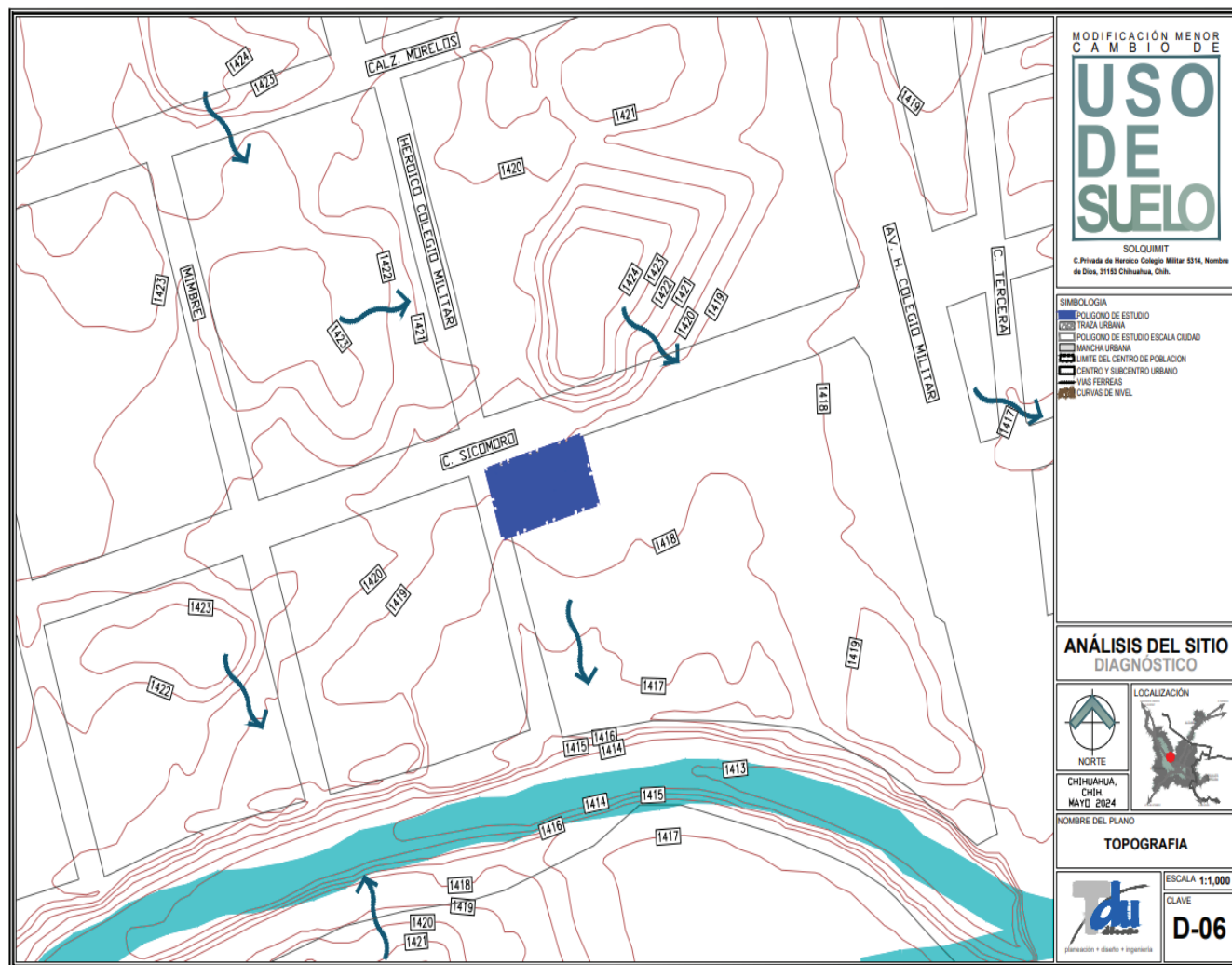
ANEXO 6: PLANO DE USO DE SUELO



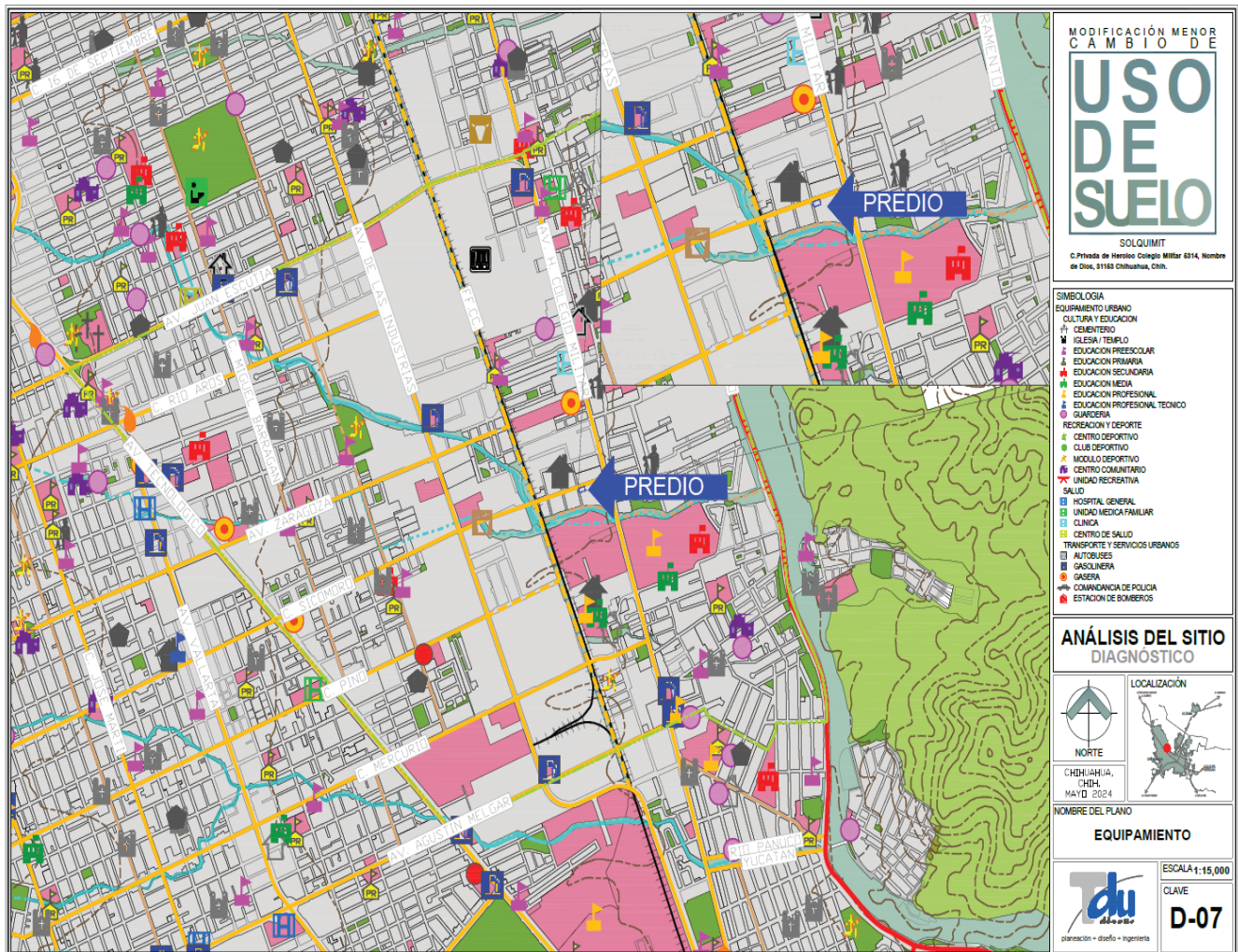
ANEXO 7: PLANO DE HIDROLOGIA



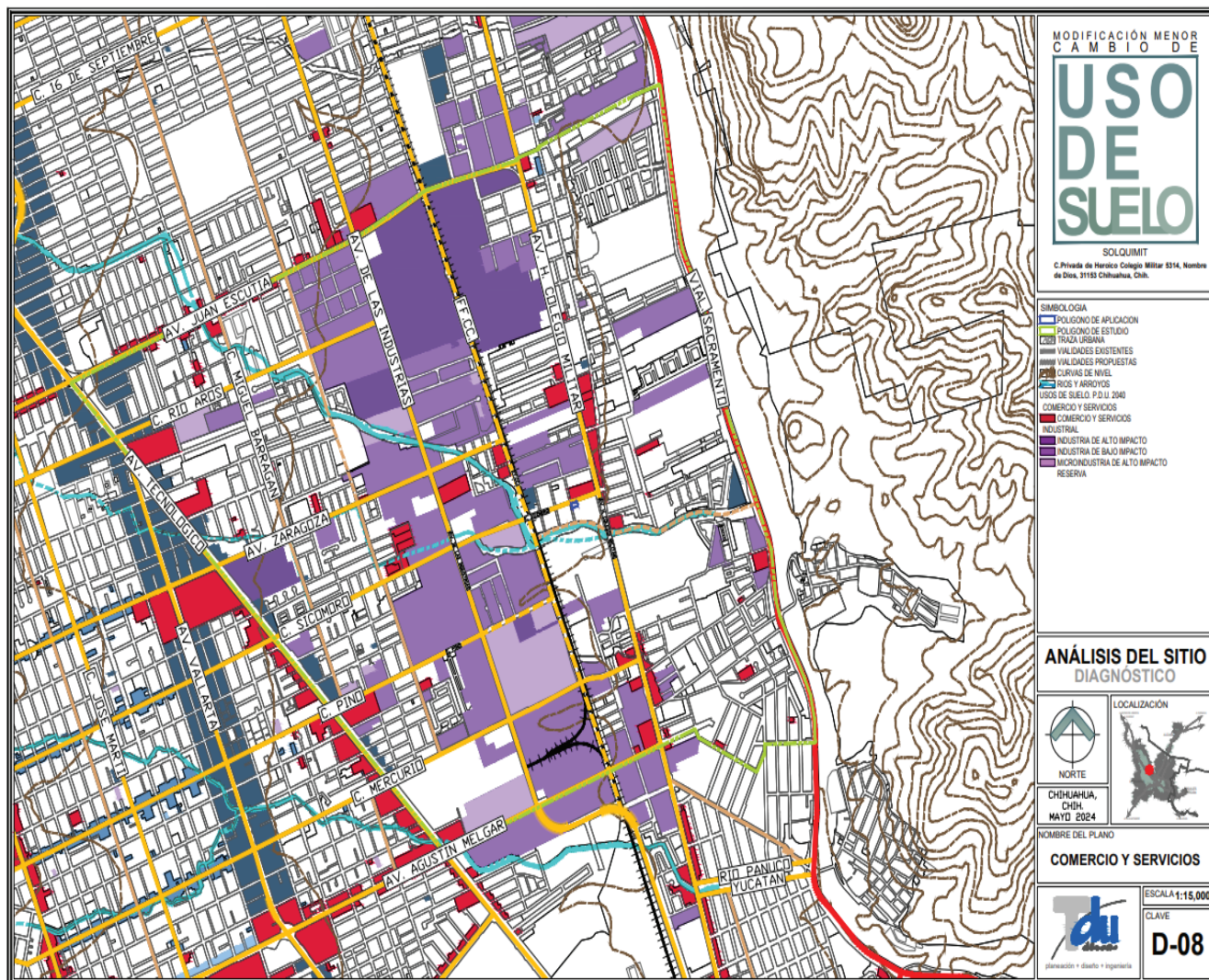
ANEXO 8: PLANO DE TOPOGRAFIA



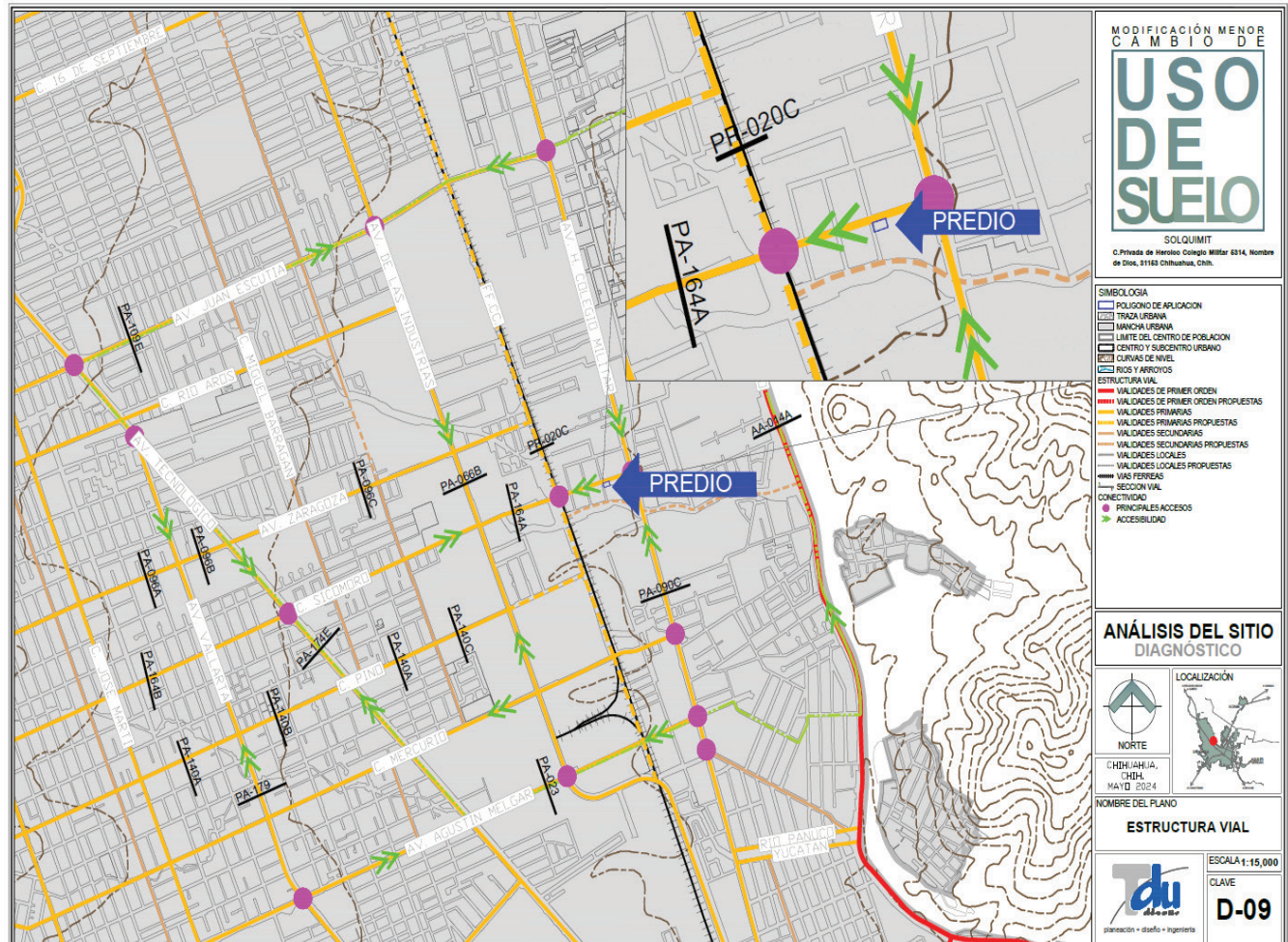
ANEXO 9: PLANO DE EQUIPAMIENTO



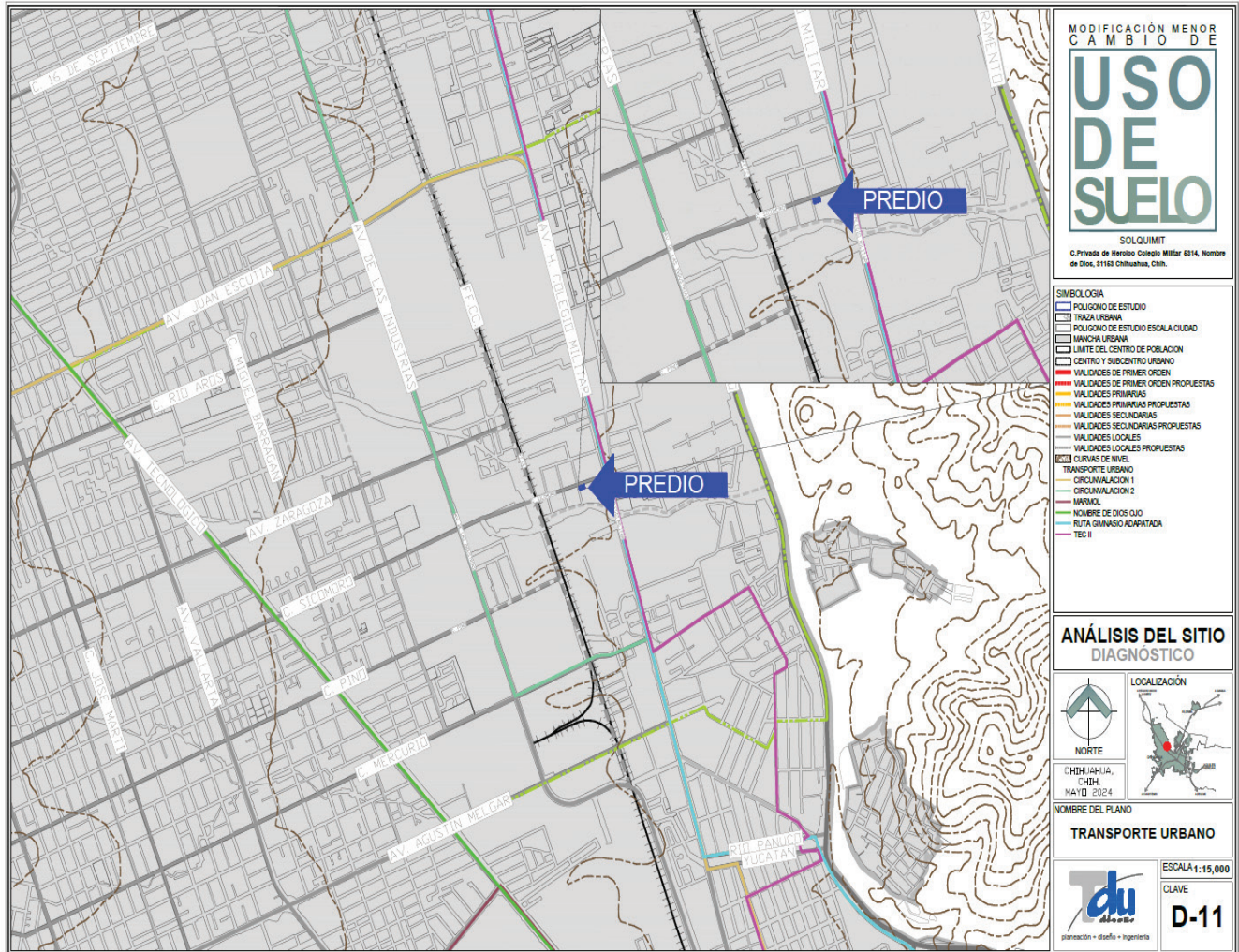
ANEXO 10: PLANO DE COMERCIO Y SERVICIOS E INDUSTRIA



ANEXO 11: PLANO DE ESTRUCTURA VIAL



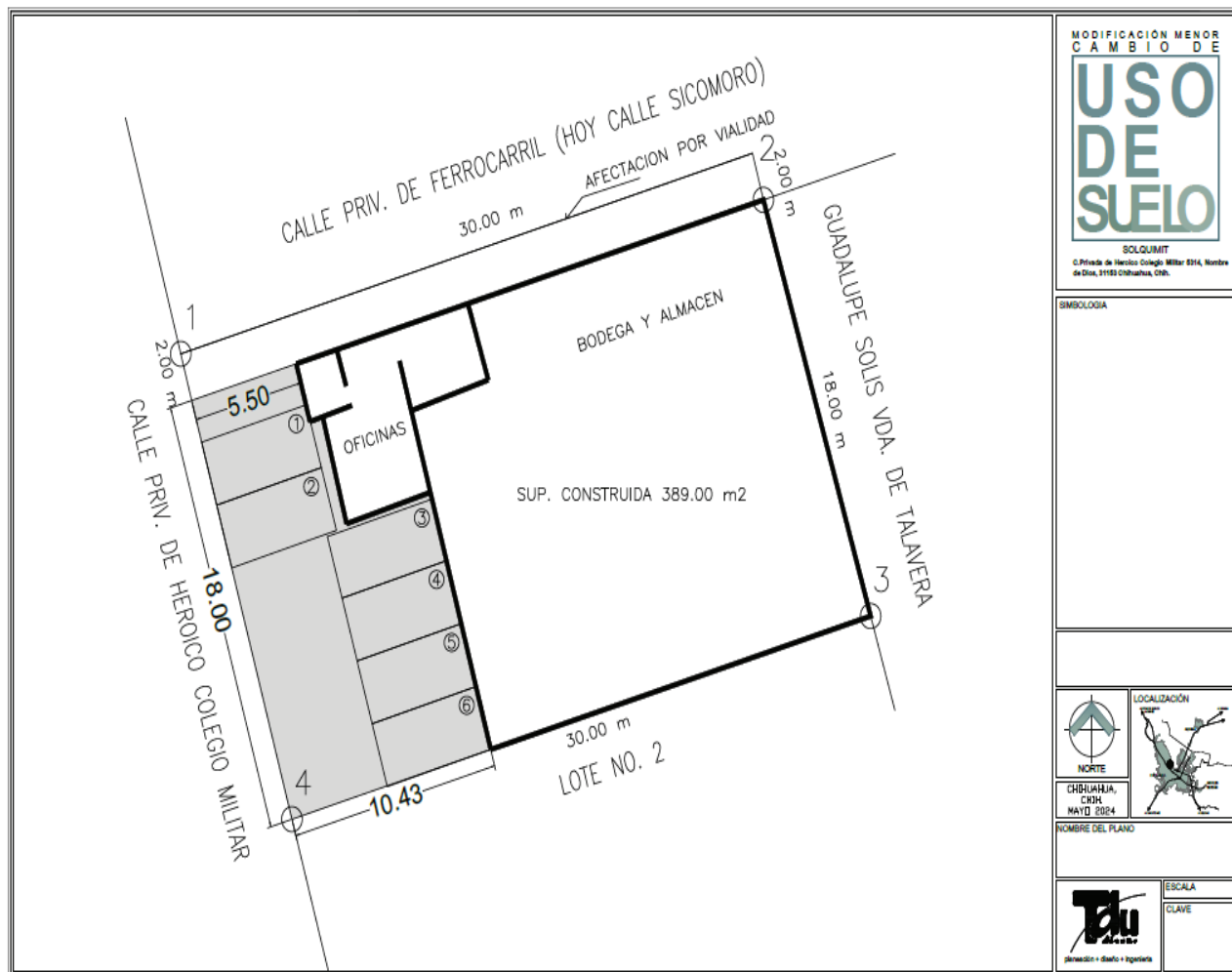
ANEXO 12: PLANO DE TRANSPORTE PUBLICO



ANEXO 13: PLANO DE USO DE SUELO PROPUESTO



ANEXO 14: PLANO ARQUITECTONICO



ANEXO 15: FACTIBILIDAD DE JMAS

JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 243/07-2024

Chihuahua, Chih., a 08 de julio del 2024.

C. RAÚL JAVIER ACOSTA PALOMINO Y RAQUEL MEDINA GARCÍA.
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, con tipo de uso de suelo H35- habitacional unifamiliar, ubicado en la Privada Heroico Colegio Militar, No. 5314, de acuerdo a licencia de uso de suelo No. AUA 08558/2024, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 600.00 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 expedido un certificado de factibilidad de servicios y de volúmenes de agua.

ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS
DIRECTOR TÉCNICO

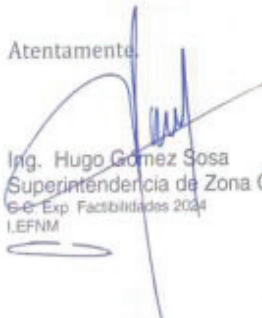
C.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.-



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

Ave. Ocampo No. 1604, Col. Centro, C.P. 31008 Chihuahua, Chih., México
Teléfono (614) 439-7474
www.jmaschih.gob.mx

ANEXO 16: FACTIBILIDAD DE CFE

 Comisión Federal de Electricidad®	División de Distribución Norte Superintendencia de Zona Chihuahua
	"2024 Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayat"
	Chihuahua, Chih, a 03 de julio del 2024 Oficio No. ZDCH-DPYC-712/2024
Solquimit C. Leones No. 103 Colonia San Felipe Etapa V Chihuahua, Chih.	
Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico	
En atención a su solicitud de fecha 28 de junio del 2024, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica requerido para un predio ubicado en la Privada Heroico Colegio Militar No. 5314, en el Fraccionamiento San Vicente, clave catastral 239-025-004, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de 600.00 m2.	
Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.	
Atentamente,	 Ing. Hugo Gomez Sosa Superintendencia de Zona Chihuahua S-C Exp. Factibilidades 2024 LEFNM
CFE Zona de Distribución Chihuahua Av. Teófilo Borunda 700 Col. Centro Chihuahua, Chihuahua 31000. Conm. 4399501 Ext. 16001	

BIBLIOGRAFÍA

Federación

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Ley de Aguas Nacionales.

INEGI

Censo de Población y Vivienda 2020.

Cartografía Digital de México.

Estatal

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

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

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

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

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

Constitución Política del Estado de Chihuahua

Ley de Planeación del Estado de Chihuahua

Municipal

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

Instituto de Planeación Municipal (IMPLAN)

CRÉDITOS

GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DEL BIENESTAR

LIC. RAFAEL MATA MÁRQUEZ

Delegado Federal en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

LIC. MARIA EUGENIA CAMPOS GALVÁN

Gobernadora del Estado

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ING. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ

Director

H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA

LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN

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

Director

CONSULTOR

TDU Diseño S.C.

SIN TEXTO