

CHIHUAHUA, CHIH., ABRIL DE 2024

Modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Séptima actualización

**ESTUDIO DE CAMBIO DE USO DE SUELO H60+
A USO MIXTO MODERADO DENOMINADO:**

BARTON 9605

**CALLE BARTON No. 9605, ESQUINA CALLE 6 (ANTES SIERRA
EL MORRION), COLONIA LOS NOGALES**

PROMOTOR:

LUIS ALBERTO WOOLFOLK ABRIL

CONSULTOR:

ARQ. ELOY ALEJANDRO MORENO LUGO

D.R.U. 014

TEL. (614) 188 2939

ANALISIS Y ELABORACION:

ARQ. ILEANA MARGARITA PORTILLO SOTELO

ARQ. LISA MARIA CABRER HERRERA

ÍNDICE

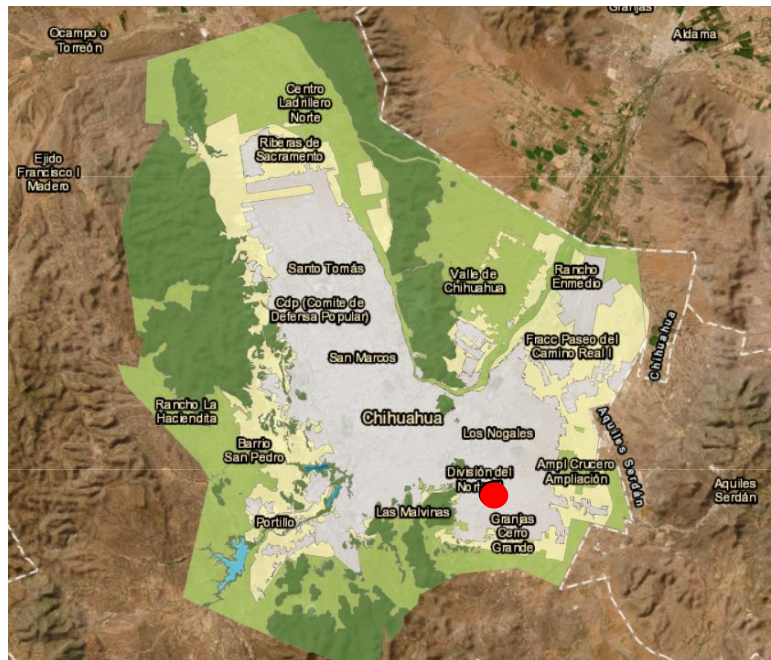
I.	PRESENTACIÓN	3
II.	BASES JURÍDICAS.....	4
	ÁMBITO FEDERAL.....	4
	ÁMBITO ESTATAL.....	6
	ÁMBITO MUNICIPAL.....	10
III.	ANTECEDENTES.....	14
	Definición de Área de Estudio.....	14
	Definición de área de aplicación	14
	Tenencia de la Tierra	18
IV.	DIAGNÓSTICO	19
	EL ÁMBITO URBANO Y DE INFLUENCIA.....	19
	ESTRUCTURA URBANA	20
	USOS DE SUELO COLINDANTES.....	21
	ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO	22
	POBLACIÓN.....	22
	MEDIO NATURAL.....	25
	CLIMA.....	25
	TOPOGRAFÍA Y OROGRAFÍA	26
	HIDROLOGÍA.....	26
	COMPOSICIÓN DEL SUELO.....	28
	MEDIO FÍSICO.....	30
	USOS DE SUELO	30
	INDUSTRIAL.....	32
	EQUIPAMIENTO URBANO.....	33
	PREDIOS BALDÍOS.....	33
	ESTRUCTURA VIAL	35
	TRANSPORTE URBANO	38
	INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.....	39
	AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO	39
	ENERGÍA ELÉCTRICA.....	40
	RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....	40

RIESGOS NATURALES	40
RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.....	41
V. NORMATIVO	44
PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO PARA EL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 2040.....	44
VI. ESTRATEGIA.....	47
ESTRATEGIA GENERAL	47
ESTRATEGIA DE USO DE SUELO	48
USO DE SUELO PROPUESTO.....	48
VII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA.....	51
VIII. PROGRAMACIÓN E INSTRUMENTACIÓN	52
BIBLIOGRAFÍA.....	54
CRÉDITOS.....	55
ANEXO 1.....	56
ANEXO 2	76
ANEXO 3	79
ANEXO 4 Factibilidad JMAS.....	80
ANEXO 5 Proyecto de Bodegas en el Predio Barton 9605.....	81
ANEXO 6.....	82
Plano Arquitectónico	82
ANEXO 7	83
Plano Protección Civil.....	83

I. PRESENTACIÓN

El presente Estudio de Planeación Urbana promueve la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 séptima actualización para el cambio de Uso del suelo de **Habitacional H60+** a **Uso Mixto Moderado** para el predio ubicado al sur oriente de la ciudad, en el lote número 8, de la manzana 12, Zona dos, sobre la Calle Barton numero 9605 esquina con Calle 6 antes Sierra el Morrión, en la colonia denominada Los Nogales. Cuenta con una superficie de terreno de 2,524.79 metros cuadrados sobre la que se pretende construir una bodega de 1,767.21 metros cuadrados para realizar la actividad de almacenamiento de piezas de polietileno roto moldeado.

El estudio presenta los elementos técnicos y normativos que sustentan la modificación en el cambio de uso de suelo autorizado H-60+ a uso de suelo Mixto Moderado (Bodegas), particularmente, las características medioambientales y construidas en la zona, la normatividad urbana y las estrategias correspondientes para su aprovechamiento urbano y compatibilidad.



UBICACIÓN DEL PREDIO A NIVEL CIUDAD

Fuente: PDU, visión 2040. IMPLAN.

II. BASES JURÍDICAS

El estudio de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 séptima actualización, mediante cambio de uso de suelo al predio urbano denominado “Barton 9605”, localizado en la esquina que forman las calles Barton esquina con Calle 6 antes Sierra el Morrión, dentro de la Manzana 12, Zona 2 de la Colonia Los Nogales, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 2,524.79 m² y clave catastral 256-016-008.

La formulación del presente estudio se fundamenta jurídicamente en los lineamientos de leyes, normativas y reglamentos de orden federal, estatal y municipal correspondientes, haciendo referencia a continuación:

ÁMBITO FEDERAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

La fundamentación jurídica de la planeación en México emana de su Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en sus artículos 26, 27, 73 y 115, establecieron el orden jurídico y dieron validez a las normas 4 Última reforma publicada DOF 07-05-2008 de ordenamiento territorial a través de los Planes de Desarrollo Urbano en el País.

Artículo 26. Establece la responsabilidad del Estado para organizar un sistema de planeación democrática del desarrollo nacional que imprima solidez, dinamismo, permanencia y equidad al crecimiento de la economía. La planeación será democrática, mediante la participación de los diversos sectores sociales, recogerá las demandas y aspiraciones de la sociedad para incorporarlas al Plan y los programas de desarrollo. Establece la existencia de un Plan Nacional de Desarrollo, al que se sujetarán obligatoriamente, los Programas de la Administración Pública Federal.

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

Artículo 73. En su fracción XXIX-C, faculta al Congreso de la Unión: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

Para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, expedir leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Artículo 115. Faculta a los Municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para: Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios; Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

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;

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;

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 uso 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;

ÁMBITO ESTATAL

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1º y 2º, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

Artículo 7. Fracción I el Sistema Estatal de Planeación Democrática se plasmará en los siguientes documentos:

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

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

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

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.

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.

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.

IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.

XXIX. 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.

Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano

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:

V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.

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.

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:

VI. Las personas físicas o morales residentes en el municipio de que se trate.

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

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

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

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

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

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

Zonificación Primaria

Artículo 88. Corresponde a los municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria y Secundaria deberá establecerse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, en congruencia con los niveles superiores de planeación que establece el artículo 37 de esta Ley.

Criterios de Zonificación Secundaria

Artículo 90. La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes de desarrollo urbano de centros de población, de acuerdo con los criterios siguientes:

I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.

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 o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.

c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar

previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.

d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos 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. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

ÁMBITO MUNICIPAL

REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

III. Formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

V. Otorgar las licencias, autorizaciones, constancias, así como realizar la inspección y seguimiento correspondientes de:

a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

I. Fijar los requisitos y documentos a que deberán sujetarse acciones de aprovechamiento urbano que requiera el fraccionamiento, fusión, relotificación de terrenos o subdivisión, el establecimiento de régimen de propiedad en condominio o la edificación, modificación, ampliación, reparación, uso, mantenimiento y demolición de construcciones dentro del territorio municipal;

VI. Exigir el cumplimiento de las medidas contenidas en las autorizaciones, licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas, y para el uso o aprovechamiento de áreas o predios, a que se refiere este Reglamento;

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Proceso de aprobación

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a **Mixto Moderado** se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

Aprobación y consulta

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

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

Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

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

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

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

VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros

planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta.

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

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

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

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

Publicación y registro

Artículo 79. Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, 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.

Dichos instrumentos de planeación o sus modificaciones deberán ser inscritos gratuitamente en el Registro Público de la Propiedad, dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha de su publicación.

Los instrumentos de planeación que contempla esta Ley, una vez aprobados, publicados e inscritos tendrán una vigencia indefinida.

Difusión

Artículo 80. La Secretaría y los municipios pondrán a disposición de las personas interesadas los planes de desarrollo urbano municipal para su consulta. Igualmente promoverán la difusión y conocimiento ciudadano de dichos instrumentos de planeación.

III. ANTECEDENTES

Definición de Área de Estudio

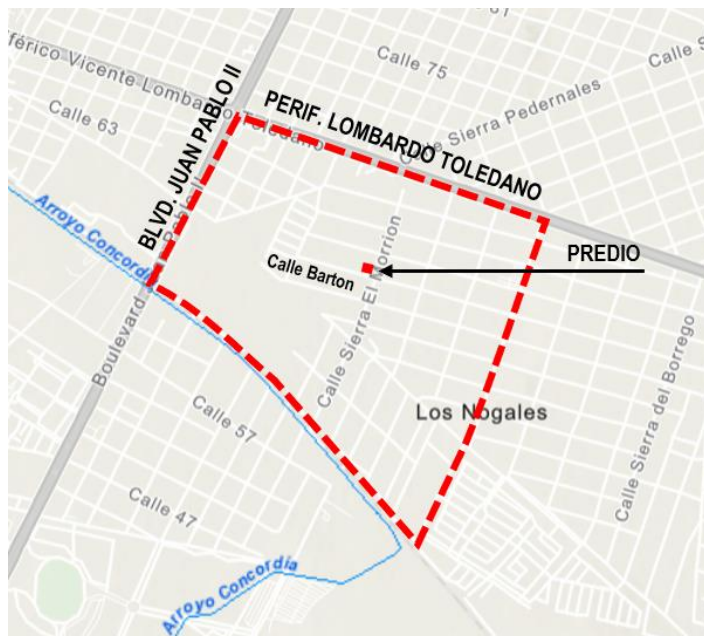
El estudio de cambio de uso de suelo considera un polígono de análisis de 187.48 has, localizado al sur oriente de esta ciudad, delimitado por las vialidades: Periférico Vicente Lombardo Toledano, al norte; el Blvd. Juan Pablo II al oeste; la Calle 1 antes Sierra Magisterial, al este; y la vía del ferrocarril y el Arroyo Concordia, al sur.

El predio de aplicación del plan, considerado para el presente estudio de cambio de uso de suelo se encuentra ubicado al sur oriente de la ciudad, en el lote número 8, de la manzana 12, Zona dos, sobre la Calle Barton número 9605 esquina con Calle 6, antes Sierra el Morrión, en la colonia denominada Los Nogales de esta ciudad. Cuenta con una superficie de terreno de 2,524.79 metros cuadrados.

El Plan de Desarrollo Urbano, vigente, lo caracteriza con uso de suelo Habitacional H60+.

Definición de área de aplicación

El **Predio** con superficie de 2,524.79 m², está ubicado en la esquina que forman la calle Barton con Calle 6 antes Sierra el Morrión, dentro de la Manzana 12, Zona 2 de la Colonia Los Nogales. Colinda al norte con el lote número 7 con uso de suelo Comercio y Servicios (VER ANEXO 1); al sur con la calle Barton; al este con Calle 6 antes Sierra el Morrión; y al oeste el lote número 9 con uso Habitacional H60+.

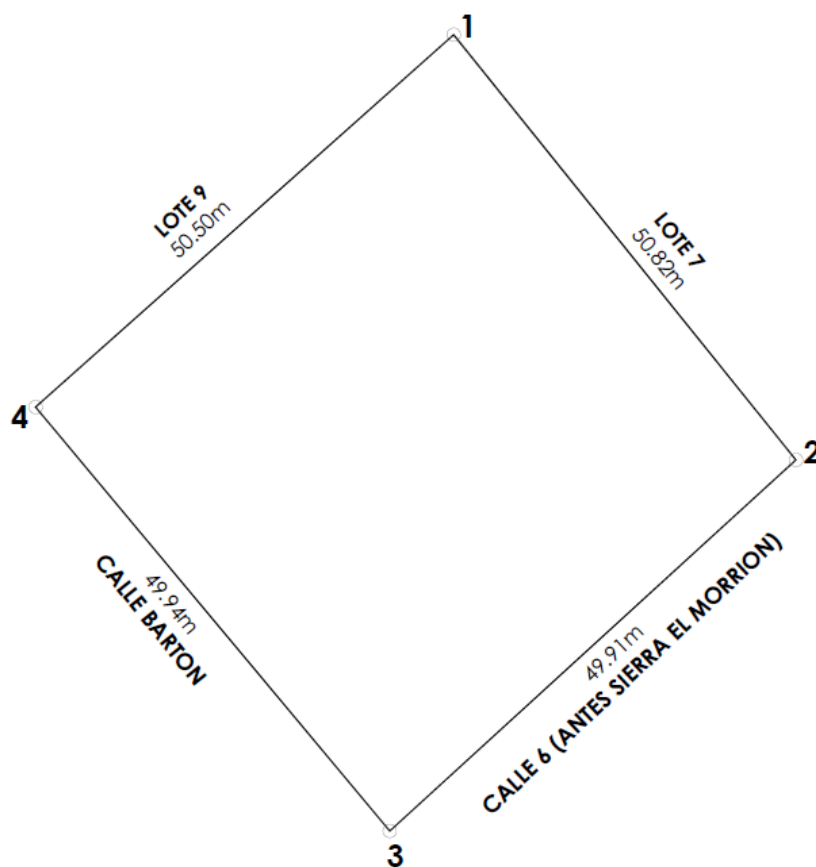


POLÍGONO DE ANÁLISIS Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO DE APLICACIÓN DEL PLAN

Fuente: Elaboración propia.

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

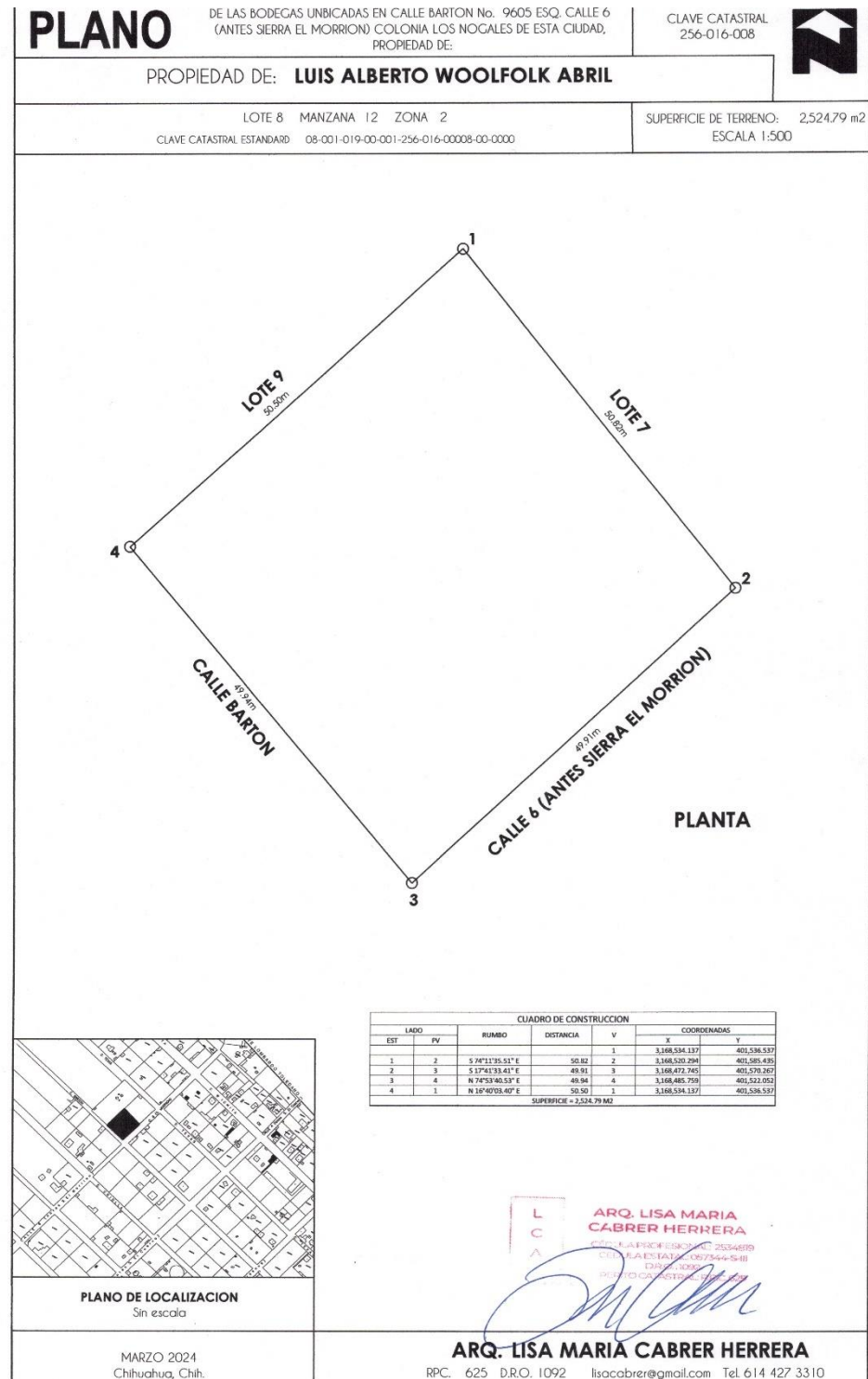
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	3,168,534.137	401,536.537
1	2	S 74°11'35.51" E	50.82	2	3,168,520.294	401,585.435
2	3	S 17°41'33.41" E	49.91	3	3,168,472.745	401,570.267
3	4	N 74°53'40.53" E	49.94	4	3,168,485.759	401,522.052
4	1	N 16°40'03.40" E	50.50	1	3,168,534.137	401,536.537
SUPERFICIE = 2,524.79 M2						

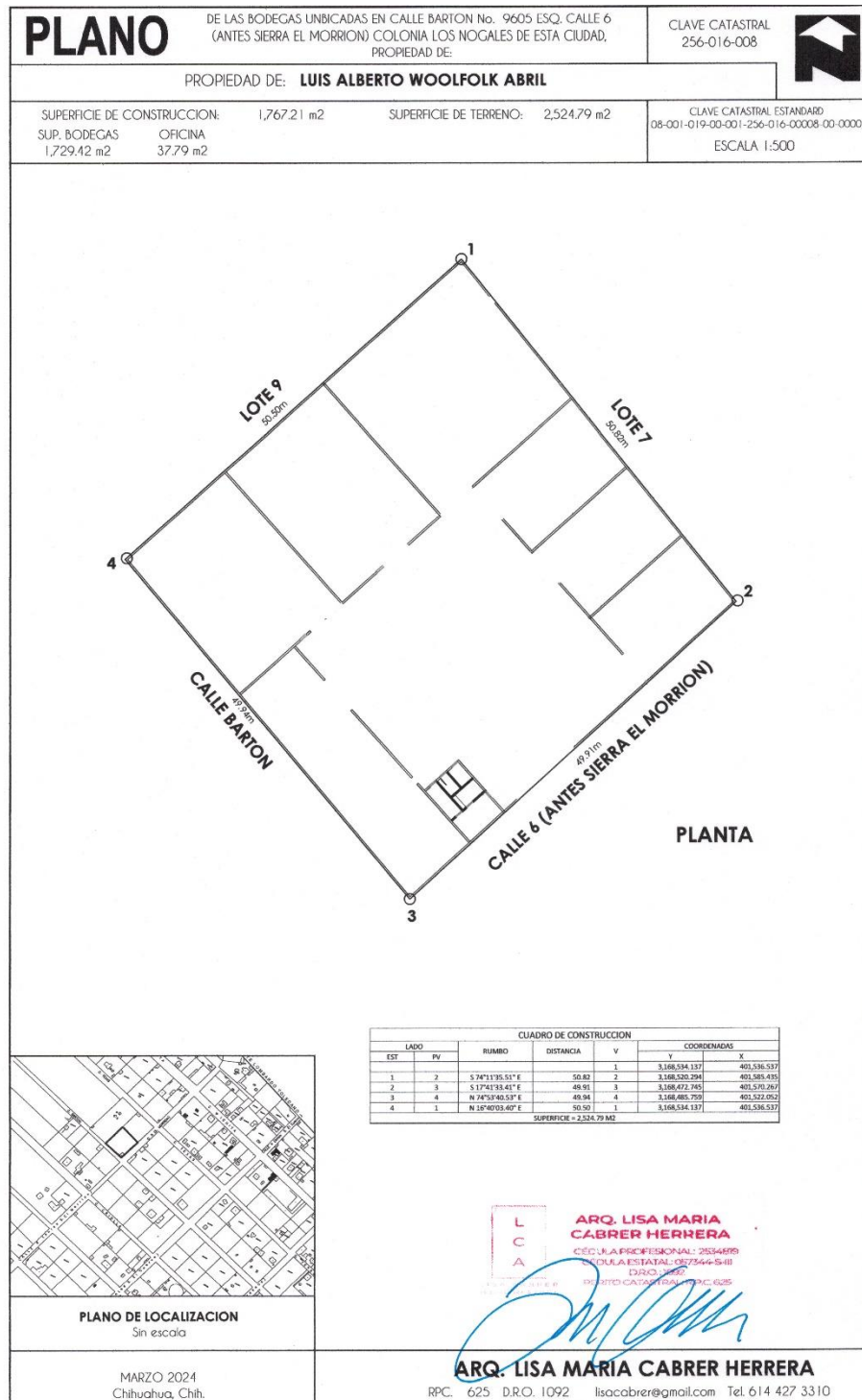
PREDIO DE APLICACIÓN DEL PLAN

Fuente: Elaboración propia.

**PLANO CATASTRAL DEL PREDIO DE APLICACIÓN DEL PLAN**

Fuente: Elaboración propia.

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo**PROMOTOR:** Luis Alberto Woolfolk Abril

**PLANO CATASTRAL DEL PREDIO DE APLICACIÓN DEL PLAN**

Fuente: Elaboración propia.

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo**PROMOTOR:** Luis Alberto Woolfolk Abril

Tenencia de la Tierra

El predio sujeto a este estudio es propiedad privada del señor **Luis Alberto Woolfolk Abril** acreditando la propiedad mediante Escritura Pública número 26743, Volumen 920, en la ciudad de Chihuahua, de la sección primera del distrito Morelos estado de Chihuahua a los 5 días del mes de junio de 2017. (VER ANEXO 2)

El inmueble se encuentra debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad bajo el número 11 del libro 5996 de la sección primera del distrito Morelos estado de Chihuahua, folio real 1496947, folio electrónico 2017-100384, con fecha 21 de julio de 2017. (VER ANEXO 3)

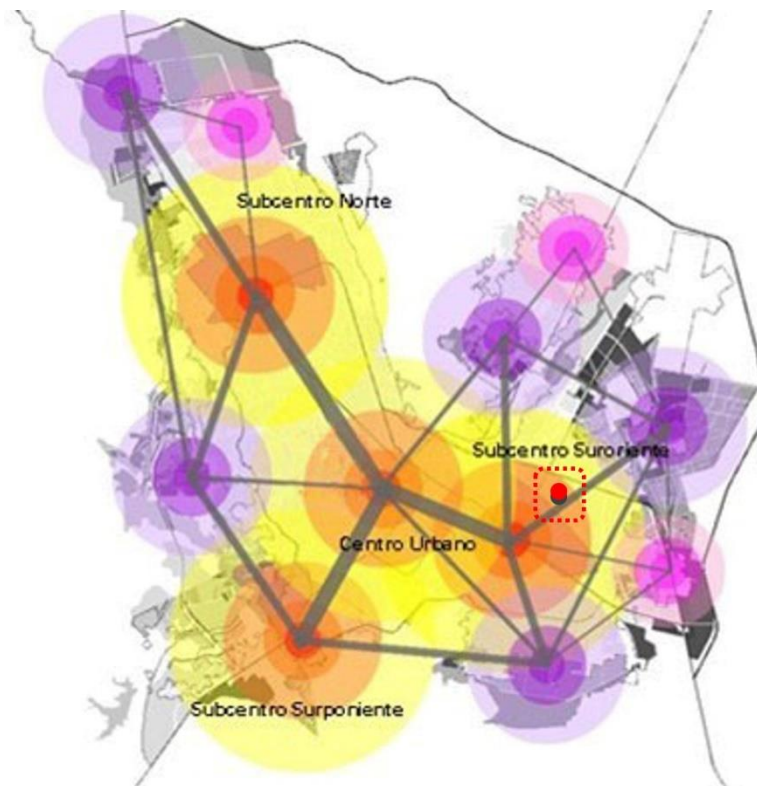
Está ubicado en la manzana 12, Zona dos, sobre la Calle Barton esquina con Calle 6 antes Sierra el Morrión, en la colonia Los Nogales.

IV. DIAGNÓSTICO

EL ÁMBITO URBANO Y DE INFLUENCIA

La ciudad de Chihuahua cuenta con una estructura urbana, desarrollada principalmente a partir de las fuentes de trabajo (zonas industriales) y comercio, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividades y equipamientos, en escalas determinadas por su nivel de cobertura, como son el Centro Urbano, Subcentros y Corredores Urbanos estratégicos entre los que destacan la Av. De La Juventud, la Av. Tecnológico, el Blvd. Antonio Ortiz Mena, Av. Vallarta, Av. Teófilo Borunda, Blvd. Juan Pablo II, entre otras.

El predio se encuentra ubicado en el **ámbito de influencia** del Subcentro Suroriente. Esta área cuenta con una superficie de accesibilidad y núcleos concentradores de actividades, como lo son la Deportiva Sur, la Central de Autobuses, el Hospital Infantil, el CRIT y varios espacios comerciales, además de la Terminal Sur del Sistema de Movilidad Urbana BRT, entre otros, que conforman un espacio que se encuentra inmerso en el área urbana, con actividades comerciales y de servicios en los predios colindantes, propiciando un espacio de concentración natural de personas y bienes.



ESQUEMA CONCEPTUAL DEL SISTEMA DE ESTRUCTURA URBANA

Fuente: PDU, visión 2040. IMPLAN.

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

La principal vía de conexión de la zona en estudio es a través del Periférico Lombardo Toledano permitiendo un flujo directo hacia el centro de la ciudad, asimismo, dicha vialidad intersecta con el Blvd. Juan Pablo II, el cual se conecta con el Blvd. Fuentes Mares y la Av. Carlos Pacheco favoreciendo el desplazamiento hacia el centro de la ciudad y vinculando los asentamientos, equipamientos, comercios y servicios de la zona con el resto de la ciudad.

Dentro del área de estudio las principales zonas homogéneas son: usos mixtos, industria, comercio y servicios y en menor escala uso habitacional.

ESTRUCTURA URBANA

La estructura urbana es uno de los aspectos determinantes de la organización espacial y crecimiento de la ciudad. Se conforma por una estructura primaria que da soporte a las diversas actividades humanas (habitacional, industrial, y comercio y servicio, entre otras), compuesta por un centro urbano, subcentros urbanos (localizados al norte, poniente y oriente), de los cuales se desprenden centros barriales y vecinales, zonas homogéneas, estructura vial, espacios abiertos y espacios públicos, entre otros componentes, que generan núcleos de actividad jerárquicos y corredores urbanos estratégicos entrelazados entre sí.

Otro componente de la estructura urbana es la situación de desarrollo del entorno con relación a su capacidad de suelo y atracción de actividades, la consolidación y regeneración de zonas urbanizadas y el fomento de mejores relaciones espaciales y de convivencia.

La zona de estudio que nos ocupa es de origen ejidal, fue lotificada y vendida para granjas suburbanas y ha ido regularizándose lentamente, conforme se ha ido ocupando. La zona se encuentra poco consolidada en cuanto a la ocupación del suelo, ya que se observan vacíos urbanizables. Presenta una orientación de uso Bodegas de productos sobredimensionados, madera, vehículos y maquinaria, Industria de Bajo Impacto y Comercio y Servicios, así como algunas viviendas y granjas para eventos.

Colinda con el Blvd. Juan Pablo II y el Periférico Lombardo Toledano, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como la Av. Carlos Pacheco, la Vialidad Ch-P y el Blvd. Fuentes Mares, favoreciendo el desplazamiento hacia el centro y poniente de la ciudad.

Los principales núcleos de actividad de la zona son los corredores comerciales y de servicios conformados por el Blvd. Juan Pablo II y el Periférico Lombardo Toledano, donde se concentra la mayor cantidad de unidades económicas.

Dentro del área de estudio no existe equipamiento educativo ni de salud para la atención de los habitantes de la zona.

El **predio** de aplicación del plan se localiza en una zona de consolidación media en cuanto a la ocupación del suelo, ya que en su entorno inmediato se observan vacíos urbanizables con una orientación a uso Mixto Moderado, Industria de Bajo Impacto y Comercio y Servicios, con la tendencia de uso no habitacional en su entorno urbano.

La principal vía de conexión del predio es a través la calle Sierra del Cuervo, la cual es una de las dos vialidades de la zona que se encuentran pavimentadas.

USOS DE SUELO COLINDANTES

En la zona de estudio predomina el uso Mixto Moderado (MM), asimismo existen usos de Mixto Suburbano (MS) y uso habitacional con densidades H60+ y H45, con esquema de vivienda unifamiliar de tipo granja suburbana principalmente, localizadas de manera dispersa en el polígono de estudio. Asimismo, se encuentran algunas granjas para eventos.

La Industria Bajo Impacto (IBI) y Microindustria (MAI) se encuentran colindantes al corredor comercial y de servicios Blvd. Juan Pablo II y a las vías del FFCC; los usos de Comercio y Servicios (CMR) se localizan en el Periférico Lombardo Toledano. La zona central del polígono en estudio está catalogado con uso Mixto Moderado, se ubica al frente del predio en estudio.

Dentro del polígono de estudio no existe equipamiento educativo ni de salud.

Mixto Moderado (MM) Zona que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor proporción. Este uso estará localizado colindante a las vialidades regionales, de primer orden y/o primarias y estará condicionado a un mínimo de planta baja más un nivel. Las plantas bajas deberán corresponder a usos no habitacionales en el caso de colindancia inmediata con las vialidades mencionadas. Asimismo, estará condicionado a Estudio de Impacto Urbano y Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Mixto Suburbano (MS) Zona con gran diversidad de usos en donde predomina la actividad microindustria, los talleres de oficios y de almacenamiento en conjunto con el uso habitacional con densidad variable entre 25 a 45 viv/ha y corredores de usos comerciales y de servicios. Estarán localizados en áreas actualmente identificadas como zona de granjas suburbanas. Asimismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo para garantizar que en cada caso sus diversos impactos sean absorbidos en el interior del predio para hacer posible la sana convivencia.

Comercio y Servicios (CMR) Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.

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 con los límites y condiciones señaladas en la normatividad aplicable.

Microindustria (MAI) El uso de suelo de microindustria de alto impacto 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.

H45 Es aquél que permite una densidad de 36 a 45 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

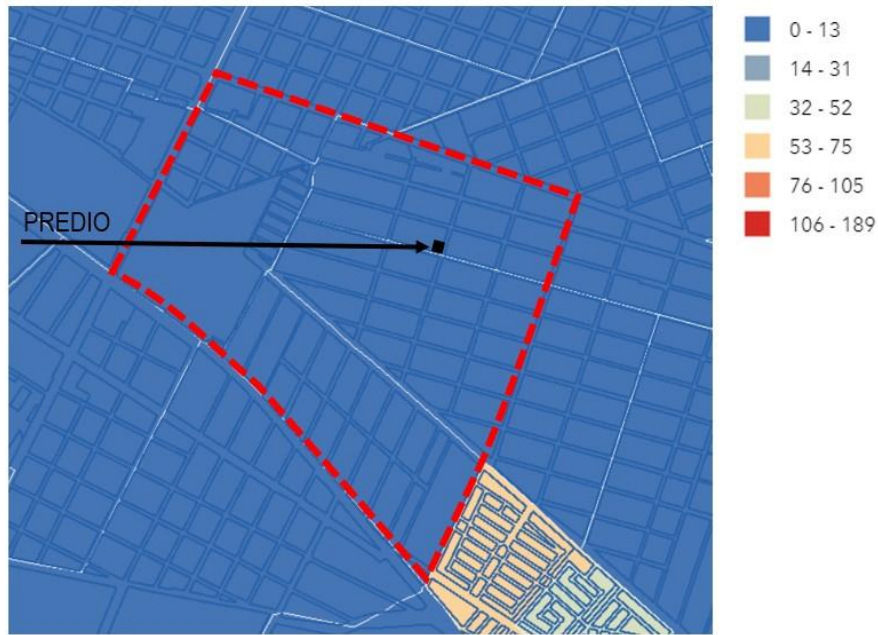
H60+ Es aquél que permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno distrital y regional.

ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO

POBLACIÓN

De acuerdo con el 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 o menos y existen 44 personas en edad de dependencia por cada 100 en edad productiva.

Según datos de la Oficina Virtual de Información Estratégica del Municipio de Chihuahua (OVIE), el polígono en estudio registró una población total de **411 habitantes**, de los cuales, el 48.17% es población femenina y el 51.82% corresponde a la población masculina.



DENSIDAD DE POBLACION POR MANZANA

Fuente: SIGMUN, IMPLAN.

Educación

De la población total del Municipio de Chihuahua, los principales grados académicos de la población de Chihuahua fueron Licenciatura (28.6% del total), Secundaria (24.7% del total) y Preparatoria o Bachillerato General (21.3% del total).

Del segmento 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.

La tasa de analfabetismo de Chihuahua en 2020 fue 1.05%. Del total de población analfabeta, 49.8% correspondió a hombres y 50.2% a mujeres.

* Se considera población analfabeta a la población de 15 años y más que no sabe leer ni escribir.

Sector Salud

En Chihuahua, las opciones de atención de salud más utilizadas fueron IMSS (Seguro social) (464k), Consultorio de farmacia (144k) y Centro de Salud u Hospital de la SSA (Seguro Popular) (120k). El 12.5% de la población fue atendida por el Seguro Popular y el 48% de la población atendida por el Seguro Social.

Los seguros sociales que agruparon mayor número de personas fueron Seguro Popular o para una Nueva Generación (Siglo XXI) (567k) y Pemex, Defensa o Marina (127k).

En cuanto a la posición que ocupa la población derecho habiente a servicios de salud en el área de estudio, corresponde a un 45.25 % de la población total, de los cuales el 55.59 % cuenta con IMSS y 27.79 % con INSABI, 9.83 % a ISSSTE o ISSSTE estatal, 2.03 % a una Institución privada y el 4.76 % a otras instituciones.

En 2020, las principales discapacidades presentes en la población de Chihuahua fueron discapacidad física (22.5k personas), discapacidad visual (16k personas) y discapacidad motriz (8.52k personas).

Sector Económico

Según datos de INEGI, 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, lo que significa que el 98.2 % se considera población ocupada. Respecto a la zona de estudio, la PEA es de 191 personas, lo que representa el 46.4 % de la población ahí asentada.

La zona de estudio presenta índices bajos en cuanto a oferta y diversidad de empleo (0 a 4 empleos /ha). Dicha condición obedece a que en su entorno se ubican usos mayormente industriales y la carencia de usos complementarios.

Vivienda

En el municipio de Chihuahua hay un total de 300,900 viviendas particulares habitadas con un promedio de 3.1 ocupantes por vivienda. El sector de la vivienda es esencial para la economía, pero también es una fuente de vulnerabilidades.

El uso de suelo habitacional identificado en la zona de estudio, según la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, corresponde a H60+ y H45, no obstante, existe una importante desocupación habitacional, esto se debe por un lado a que la gran mayoría de los lotes son de grandes dimensiones con superficies que varían entre los 1,500 – 5,000 m², los cuales albergan granjas suburbanas que se han transformado en residencias permanentes en algunos casos y en otros en granjas de eventos.

De acuerdo con los datos censales, en el área de estudio existen un total de 183 viviendas de las cuales, 123 unidades están habitadas, esto representa una habitabilidad de 67.33% lo que es un indicativo de la necesidad de aprovechar estratégicamente los vacíos urbanos presentes en el área en estudio. Las viviendas localizadas en la zona se concentran principalmente en las colonias Aeropuerto y Paneles Ponderosa, esta última con lotes de aproximadamente 150 m².

Servicios para la vivienda

El proceso de desarrollo de la zona ha sido muy lento por tanto los servicios han sido introducidos de manera paulatina, lo que representa que muchas de las viviendas se establecieron antes de contar con los servicios básicos.

Según datos de INEGI, del total de 123 viviendas habitadas en la zona de estudio, 122 viviendas cuentan con todos los servicios, energía eléctrica, agua potable y drenaje, representando el 99.18% de cobertura.

En el polígono de estudio se cuenta con una cobertura media de servicios básicos de energía eléctrica, drenaje sanitario y agua potable, tanto para las viviendas particulares habitadas, como para los usos de bodega, industria, y comercios y servicios que ahí se ubican.

MEDIO NATURAL

CLIMA

En el 40% del territorio del estado de Chihuahua existe clima muy seco, localizado en las sierras y llanuras del norte; 33% de clima seco y semiseco en las partes bajas de la Sierra Madre Occidental y en el 24% templado subhúmedo, localizado en las partes altas de la misma. Sólo una pequeña proporción del territorio (3%) presenta clima cálido subhúmedo.

La temperatura media anual en el estado es de 17°C. La temperatura más alta es mayor de 30°C, y se presenta en los meses de mayo a agosto y la más baja, alrededor de 0°C, en el mes de enero.

Las lluvias son escasas y se presentan durante el verano, la precipitación total anual es alrededor de 500 mm anuales.



TEMPERATURAS MEDIAS ANUALES EN EL ESTADO DE CHIHUAHUA

Fuente: INEGI.

El clima de la ciudad (Estación Chihuahua 08-018) es semiárido extremoso. La temperatura media anual es de 18.4° C con media máxima de 26.8° C y media mínima de 18.5°C.

El viento dominante anual proviene del norte, durante los ocho meses restantes, prevalece en la dirección sur.

La lluvia en nuestro clima frecuentemente es de carácter torrencial, provocando siniestros e inundaciones debido a las deficiencias del drenaje pluvial. Asimismo, los escurrimientos pluviales no son aprovechados de manera eficaz para recargar los mantos freáticos.

TOPOGRAFÍA Y OROGRAFÍA

El municipio de Chihuahua está constituido en su mayoría por un gran valle que se extiende a todo lo largo de su territorio de sur a norte. En el centro de este valle se encuentra asentada la ciudad de Chihuahua. Está rodeada por varias elevaciones, entre las cuales se encuentran el Cerro Grande, el Cerro Coronel y la Sierra de Nombre de Dios.

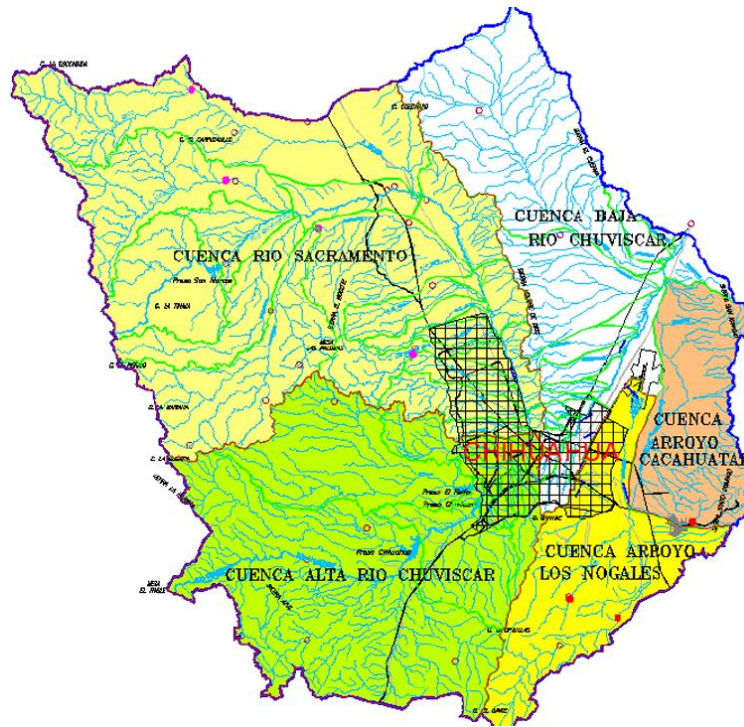
La zona suroriente de la ciudad, en general está dominada por una serie de pequeñas sierras que han confinado la actual mancha urbana. La topografía específica de la zona en estudio presenta pendientes del 2% al 5%, que no presentan dificultades para el desarrollo urbano sobre todo para el tendido de redes de drenaje y para la conducción de escurrimientos pluviales a través de las vialidades que los drenan a los cauces de los arroyos naturales y canalizados.

El predio de aplicación del plan cuenta con una pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales.

HIDROLOGÍA

El área de estudio se encuentra dentro de la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, ubicada en la Cuenca Arroyo Los Nogales, con una superficie de 256.77 Km² hasta el río Chuvíscar. Parte de la cuenca pertenece al municipio de Aquiles Serdán y la mayor parte corresponde al municipio de Chihuahua.

En el área de estudio tiene trayectoria los arroyos Concordia y Nogales Sur. Este último, proviene de la parte sur poniente de la ciudad, su cauce principal recoge los escurrimientos de la zona de Mápula, Carrizalillo, Laborcita, Ranchería Juárez, Avalos, Colonia Aeropuerto y Colonia Los Nogales. Este arroyo, sobre todo al final de sus cauces, se va reduciendo su área hidráulica, sin tener un cauce definido, inundando las tierras cercanas al aeropuerto para posteriormente llegar al río Chuvíscar. No obstante, a la altura de la zona en estudio, el cauce del arroyo está perfectamente delimitado y no representa ningún riesgo.



CUENCAS HIDROLÓGICAS

Fuente: Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP.

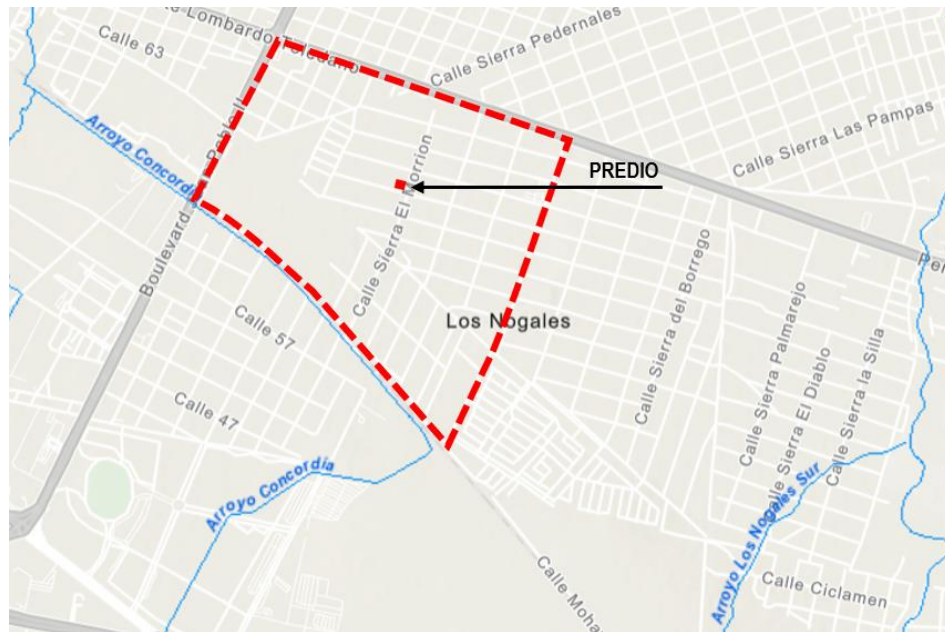
El Arroyo Concordia se localiza en el límite sur del polígono, a un costado de las vías del ferrocarril, de conformidad al Plan Sectorial de Agua Pluvial, cuenta con una longitud de 5.117 metros de desarrollo, con 1.789 km sin revestir, 2.920 km sobre calle sin pavimentar y 0.408 km. sobre calle pavimentada, con trayectoria sur-norte con rumbo al río Chuvíscar, ubicándose aproximadamente a 880 metros al sur poniente del predio en estudio, el cual no representa riesgo alguno para la zona en estudio.

Los escurrimientos de la zona son conducidos a través de las vialidades en dirección sureste hacia el arroyo Los Nogales Sur. En el análisis topográfico se determinó que no existen pendientes muy grandes por lo que en temporada de lluvia los encharcamientos son frecuentes.

El predio en cuestión se localiza entre las calles Barton y Calle 6, antes Sierra el Morrón, que drenan hacia el arroyo Nogales Sur, quedando libre de algún riesgo por inundación.

En el aspecto hidrológico, la información disponible en Carta del INEGI de Aguas Superficiales, el coeficiente de escurrimiento superficial para esta zona es de 5 a 10%, lo cual indica una permeabilidad del suelo. Por lo que respecta a las aguas subterráneas, el subsuelo está

conformado por material no consolidado con posibilidades altas de contener depósitos de agua fósil.



AGUAS SUPERFICIALES EN LA ZONA DE ESTUDIO

Fuente: SIGMUN.

COMPOSICIÓN DEL SUELO

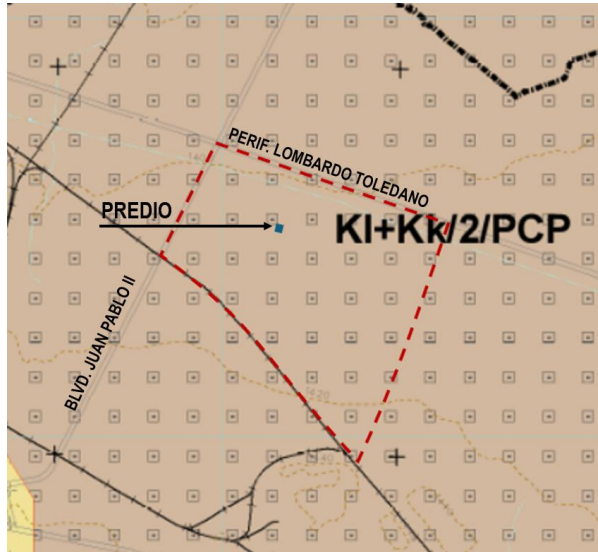
Edafología

El suelo del área de estudio está compuesto por Caztañozem Luvico y Caztañozem Cálculo, con fase física Petrocálculo Profunda Gravosa y clase textural media (Kl+Kk/2/PCP) localizado en la totalidad del polígono de análisis, incluido el predio de aplicación del plan. Este tipo de suelos tienen baja permeabilidad provocando escurrimientos y encharcamientos en esta zona cuando las precipitaciones son importantes.

Geología

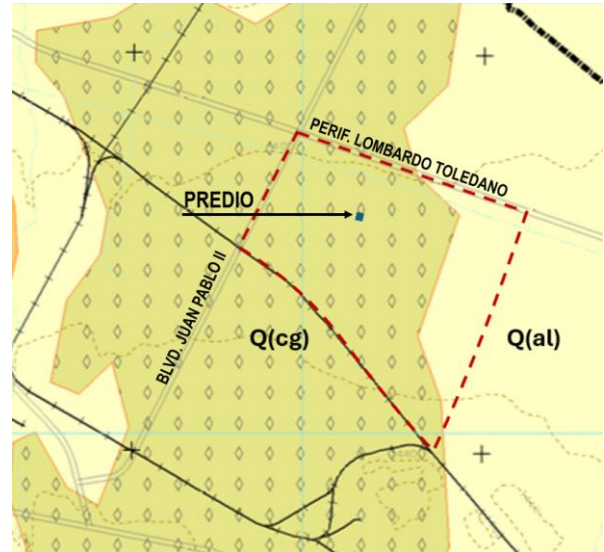
La zona de estudio se constituye principalmente por estratos de suelo de roca sedimentaria de tipo Caliza en conglomerados (Q-Cg), así como por suelos de tipo Aluvial, característicos de las zonas aledañas a cuerpos de agua. Este tipo de suelo es característico en zonas con climas de tipo árido y resultan aptos para el desarrollo urbano.

En las inmediaciones del predio no se encuentra cercano ningún riesgo geológico existente ya sea por falla, riesgo por deslizamiento, fractura o erosión.



CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS DE LA ZONA

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI.



CARACTERÍSTICAS GEOLOGICAS DE LA ZONA

Fuente: Elaboración propia con datos de INEGI.

Vegetación

La vegetación existente en la zona de estudio se compone principalmente por encinos, palmas, cipreses y pinos localizados en algunas calles que conforman el polígono de estudio. Al interior de los predios se observan palmeras, sicomoros, cipreses, lilas y arbustos.



TIPO DE VEGETACION EN VIA PUBLICA EN LA ZONA DE ESTUDIO

Fuente: Google Earth, 2024.

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

MEDIO FÍSICO

USOS DE SUELO

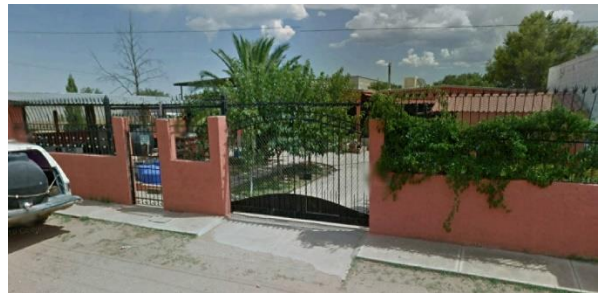
Dentro del polígono en estudio, los usos de suelo están representados en mayor escala por comercio y servicios, industria de bajo impacto y bodegas.

Uso habitacional

Los asentamientos existentes dentro de la zona de estudio y en sus inmediaciones son de tipo habitacional unifamiliar y granja suburbana, con tipologías de nivel medio y medio bajo en lotes que varían entre 2,500 y 120 m². Las colonias localizadas en el polígono de estudio son: Ampliación Aeropuerto, Paneles Ponderosa y Los Nogales.

Asimismo, al suroriente de la zona de estudio, colindante a las vías del ferrocarril, se localiza el fraccionamiento Rinconada Los Nogales con tipología de vivienda de Interés social.

En el polígono en estudio existen aproximadamente 199 viviendas, de las cuales, solo 134 están habitadas, lo cual da cuenta de la baja densidad en la zona, debido a la tendencia de uso de Bodegas, Industria de Bajo Impacto y Comercio y Servicios.



TIPOLOGIA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN LA ZONA

Fuente: Google Earth, 2024 y elaboración propia.

Uso comercio y servicios

La mayor concentración de Comercio y Servicios se presenta en los principales corredores urbanos de la zona conformados por el Blvd. Juan Pablo II y el Periférico Lombardo Toledano, reforzando su carácter mediante la asignación de uso de suelo Mixto y de Comercio y Servicios, por parte del PDU visión 2040, séptima actualización.

Se observan establecimientos como el supermercado Soriana, gasolineras, gaseras, ferreterías, tiendas de conveniencia, locales de comida rápida, expendios de bebidas alcohólicas, hoteles, venta de materiales para construcción, entre otros servicios.

En el Periférico Lombardo Toledano se detectaron talleres automotrices, servicios de soldadura y desponchado, compra y venta de chatarra, y venta de material para construcción, principalmente.



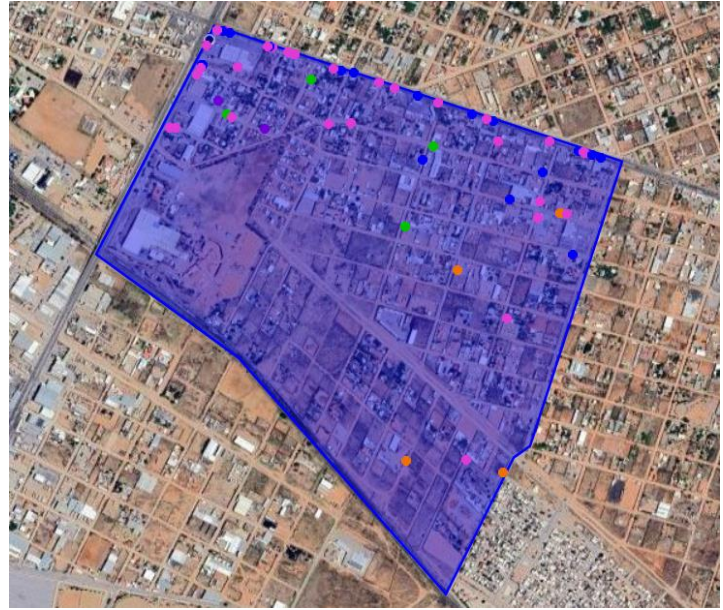
COMERCIO Y SERVICIOS EN LA ZONA DE ESTUDIO

Fuente: Google Earth, 2024 y elaboración propia.

Uso Mixto Moderado

El predio en estudio colinda la Calle 6a antes Sierra el Morrion sobre la que se pueden encontrar varias manzanas aledañas de usos mixtos moderados como salones de eventos, granjas, oficinas, talleres automotrices, refaccionarias, .

La DENU (Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas) en reporta un total de 68 unidades económicas en el polígono de estudio, en su interior no se detectaron usos comerciales y de servicios de nivel vecinal, los más cercanos se localizan en el fraccionamiento Rinconada Los Nogales, al suroeste del área en estudio.



COMERCIO Y SERVICIOS EN LA ZONA DE ESTUDIO

Fuente: Elaboración propia en base a información de DNU.

INDUSTRIAL

El uso de suelo industrial más cercano al predio ubicado en la calle Barton, corresponde a la empresa MASISA, anteriormente Paneles Ponderosa, ubicado en el sur-poniente de la zona de estudio, en la esquina del Blvd. Juan Pablo II y vías del FFCC, y hacia el sur, colindante al polígono en estudio, se localizan los terrenos de la antigua fundidora de Ávalos.

Dentro del polígono en estudio se localizan otros usos industriales, los principales ramos son: maderero, celulosa, productos metálicos, maquinaria, construcción y transporte.



INDUSTRIA EN LA ZONA DE ESTUDIO

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

Fuente: Google Earth, 2024 y elaboración propia.

EQUIPAMIENTO URBANO

Dentro del polígono en estudio, se observa un déficit de equipamiento en general, ya que la zona está ocupada en su mayoría por giros de bodega e industria así que no existe densidad de vivienda que demande mayores equipamientos en la zona.



EQUIPAMIENTO EN LA ZONA DE ESTUDIO

Fuente: Google Earth, 2024 y elaboración propia.

Los planteles educativos de nivel básico más cercanos al predio, escuela Primaria Federal José Vasconcelos, Primaria José Guadalupe Posada y Jardín de Niños Marta Andrade Del Rosal, así como la guardería CBI Nogales, se encuentran una distancia de 1400 m., en el Fraccionamiento Rinconada Los Nogales colindante al polígono de estudio.

En lo que respecta a Recreación y Deporte se encuentran parques y áreas deportivas dentro de los fraccionamientos de colindantes a la zona en estudio, como Rinconada Los Nogales y Fundadores, así como la Unidad Deportiva Sur, equipamiento de nivel regional, que presenta un radio de cobertura distrital otorgando servicio a un amplio sector de la zona sur oriente de la ciudad.

En cuanto a servicios de salud se localizan el Hospital Infantil de Especialidades, equipamiento de índole regional y el Centro de Salud 2 de Octubre a 1,300 m y 2.9 km del predio, respectivamente.

PREDIOS BALDÍOS

Los predios baldíos generan cuantiosos recursos del gasto público para la creación de infraestructura, adaptación de servicios, equipamiento y conservación de los mismos.

En la zona sur de la ciudad se ha tenido un rápido crecimiento tanto de uso habitacional, comercial y de servicios así como uso industrial. Esto ha propiciado que los predios que están baldíos o subutilizados empiecen a ser habilitados y construidos.

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

En el área que nos ocupa se observan diversos baldíos de grandes dimensiones, con superficies que varían entre los 2,000 y 5,000 m², esto da cuenta del lento proceso de consolidación de la zona, la densidad baja de ocupación y la subutilización de la infraestructura urbana existente afectando los ingresos para el Municipio. El predio en estudio actualmente se encuentra baldío, delimitado por una barda en todo su perímetro.



BALDIOS EN EL CONTEXTO DEL PREDIO EN ESTUDIO

Fuente: Google Earth, 2024



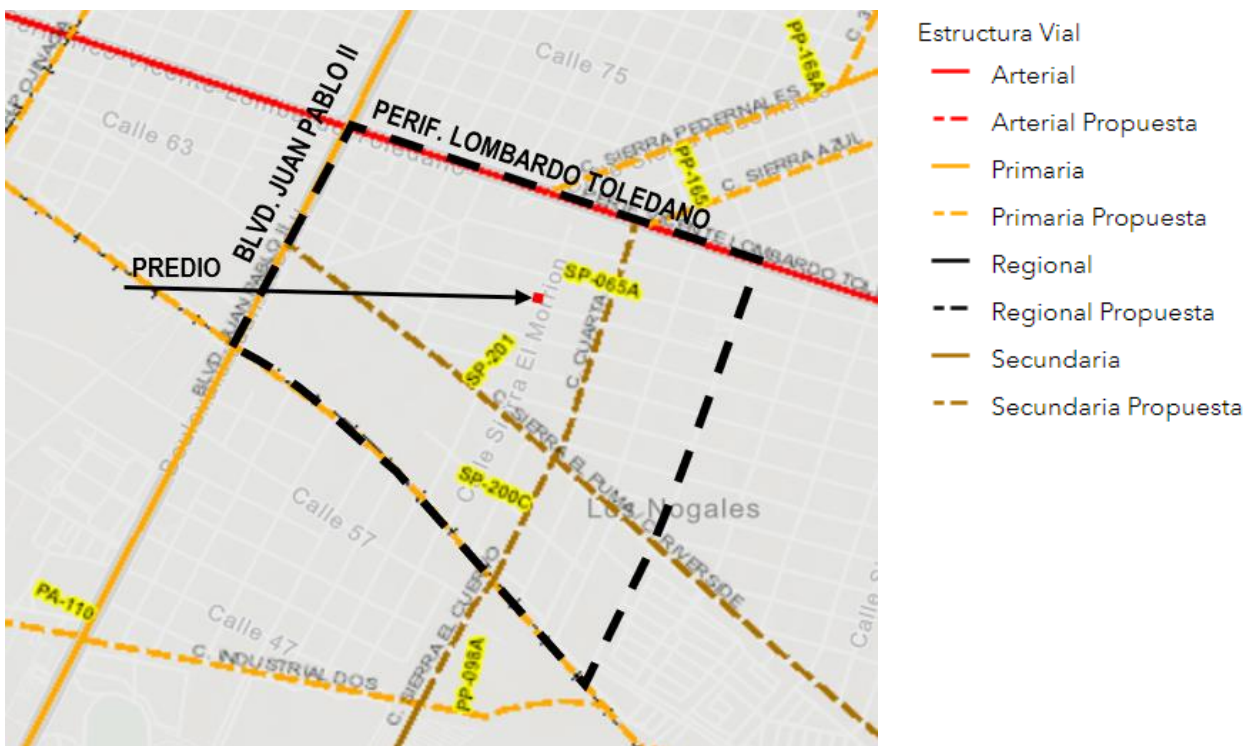
PREDIO EN ESTUDIO

Fuente: Google Earth, 2024.

ESTRUCTURA VIAL

La traza de vialidades de importancia, establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano para el centro de población Chihuahua, forma una trama de vialidades secundarias y primarias que permitirán la conexión a otras de primer orden que garantizan la intercomunicación hacia el centro de la ciudad.

La principal vía de conexión al polígono de estudio es a través del Periférico Lombardo Toledano que conecta hacia el centro de la ciudad permitiendo un flujo directo hacia la Av. Teófilo Borunda; así también el Blvd. Juan Pablo II, que a su vez conecta con el Blvd. Fuentes Mares y con la Av. Carlos Pacheco, permitiendo la comunicación con el centro de la ciudad.



ESTRUCTURA VIAL

Fuente: PDU 2040, séptima actualización.

Otra vía de gran importancia es el Periférico Francisco R. Almada, aun sin consolidar en el área cercana al polígono en estudio, es una de vialidad de borde que delimita el Municipio de Chihuahua del Municipio de Aquiles Serdán y que facilita la circulación directa hacia el suroeste de la ciudad.



PERIFERICO LOMBARDO TOLEDANO

Fuente: Google Earth, 2024.



BLVD. JUAN PABLO II

Fuente: Google Earth, 2024.

Dentro del polígono de estudio, la estructura vial interna se encuentra sin asfaltar en un 80%, no obstante, permite la fácil circulación a través de un diseño reticular de vialidades locales, que, por su sección, facilitan circulaciones fluidas.



CALLE 6 ANTES SIERRA EL MORRION

Fuente: Elaboración propia.

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril



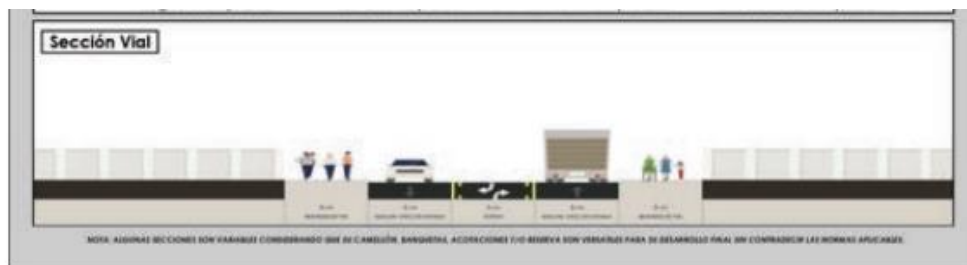
PERIFERICO LOMBARDO TOLEDANO



BLVD. JUAN PABLO II



FRANCISCO R. ALMADA



CALLE CUARTA

SECCIONES VIALES

Fuente: PDU 2040, Séptima actualización.

TRANSPORTE URBANO

El Sistema de Integrado de Transporte Público, puesto en marcha en la ciudad en el año 2013, se basa en un sistema con integración física operacional en las terminales y tarifaria total.

La estructura tronco/alimentadora está diseñada en el eje norte sur de la ciudad a través de un conjunto de rutas troncales integradas con rutas alimentadoras en 2 terminales abiertas, ubicadas en Avenida Homero y Boulevard Juan Pablo II y a lo largo del corredor troncal en estaciones de integración.



RUTAS DE TRANSPORTE EN ZONA DE ESTUDIO

Fuente: BUSCUU, PDU, visión 2040, séptima actualización.

Se describe de forma integral la red de transporte público existente que incide en la zona en estudio: sobre el Periférico Lombardo Toledano, se cuenta con la **ruta Sierra Azul (directo-inverso)**, **ruta Villas del Prado URBI (directo-inverso)** y **ruta Chihuahua-Francisco Portillo (inverso Laderas)** cuyo recorrido da servicio al predio que nos ocupa; asimismo, existen 3 rutas más que pasan por la zona de estudio, sobre el Blvd. Juan Pablo II: la **ruta Circunvalación 1**

(sube Zarco), ruta Circunvalación 2 (sube y baja Mirador) y ruta Circunvalación 2 (sube y baja Salle).

INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO SANITARIO

El suministro de Agua potable se da a través de los Pozos Aeropuerto 1, 2 y 3, ubicados en la Colonia Aeropuerto, de ahí la distribución de las redes internas del polígono.

La cobertura del servicio de alcantarillado sanitario es a través de una serie de redes de atarjeas al interior del polígono, las cuales se conectan a dos subcolectores ubicados en calle Almoloya con diámetro de 18 pulgadas y calle Los Fresnos con diámetro de 12 pulgadas, que conducen las aguas servidas a la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Sur.

El predio en estudio cuenta con suministro de agua potable a través de la calle Barton y la calle 6 antes el Sierra Morrión. La red de drenaje se ubica en la calle Barton hasta el subcolector localizado en la calle Almoloya.



RED DE AGUA POTABLE EN LA ZONA

Fuente: Elaboración propia en base a información del SIGMUN y JMAS.

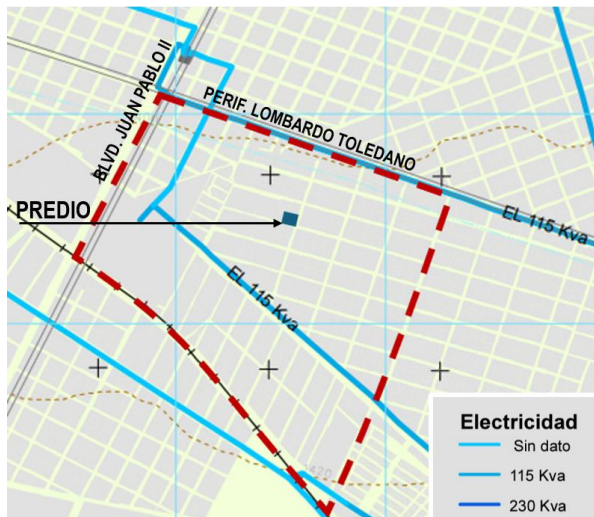


RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO EN LA ZONA

Fuente: Elaboración propia en base a información del SIGMUN y JMAS.

ENERGÍA ELÉCTRICA

La zona en estudio se sirve de la Subestación Avalos ubicada en colonia Avalos, alimentando los desarrollos habitacionales con líneas de Media y Baja Tensión. La distribución interna del polígono en estudio, así como el predio que nos ocupa, se encuentra resuelta.



LINEAS DE TRANSMISION ELECTRICA EN LA ZONA

Fuente: Elaboración propia en base a información del PDU 2040.



LINEA DE ALTA TENSION CALLE SIERRA EL PUMA

Fuente: Google Maps 2024.

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Los riesgos que se presentan en la ciudad se clasifican en: riesgos naturales (hidro meteorológicos y geológicos) y riesgos antropogénicos

RIESGOS NATURALES

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS

La ciudad tiene un clima extremo lo que ocasiona la presencia de estos riesgos como lo son inundaciones, granizo, heladas, nevadas, sequías, desertificación, vientos, tormentas eléctricas y temperaturas extremas.

El Atlas de Riesgos del Plan de Desarrollo Urbano 2040 señala un punto de riesgo por inundación sobre el Periférico Lombardo Toledano, a una distancia de 500 m del predio en estudio.

Sobre la calle Barton existen escurrimientos pluviales moderados, sin embargo, según el Atlas de Riesgos, no presenta riesgo de inundación ya que los escurrimientos están bien definidos en dirección al arroyo Los Nogales Sur.

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

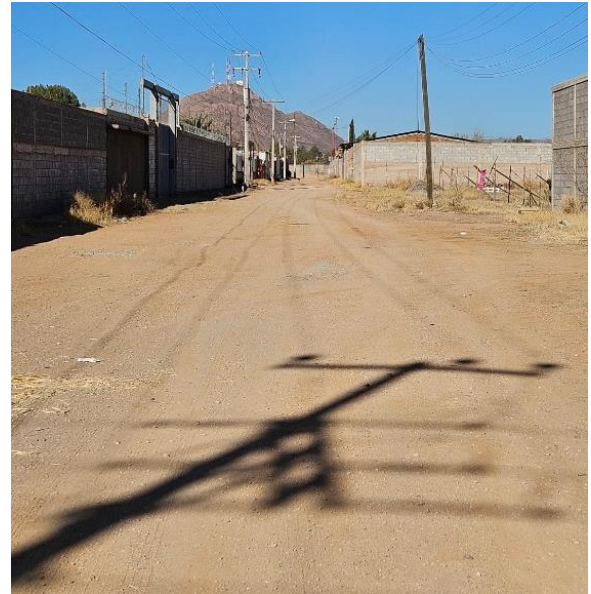
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

El arroyo Concordia se localiza al sur del polígono a 890 m del predio en estudio, transcurre de sur a norte y se caracteriza por estar en su estado natural, sin canalización a partir de las instalaciones de la Feria de Santa Rita. Debido a la topografía no representa riesgo alguno para el predio motivo de este estudio.



RIESGO POR INUNDACION EN LA ZONA

Fuente: Elaboración propia en base a información del Atlas de Riesgo, PDU 2040.



CALLE BARTON

Fuente: Elaboración propia.

RIESGOS GEOLÓGICOS

Fallas y fracturas geológicas, erosión, sismos, deslizamiento, hundimiento, derrumbes y flujos de lodo pudieran afectar a la ciudadanía.

En la zona en estudio no se encuentran ubicadas fallas que pudieran afectar al predio o predios colindantes.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Los riesgos antropogénicos tienen su origen por acciones humanas causadas por circunstancias artificiales. La zona en estudio presenta una tendencia de uso industrial y de usos mixtos moderados, el Atlas de Riesgo considera como riesgo antropogénico al Periférico Lombardo Toledano por ser una vía de transporte de materiales peligrosos, en esta vía se localizan dos gasolineras, una a 350 m y la segunda a 950 m del predio en estudio, así como dos expendios de gas, uno a 410 m y otro a 815 m del predio.

La empresa MASISA, con uso Industria Ligera, está catalogada como Actividades Industriales con Potencial de Riesgo, se localiza a 900 m del predio en estudio, en Blvd. Juan Pablo II, así como un expendio de gas a 830 m del predio hacia el extremo noroeste del polígono.

Las vías de ferrocarril, ubicadas al sur del predio, funcionan como borde de la zona de estudio e impiden la conectividad, también se observan líneas de media y alta tensión que cruzan por el área, la más cercana se encuentra en la calle Sierra del Puma a 350 m hacia el sur del predio, la segunda se localiza a una distancia de 450 m en el Periférico Lombardo Toledano.



RIESGOS ANTROPOGÉNICOS

Fuente: IMPLAN, PDU, visión 2040.

En lo que se refiere a Ruta de Seguridad, la estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación Dual Sur Número 5, que se encuentra a 5 km. de distancia y con tiempo estimado de llegada de 6 min, esto tomando en cuenta una velocidad constante de 60 km/hr. De acuerdo a la normatividad en materia de respuesta de atención de emergencias, establecida en el Reglamento de Protección Civil del H. Cuerpo de Bomberos del Municipio de Chihuahua, en el Capítulo Décimo, Artículo 138 define que las Estaciones deberán estar localizadas estratégicamente para reducir el tiempo de respuesta y brindar una adecuada cobertura en la atención de emergencias de acuerdo a estándares nacionales e internacionales aceptados, por lo cual, se estima que el predio cuenta con adecuada conectividad para alcanzar un tiempo menor a los 10 minutos de respuesta requeridos en dichos estándares.

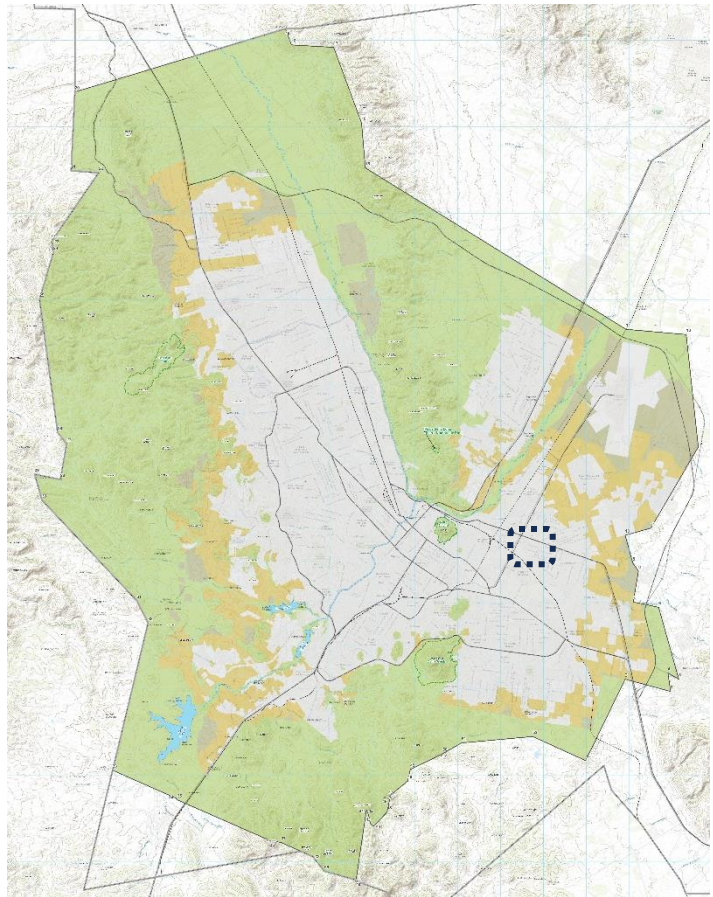
V. NORMATIVO

PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO PARA EL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA 2040

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, en su Séptima actualización vigente tiene una visión para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad 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**.

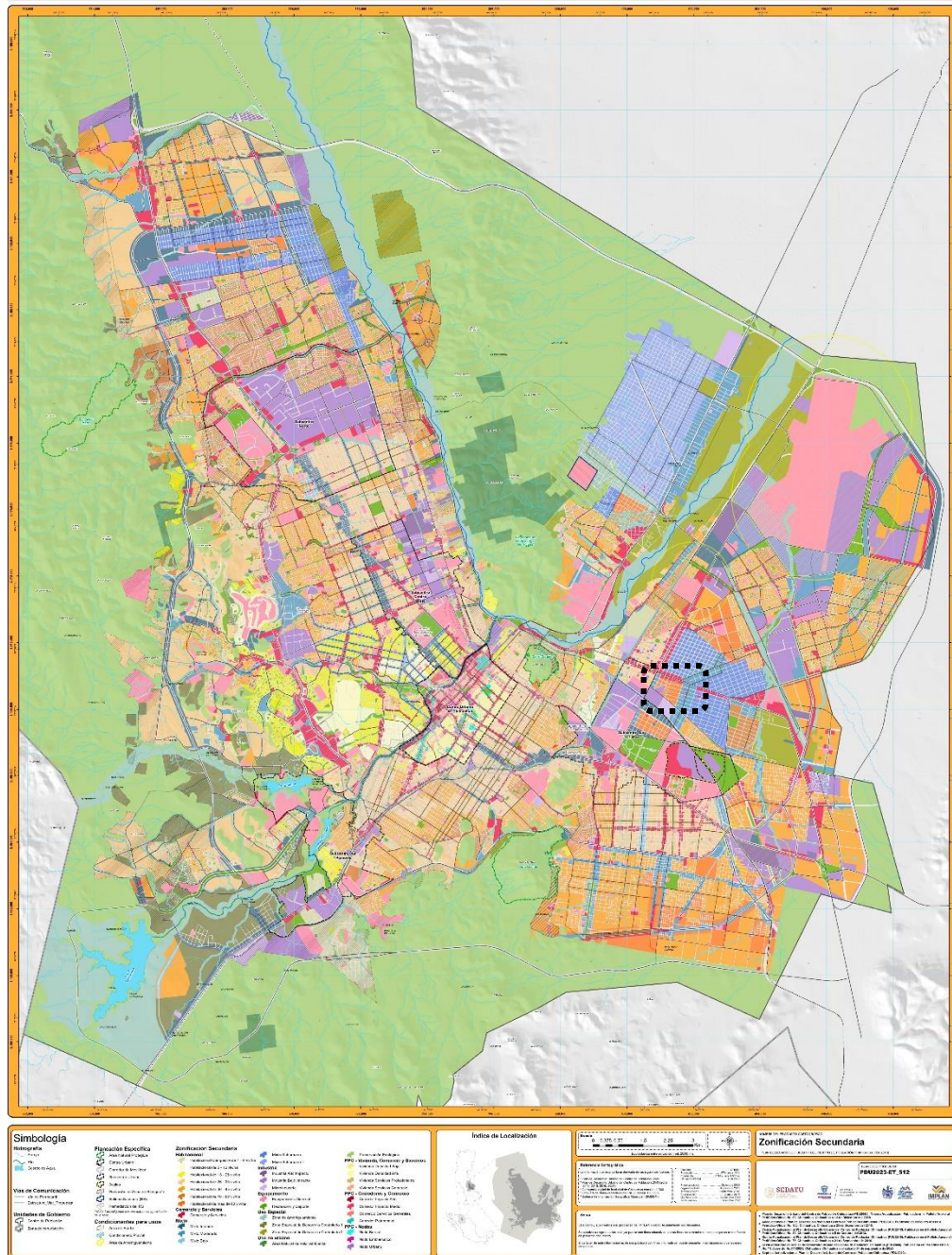


ZONIFICACION PRIMARIA

Fuente: IMPLAN, PDU, visión 2040, Séptima actualización.

Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria establecida por el PDU, Séptima actualización, establece que el uso de suelo del predio es **Habitacional (H60+)** situado dentro de la mancha urbana, donde el entorno del predio está conformado por uso Habitacional H60+, Industria y Mixto Moderado.



ZONIFICACION SECUNDARIA

Fuente: IMPLAN, PDU, visión 2040, Séptima actualización.

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

El **Predio** de nuestro interés tiene una superficie de 2,524.79 m², se encuentra ubicado dentro de una zona urbanizada, tiene asignado **Uso Habitacional H60+** en la totalidad de su superficie, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua, visión 2040, vigente.



Uso Actual: Habitacional H60+**Parámetros de ocupación del suelo**

Los parámetros de ocupación de suelo de acuerdo con la normatividad contenida el PDU 2040 vigente, son los siguientes:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

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

Notas:

1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m² y un frente de 6 m.

- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

Fuente: IMPLAN, PDU, visión 2040, Séptima actualización.

VI. 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 H60+** a **Mixto Moderado** lo que implica 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 esta propuesta con giro mixto moderado:

- 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.

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector de uso mixto moderado y de comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos mixtos moderados, comerciales y productivos.
- Conectar e integrar la periferia con el casco urbano para homogeneizar la estructura urbana y promover la equidad de oportunidades evitando el crecimiento discontinuo y disperso.

Políticas de Desarrollo

La propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Uso Mixto Moderado, hace factible la construcción de Bodega para el almacenamiento de piezas de polietileno roto moldeado, en una zona cuyo uso predominante es similar a otros giros existentes cercanos al predio de aplicación, lo cual atiende las políticas de desarrollo urbano establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano vigente que señalan objetivos de consolidación urbana y aprovechamiento de reservas de suelo en zonas con infraestructura y servicios públicos, como es el caso, y que son descritos en el diagnóstico.

El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá el desarrollo de la zona mediante el aprovechamiento de predios subutilizados, que cuentan con infraestructura y servicios urbanos, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO

La propuesta de uso de suelo **Mixto Moderado** es compatible con los usos de suelo existentes en la zona y fomenta la consolidación de la mancha urbana. El predio cuenta con acceso a los servicios e infraestructura urbana; por lo tanto, se promueve el aprovechamiento de la infraestructura existente para el futuro desarrollo del predio baldío con uso Mixto Moderado (bodegas).

USO DE SUELO PROPUESTO

La propuesta para el **Predio** mediante el uso **Mixto Moderado (MM)** es la construcción de Bodega para el almacenamiento de piezas de polietileno roto moldeado, coadyuvando así a la densificación y consolidación de la zona, ya que una de las problemáticas es la proliferación de predios baldíos.

Uso Propuesto: Mixto Moderado

Parámetros de ocupación del suelo

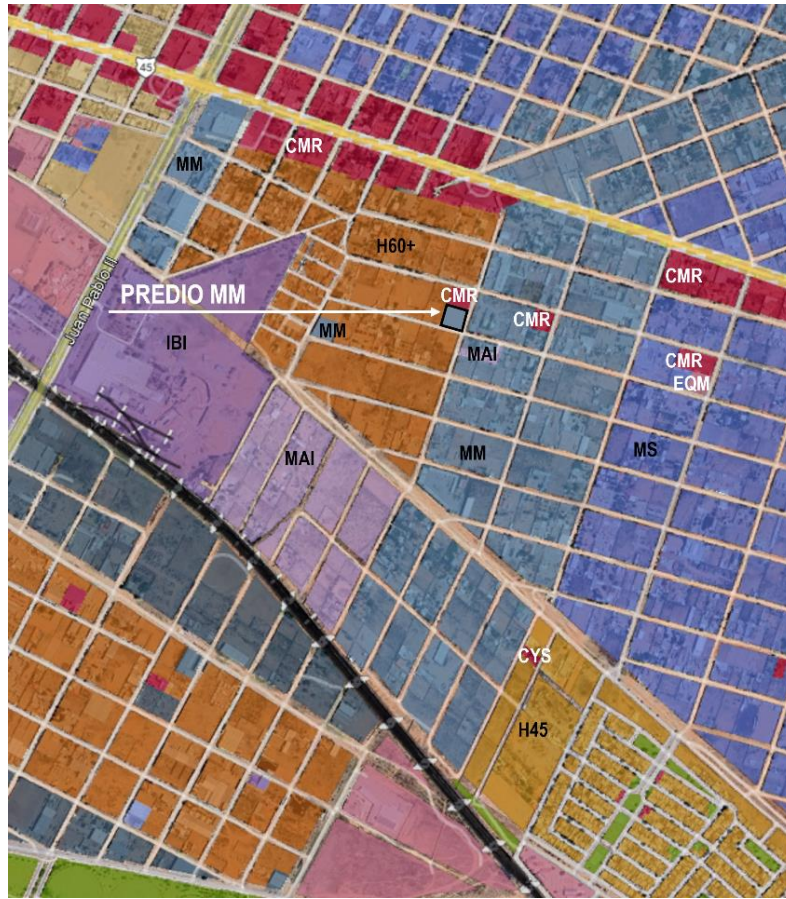
La propuesta es que el predio se clasifique como Uso Mixto Moderado, cuyos parámetros de ocupación de suelo de acuerdo con la normatividad contenida el PDU 2040 vigente, son los siguientes:

TABLA DE DOSIFICACIÓN Y NORMATIVIDAD PARA LOS USOS DE SUELO MIXTOS

Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m2)	COS	CUS	% Permeable de Superficie Libre	Altura Máxima		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /lateral	Estacionamiento
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Mixtos. **SR**: Sin Restricción; **SP**: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso); **COS**: Coeficiente de Ocupación del Suelo, **CUS**: Coeficiente de Utilización del Suelo. **MI**: Mixto Intenso, **MM**: Mixto moderado, **MB**: Mixto bajo, **MS**: Mixto Suburbano, **MSII**: Mixto Suburbano II.

Fuente: IMPLAN, PDU, visión 2040, Séptima actualización.



USO DE SUELO PROPUESTO

Fuente: Elaboración propia en base a información PDU, visión 2040, Séptima actualización.

Estrategia de Infraestructura

Una de las ventajas que hace viable el desarrollo inmediato del predio en estudio es la existencia de infraestructura en la zona, construida y operando: la infraestructura hidráulica, sanitaria, eléctrica y de alumbrado público; el proyecto cuenta con prefactibilidades de los organismos operadores de estos servicios y una vez obtenido el cambio de uso de suelo, se tramitará la factibilidad correspondiente.

Estrategia Vial

El predio propuesto para el cambio de uso de suelo tiene frente a la calle Barton y a la Calle 6 antes Sierra el Morrión, establecidas como vías públicas reconocidas, las cuales permiten el acceso para el aprovechamiento del predio, comunicándolo a través de la estructura vial existente con el resto de la ciudad y con su entorno por lo que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

VII. SÍNTESIS DE LA PROPUESTA

Este estudio promueve la modificación menor de cambio de uso del suelo para un predio con superficie de 2,524.79 m², denominado “Barton 9605” el cual consiste en la modificación del Uso de suelo **Habitacional H60+ a Mixto Moderado**.

El predio se encuentra en una zona con lento proceso de consolidación, tiene acceso a todos los servicios de infraestructura básica redes de agua, drenaje y servicio eléctrico, por lo que es importante favorecer el desarrollo de este tipo de predios que favorecerán y beneficiarán de manera directa esta zona de la ciudad.

El predio se considera óptimo para construcción ya que la topografía del terreno tiene un pendiente muy suave considerado como un terreno prácticamente plano, con una inclinación hacia el sur.

Dentro del área de estudio no existe equipamiento educativo ni de salud, lo que ha generado una tendencia de uso orientada a Bodegas de productos sobredimensionados, madera, vehículos y maquinaria, talleres, Industria de Bajo Impacto, usos de Comercio y Servicios, así como algunas viviendas y granjas para eventos, por lo que es compatible con el giro que se pretende dar al predio en estudio que es Bodega para el almacenamiento de piezas de polietileno roto moldeado.

El Periférico Lombardo Toledano junto al Blvd. Juan Pablo II conducen el flujo local organizando la movilidad del sector suroriente con el centro y poniente de la ciudad y que constituyen importantes corredores de comercio y servicios.

El manejo de drenaje pluvial está resuelto a través de las vialidades de la zona que conducen los escurrimientos hacia el arroyo Los Nogales Sur, localizado al sur del polígono por lo que no tiene riesgos de inundación; el riesgo antropogénico más cercano no genera vulnerabilidad al desarrollo por la distancia en que se encuentra de este.

Se considera la propuesta de modificación de Uso de suelo **Habitacional H60+ a Mixto Moderado** factible ya que el predio se ubica frente a parcelas con uso catalogado como Mixto Moderado por el PDE vigente sobre la Calle 6 antes Sierra El Morrión, cuenta con todos los servicios en las calles

colindantes, cuenta con vialidades con secciones de 15 m como la calle 6 antes Sierra El Morrión y de 12 m como la calle Barton, que colindan con el predio y que permiten su fluida circulación y acceso a vías catalogadas como arterial y primaria.

El uso de suelo promovido Mixto Moderado no se contrapone con la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua ni con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima actualización, ni con ninguna otra legislación vigente, ya que a través de la ocupación de suelo baldío con usos compatibles, que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad, se promueve la consolidación de la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo PDU, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

Enfocados en la visión que se tiene de ciudad como escenario deseable, el propietario Luis Alberto Woolfolk Abril a través del presente instrumento, está convencido de que la propuesta ofrecerá mejoras a la zona y cumplirá con la normatividad vigente, así como con las exigencias que el mercado demanda.

VIII. PROGRAMACIÓN E INSTRUMENTACIÓN

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de uso de suelo **Habitacional H60+** a **Mixto Moderado** consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo **Mixto Moderado (MM)**, solicitado en el presente estudio;
- Publicar (P.O.) y Registrar (R.P.P.) la autorización de la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano, Visión 2024.
- Tramitar la licencia correspondiente al uso de suelo **Mixto Moderado (MM)**, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo **Mixto Moderado (MM)**, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.
- Solicitar la licencia correspondiente para la construcción de la bodega.

ACCIONES	PLAZO			PROMOTOR	GOBIERNO	
	CORTO	MEDIANO	LARGO		MPIO	EDO
Obtener la autorización de cambio de uso de suelo						
Publicar (P.O.) y Registrar (R.P.P.) la autorización de cambio de uso de suelo						
Tramitar la licencia de uso del suelo Mixto Moderado						
Obtener la licencia de uso del suelo Mixto Moderado						
Solicitar la licencia correspondiente para la construcción de Bodega						

Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continuo

La presente propuesta de cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Mixto Moderado, promueve la ocupación de suelo en una zona que cuenta con infraestructura y servicios urbanos y es colindante a predios catalogados por el PDU vigente con uso Mixto Moderado.

Por lo tanto, la aprobación de cambio de uso de suelo del presente estudio de planeación se constituye como un instrumento del desarrollo sustentable que promueve el Desarrollo Urbano ordenado, compacto y continuo para la ciudad de Chihuahua.

BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Expedición DOF 28-11-2016.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 01-06-2021.

Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

Ley de Aguas Nacionales. Última Reforma DOF 11-05-2022.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Séptima Actualización, POE No. 24 del 23 de marzo de 2024.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Séptima Actualización. POE No. 71 del 04 de septiembre de 2021.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, Quinta Actualización. POE No. 76, del 21 de septiembre de 2009.

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

Atlas de Riesgos del centro de Población de Chihuahua, 2014. Municipio de Chihuahua.

Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, 2008, Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Plan Sectorial de Agua Pluvial de la ciudad de Chihuahua, PSMAP. 2008. Instituto Municipal de Planeación, Chihuahua.

Sistema para la Consulta de Información Censal 2010 CSINCE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2024.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2024.

Oficina Virtual de Información Económica (OVIE), Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, 2024.

Sistema de Información Geográfica Municipal (SIGMUN), Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, 2024.

CRÉDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez
Secretario

GOBIERNO MUNICIPAL

Lic. Jorge Cristobal Cruz Russek
Presidente Municipal de Chihuahua

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

PROMOTOR

Luis Alberto Woolfolk Abril
Propietario

CONSULTOR

Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
D.R.U. 014

ANÁLISIS Y ELABORACIÓN

Arq. Ileana Margarita Portillo Sotelo
Arq. Lisa María Cabrer Herrera

ANEXO 1

El predio de estudio del presente documento colinda al Norte con el predio en la Calle Texas 9406, propiedad de WOOLFOLK DE MÉXICO SA DE CV, con actividad autorizada para Bodega y uso de suelo Comercio y Servicios. Adicionalmente, cuenta con factibilidad de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento y la Compañía Federal de Electricidad



A QUIEN CORRESPONDA

Presente.-

La **DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA** del Municipio de Chihuahua, hace constar que el predio que a continuación se describe y del cual se adjunta el plano catastral correspondiente:

Actividad analizada: Bodegas.
Superficie de terreno: 1,231.32 m².
Predio urbano identificado como Lote No. 7 de la manzana 12, zona 2, ubicado en la Calle Sierra el Morrón No. 6103, 25.33 mts. a la Calle Texas, en la Colonia Los Nogales de esta Ciudad.
COLINDANCIA:
Lado Noreste: 50.82 mts. con propiedad privada
Lado Sudeste: 24.78 mts. con Calle Sierra El Morrón
Lado Sudoeste: 50.81 mts. con propiedad privada
Lado Noroeste: 24.29 mts. con propiedad privada

Y con fundamento en los Artículos 16, fracción I, 25, 26, 28, 30, 32, 36, 37, 38, 39, 40 y 42 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Artículo 10, Fracción IV, Artículo 142, Fracción I, Artículos 144, 145 y 146 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Artículo 72, Fracciones II, III y VII del Código Municipal, Artículo 11, Fracción I, VI y VII del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua vigente, determina que es compatible:

Se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo Comercio y Servicios, con superficie mínima por lote de 300.00 m² y 12.00 mts. de frente.

La presente se emite de conformidad con el Oficio No. 024/2016 V.T. 443, con base en lo informado por la Subdirección de Planeación Urbana, para dar seguimiento a la solicitud de cambio de uso de suelo según lo establecido en el Artículo 150 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, en su título Sexto del Control del Desarrollo Urbano, Capítulo I de las licencias, constancias y autorizaciones, de conformidad con el Artículo 72 del Código Municipal para el Municipio de Chihuahua; Artículo 11 Fracción XIX del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

CONDICIONANTES DE PROYECTO

Según el giro específico pretendido deberá presentar los siguientes requisitos de manera enunciativa más no limitativa:

- Condicionado a habilitar los espacios de estacionamiento requeridos para el giro manifestado, según el artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.
- Plan de Contingencias validado por la Unidad de Protección Civil Municipal y Departamento de Bomberos.
- Resolución del Estudio de Impacto Ambiental, emitido por la autoridad competente.
- Sujeto a un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental. Resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma.
- Deberá establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona.

RESTRICCIONES GENERALES

Respetar las normas establecidas de los diferentes Reglamentos aplicables para este Municipio de Chihuahua, así como lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua y en los diferentes Planes Parciales que tienen injerencia en esta zona.
No se podrá cambiar a otro Uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.

Av. Independencia No. 209 Colonia Centro, C.P. 31000
Chihuahua, Chih. Conmutador 072 Tel. (614) 200 4800 www.municipiochihuahua.gob.mx

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA,
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.
OFICIO NO. AUA 11273/2016
CLAVE CATASTRAL: 256-016-007
ASUNTO: CONSTANCIA DE ZONIFICACIÓN
PAGINA: 2/2

Chihuahua, Chih., a 23 de Noviembre de 2016

Actividad analizada: Bodegas.
Superficie de terreno: 1,231.02 m2.
Predio urbano identificado como Lote No. 7 de la manzana 12, zona 2, ubicado en la Calle Sierra el Morrón No. 6103, 25.33 mts. a la Calle Texas, en la Colonia Los Nogales de esta Ciudad.
COLINDANCIA:
Lado Noreste: 50.82 mts. con propiedad privada
Lado Sudeste: 24.78 mts. con Calle Sierra El Morrón
Lado Sudoeste: 50.81 mts. con propiedad privada
Lado Noroeste: 24.29 mts. con propiedad privada

Nota.-

- a).- La vigencia de este documento será de 5 años.
- b).- Esta constancia 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.
- c).- La superficie declarada queda bajo responsabilidad del solicitante, cualquier alteración o modificación sin la autorización de la autoridad competente serán responsabilidad de quien las declaró.
- d).- Esta constancia no acredita posesión o propiedad para quien lo tramita, toda vez que puede ser solicitada por cualquier persona por ser información pública de oficio con alcances únicamente declarativos de la normatividad urbana vigente.

ATENTAMENTE
"SUPRAGIO ELECTIVO NO DIFERENCIACIÓN"
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018
DIR. DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

ARQ. GUILLERMO SOTO LEAL.
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.
GSUGMW/CADG

ING. GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ.
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA.

"2015, Año de José María Morelos y Pavón"



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

DESARROLLO
URBANO Y
ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO NO. AUA 12211/2016
CLAVE CATASTRAL: 256-016-015
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 1/3

Chihuahua, Chih., a 22 de Diciembre de 2016

A QUIEN CORRESPONDA
Presente.-

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO *** COMERCIAL (ALMACÉN DE JUEGOS INFANTILES) *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LOS LOTES NO. 1 Y 7 DE LA MANZANA 28, EN LA CALLE TEXAS No. 9406, EN LA COLONIA LOS NOGALES DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 2,545.02 M2.(DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

EL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CHIH., HACE CONSTAR: QUE CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 16, FRACCIÓN I, 25, 26, 28, 30, 32, 36, 37, 38, 39, 40 Y 42 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ARTÍCULO 10, FRACCIÓN IV, ARTÍCULO 142 FRACCIÓN I, ARTÍCULOS 144, 145 Y 146 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA, ARTÍCULO 72 FRACCIONES II, III Y VII DEL CÓDIGO MUNICIPAL, ARTÍCULO 11, FRACCIONES II, VI Y VII DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE DETERMINA QUE EL USO PROPUESTO:

ES PROCEDENTE YA QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN UN SECTOR CON USO DE SUELO CYS 1 - COMERCIO Y SERVICIOS EN GENERAL, CON UNA SUPERFICIE MÍNIMA POR PREDIO DE 300.00 M2 Y 12.00 MTS. DE FRENTE, DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO QUE ESTE H. AYUNTAMIENTO LE MARCA. ASIMISMO; DEBERÁ RESPETAR UN C.O.S. DE 0.60 Y UN C.U.S. 2.00.

DEBERÁ RESPETAR LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES ESTABLECIDOS EN LA RESOLUCIÓN DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL MODALIDAD I.P., OTORGADO POR ESTA DIRECCIÓN A TRAVÉS DE LA SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA, MEDIANTE EL OFICIO No. SEPA 736/16 (EXPEDIENTE No. 459/16), DE FECHA 05-12-2016.

ESTE CERTIFICADO SE OTORGA CONDICIONADO A CONTAR CON LA CONSTANCIA DE BUEN FUNCIONAMIENTO DE SEGURIDAD Y OPERACIÓN, DE LO CONTRARIO DICHO DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ.

NOTAS:

- CONDICIONADO A HABILITAR LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN EL ARTÍCULO 64 DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
- 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.



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

DIR. DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR

C. Camino a la Presa Chuisar No. 1108 Col. Campesina Nueva, C.P. 31414
Chihuahua, Chih. Conmutador 072 Tel. (614) 201 6800 www.municipiochihuahua.gob.mx

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO NO. AJA 12211/2016
CLAVE CATASTRAL: 256-016-015
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 2/3

Chihuahua, Chih., a 22 de Diciembre de 2016

*** COMERCIAL (ALMACÉN DE JUEGOS INFANTILES) *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LOS LOTES NO. 1 Y 7 DE LA MANZANA 28, EN LA CALLE TEXAS No. 9406, EN LA COLONIA LOS NOGALES DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 2,545.02 M². (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

- CONDICIONADO A NO PROVOCAR CONFLICTOS VIALES EN LA ZONA U OBSTRUCCIÓN DE ACCESOS A CASAS HABITACIÓN Y/O COMERCIOS COUNDANTES AL ÁREA DE PROYECTO Y PLANEAR ESTRATÉGICAMENTE LOS ACCESOS Y SALIDAS DE SUS VEHÍCULOS, ADEMÁS NO SE PERMITIRÁ EL USO DE LA VIA PÚBLICA PARA NINGÚN TIPO DE ACTIVIDAD, DE LO CONTRARIO ESTE DOCUMENTO NO TENDRÁ VALIDEZ.
- DEBERÁ GARANTIZAR EN TODO MOMENTO, MEDIANTE LA IMPLEMENTACIÓN DE MEDIDAS TÉCNICAS DE CONTROL, QUE EL RUIDO GENERADO POR SUS ACTIVIDADES, NO REBASE EL NIVEL MÁXIMO PERMISIBLE DE RUIDO ESTABLECIDO EN LA NORMA OFICIAL MEXICANA NOM-081 SEMARNAT-1994; Y CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LA EN LA LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
- ESTA LICENCIA DE USO DE SUELO NO AUTORIZA LA COLOCACIÓN DE NINGÚN TIPO DE PUBLICIDAD EN EL DOMICILIO ANTES REFERIDO, EN EL CASO DE QUE YA CUENTE CON PUBLICIDAD INSTALADA, Y SEA FACTIBLE SU REGULARIZACIÓN, DEBERÁ LLEVAR A CABO EL TRAMITE CONDUCENTE EN EL DEPARTAMENTO DE TRÁMITES Y LICENCIAS, O BIEN REALIZAR EL RETIRO DE LA MISMA; SI LA PUBLICIDAD SE COLOCASE SIN LA LICENCIA DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS CORRESPONDIENTE, ESTA DEPENDENCIA QUEDARÁ EN FACULTADES DE APLICAR LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS A QUE HAYA LUGAR, DE CONFORMIDAD EN EL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
- CONDICIONADO A QUE NO ALTEREN LA TRANQUILIDAD DE LA ZONA HABITACIONAL NI CONGESTIONEN LAS VIALIDADES.
- DEBERÁ ESTABLECER LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN NECESARIAS PARA LOS USUARIOS Y HABITANTES DE LA ZONA.
- DEBERÁ REALIZAR ACTIVIDADES DE FUMIGACIÓN DE MANERA PERIÓDICA CON LA FINALIDAD DE PREVENIR LA GENERACIÓN DE FAUNA NOCIVA.

SIEMPRE Y CUANDO ESTÉ CONDICIONADO DE TAL FORMA QUE NO GENERE CONTAMINACIÓN, NI ENTORPEZCA LA CIRCULACIÓN VIAL, NI PEATONAL, DEBERÁ CONTAR CON EL ESTACIONAMIENTO ADECUADO A SUS NECESIDADES.

A. LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE 5 AÑOS.

B. ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA, TODA VEZ QUE PUEDE SER SOLICITADA POR CUALQUIER PERSONA POR SER INFORMACIÓN PÚBLICA DE OFICIO CON ALCANCES ÚNICAMENTE DECLARATIVOS DE LA NORMATIVIDAD URBANA VIGENTE.





CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

DESARROLLO
URBANO Y
ECOLOGÍA

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO NO. AJUA 12211/2016
CLAVE CATASTRAL: 256-016-015
ASUNTO: Licencia de Uso de Suelo
Página 3/3

Chihuahua, Chih., a 22 de Diciembre de 2016

*** COMERCIAL (ALMACÉN DE JUEGOS INFANTILES) *** PARA UN PREDIO UBICADO EN LOS LOTES NO. 1 Y 7 DE LA MANZANA 26, EN LA CALLE TEXAS No. 9406, EN LA COLONIA LOS NOGALES DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE 2,545.02 M2. (DEL CUAL SE ANEXÓ INFORMACIÓN GRÁFICA).

- C. ESTE PERMISO PODRÁ SER CANCELADO EN CASO DE CAUSAR PROBLEMAS CON VECINOS DEL LUGAR O EN CASO DE INVADIR VIALIDADES.
- D. ESTA CONSTANCIA 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.
- E. LA SUPERFICIE DECLARADA QUEDA BAJO RESPONSABILIDAD DEL SOLICITANTE, CUALQUIER ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN SIN LA AUTORIZACIÓN DE LA AUTORIDAD COMPETENTE SERÁN RESPONSABILIDAD DE QUIEN LAS DECLARÓ.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO; NO REELECCIÓN"

ARQ. GUILLERMO SOTO LEAL
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018
DIR. DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
"2016, año de Elisa Griensen Zambrano"

ARQ. SERGIO FLORES LÓPEZ
DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

GSJ / DPL / TLT/M

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108 Col. Campesina Nueva. C.P. 31414
Chihuahua, Chih. Conmutador 072 Tel. (614) 201 6800 www.municipiochihuahua.gob.mx

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril



**DIVISION NORTE
ZONA CHIHUAHUA
OFICIO DE PRESUPUESTO DE OBRA**

**Oficio No. : 1858/2016
Solicitud No. 01319463/2016**

**RODRIGUEZ WOOLFOLK MARCO C
POLITECNICO NAL 00000, COL.
QUINTAS DEL SOL SUC A**

**Asunto : Presupuesto de cargos por
obra(s) específica(s) y de
ampliación.**

Fecha Oficio: 29/06/2016

Con relación a la solicitud de servicio de energía eléctrica bajo el régimen de aportaciones No **01319463** de fecha **27/06/2016** para su servicio a nombre de **RODRIGUEZ WOOLFOLK MARCO C** que se localiza en **TEXAS 9406 CP.00000** entre **ESQ SIERRA DE MORRYON** y , Municipio de **CHIHUAHUA** Estado de **CHIHUAHUA**, con el presente, nos permitimos comunicarle el resultado de los estudios que hemos realizado:

1.- CARACTERÍSTICAS

De acuerdo con las necesidades expresadas en su solicitud, las características del servicio que proporcionaremos serán las siguientes:

Carga contratada	6 kVA 5 kW
Demanda Contratada	6 kVA 5 kW
Tensión de suministro	220 V
Tolerancia en la tensión	± 10%
Frecuencia	60 HERTZ
Tolerancia en la frecuencia	± 0,8 %
Número de fases e hilos	2F3H
Tarifa	01-2

2.- OBRA NECESARIA

Para que el suministrador otorgue el servicio solicitado, será necesario, que se realice, fuera del programa que tiene autorizado, la obra específica , cuyo croquis figura en el Anexo No. 1, con las características y presupuesto que a continuación se listan:

DESCRIPCIÓN Y COSTO DE LAS OBRAS ESPECÍFICAS

Construcción de 120 mts de línea en baja tensión Cable Multiple (2+1) 1/0 - 2.

\$9,556.42

3.- APORTACIÓN

La aportación por concepto de la obra indicada en el punto anterior, de acuerdo con el reglamento de la ley del servicio público de energía eléctrica, en materia de aportaciones (RLSPEEMA), será la siguiente:

Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica

Página: 1/4

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril



**DIVISION NORTE
ZONA CHIHUAHUA
OFICIO DE PRESUPUESTO DE OBRA**

**Oficio No. : 1858/2016
Solicitud No. 01319463/2016**

CARGO POR OBRA ESPECIFICA

Construccion de 120 mts de linea en baja tension Cable Multiple (2+1) 1/0 - 2. \$9,556.42

CARGO POR AMPLIACIÓN

Exento de cargo de ampliacion, Segun Criterios y Bases 4.2.1.2.a

TOTAL APORTACIÓN

**SUB-TOTAL \$ \$9,556.42
I.V.A. \$ \$1,529.03
TOTAL \$ \$11,085.45**

4.- DURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

El tiempo necesario para la construcción de dicha obra será de **30 días**, plazo que será contado a partir del día siguiente a la fecha en que el suministrador reciba en calidad de aportación sin reembolso, la cantidad de **\$9,556.42** más IVA, la cual toma en cuenta el costo de la obra y la finalidad de la misma, acorde a lo dispuesto en el Artículo 39 fracción I del reglamento de la ley del servicio público en materia de aportaciones (RLSPEEMA) y a los Criterios y Bases para determinar y actualizar el monto de las aportaciones en el cual se indica que la fecha de inicio de las obras es el día siguiente de efectuado el pago; y la fecha de terminación, el último día del plazo indicado para la construcción de las obras.

5.- VIGENCIA

El presente presupuesto tiene una vigencia de dos meses calendario, a partir de la fecha en que haya sido entregado al solicitante para su revisión y aceptación, por cualquiera de los medios disponibles para ello, por lo que de no haberse efectuado el pago de la aportación o formalizado el convenio respectivo en este período, el presente documento quedará sin efecto.

6.- CALENDARIZACIÓN DE PAGOS.

La aportación será recibida en una sola exhibición, de conformidad con la fracción I del Artículo 21 del Reglamento mencionado.

7.- OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

Las obras que el suministrador construirá con su aportación formarán parte del sistema eléctrico respectivo y será por cuenta del suministrador la operación y mantenimiento, quedando en libertad éste último de utilizarlas total o parcialmente en la satisfacción de otras posibles necesidades sin menoscabo del servicio que se proporcionará.

8.- ASPECTOS COMPLEMENTARIOS

De acuerdo con el Artículo 25 del citado Reglamento, el solicitante podrá optar por diseñar y construir previa aprobación de CFE, con cargo a él mismo, las obras indicadas en el o los puntos anteriores de este documento, en este supuesto el solicitante no hará aportación en efectivo a CFE por el importe de dichas obras, excepto lo que se refiere al pago de la supervisión de las obras mencionadas, más la suma del IVA. Correspondiente.

Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica
Página: 2/4

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril



**DIVISION NORTE
ZONA CHIHUAHUA
OFICIO DE PRESUPUESTO DE OBRA**

**Oficio No. : 1858/2016
Solicitud No. 01319463/2016**

CARGO POR OBRA ESPECIFICA

Construccion de 120 mts de linea en baja tension Cable Multiple (2+1) 1/0 - 2. \$9,556.42

CARGO POR AMPLIACIÓN

Exento de cargo de ampliacion, Segun Criterios y Bases 4.2.1.2.a

TOTAL APORTACIÓN

**SUB-TOTAL \$ \$9,556.42
I.V.A. \$ \$1,529.03
TOTAL \$ \$11,085.45**

4.- DURACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

El tiempo necesario para la construcción de dicha obra será de **30 días**, plazo que será contado a partir del día siguiente a la fecha en que el suministrador reciba en calidad de aportación sin reembolso, la cantidad de **\$9,556.42** más IVA, la cual toma en cuenta el costo de la obra y la finalidad de la misma, acorde a lo dispuesto en el Artículo 39 fracción I del reglamento de la ley del servicio público en materia de aportaciones (RLSPEEMA) y a los Criterios y Bases para determinar y actualizar el monto de las aportaciones en el cual se indica que la fecha de inicio de las obras es el día siguiente de efectuado el pago; y la fecha de terminación, el último día del plazo indicado para la construcción de las obras.

5.- VIGENCIA

El presente presupuesto tiene una vigencia de dos meses calendario, a partir de la fecha en que haya sido entregado al solicitante para su revisión y aceptación, por cualquiera de los medios disponibles para ello, por lo que de no haberse efectuado el pago de la aportación o formalizado el convenio respectivo en este período, el presente documento quedará sin efecto.

6.- CALENDARIZACIÓN DE PAGOS.

La aportación será recibida en una sola exhibición, de conformidad con la fracción I del Artículo 21 del Reglamento mencionado.

7.- OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

Las obras que el suministrador construirá con su aportación formarán parte del sistema eléctrico respectivo y será por cuenta del suministrador la operación y mantenimiento, quedando en libertad éste último de utilizarlas total o parcialmente en la satisfacción de otras posibles necesidades sin menoscabo del servicio que se proporcionará.

8.- ASPECTOS COMPLEMENTARIOS

De acuerdo con el Artículo 25 del citado Reglamento, el solicitante podrá optar por diseñar y construir previa aprobación de CFE, con cargo a él mismo, las obras indicadas en el o los puntos anteriores de este documento, en este supuesto el solicitante no hará aportación en efectivo a CFE por el importe de dichas obras, excepto lo que se refiere al pago de la supervisión de las obras mencionadas, más la suma del IVA. Correspondiente.

Por un uso responsable del papel, las copias de conocimiento de este asunto son remitidas vía electrónica
Página: 2/4

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril



**DIVISION NORTE
ZONA CHIHUAHUA
OFICIO DE PRESUPUESTO DE OBRA**

**Oficio No. : 1858/2016
Solicitud No. 01319463/2016**

DATOS DE NOTIFICACIÓN

FECHA : _____
NOMBRE DE QUIEN RECIBE : _____
FIRMA O CONSTANCIA : _____

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril



CHIHUAHUA
Juntos. una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

OFICIO No. SEPA 736/16
EXPEDIENTE No. 468/16
CLAVE CATASTRAL: 286-016-016/007

ASUNTO: Resolución de Impacto Ambiental Modalidad IP

Chihuahua, Chihuahua, diciembre 05, 2016.

**WOOLFOLK DE MEXICO, S.A. DE C.V. Y/O
C. MARCO CÉSAR RODRIGUEZ WOOLFOLK
Presente.**

Con fundamento en lo dispuesto por las fracciones I, II, III y IX del Artículo 72 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; los Artículos 28, 69, 70, 71, 73 y 74 del Reglamento Interior del Municipio de Chihuahua; los Artículos 41, 43, 44, 45, 46, 47, 93, 95, 98, 102, 105, 108, 137 y 139 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua; los Artículos 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de Chihuahua; y demás relativos aplicables; así como el Convenio de Coordinación en Materia de Evaluación de Impacto Ambiental celebrado por el Gobierno del Estado de Chihuahua y del Municipio de Chihuahua el día 29 de Septiembre del 2008; esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a través de la Subdirección de Ecología está legalmente facultada para resolver la solicitud de evaluación del Informe Preventivo de Impacto Ambiental correspondiente al proyecto denominado "Almacén de Juegos Infantiles" promovido ante esta Dependencia por la persona moral denominada Woolfolk de México, S.A. de C.V. que para los efectos de la presente resolución serán denominados como el proyecto y el promotor respectivamente y,

CONSIDERANDO

- I. Que con fecha 28 de noviembre del año en curso, el promotor ingresó en la Subdirección de Ecología de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la solicitud para autorización en materia de Impacto Ambiental acompañada de los requisitos para su presentación correspondiente al proyecto.
- II. Que el proyecto motivo de la presente, consiste en la construcción y operación de un almacén de juegos infantiles, en un predio conformado por los Lotes No. 1 de la manzana 28, zona 1 en la Calle Texas No. 9406, esquina con Calle Sierra el Morrón y Lote No. 7 de la manzana 12, zona 2, ubicado en la Calle Sierra el Morrón No. 6103, a 25.33 mts a la calle Texas, en la Colonia Los Nogales, de esta Ciudad, propiedad del C. Marco César Rodríguez Woolfolk.

Que con base en el fundamento citado y en lo antes expuesto la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología,

RESUELVE

ÚNICO. - Autorizar de manera condicionada, en materia de impacto ambiental, el desarrollo del proyecto sujeto a los siguientes,

TÉRMINOS

PRIMERO: La presente resolución en materia de impacto ambiental se emite a fin de establecer las condiciones a que se sujetará a la realización y desarrollo de las actividades del proyecto presentado por el promotor, para proteger el ambiente, preservar y restaurar los ecosistemas, a fin de evitar o reducir sus efectos negativos sobre el ambiente

"2016 Año de Elisa Oriáñez Zambrano"

Chihuahua, Chih. Conmutador 072 Tel (614) 200 4800 - www.municipiochihuahua.gob.mx



CHIHUAHUA
Juntos una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

OFICIO No. SEPA 736/16
EXPEDIENTE No. 459/16
CLAVE CATASTRAL: 256-016-015/007

ASUNTO: Resolución de Impacto Ambiental Modalidad IP

El proyecto consiste en las actividades de construcción y operación de un almacén de juegos infantiles, en un predio conformado por los Lotes No. 1 de la manzana 28, zona 1 en la Calle Texas No. 9406, esquina con Calle Sierra el Morrión y Lote No. 7 de la manzana 12, zona 2, ubicado en la Calle Sierra el Morrión No. 6103, a 25.33 mts a la calle Texas, en la Colonia Los Nogales, de esta Ciudad, con la siguiente relación de áreas y superficies:

Superficie total terreno (Lote No. 1 y No.7)	2,545.02 m ²
Superficie construcción	1,857.96 m ²
Superficie patio, estacionamiento y áreas verdes	687.06 m ²

SEGUNDO: La presente resolución tendrá una vigencia de cinco años, período que comenzará a partir de su expedición; de los cuales se otorga un plazo máximo de un año para la construcción del proyecto. Asimismo al término de la vigencia de la presente, podrá ser revalidada a juicio de esta Dependencia, cuando el promotor lo solicite por escrito a esta Instancia Municipal dentro de los treinta días naturales de antelación a su fecha de vencimiento.

TERCERO: El promotor deberá hacer del conocimiento de esta Dependencia, de manera previa, de cualquier modificación al proyecto. Queda prohibido cualquier otro tipo de actividades distintas a las consideradas en el Informe Preventivo correspondiente y a las señaladas en la presente autorización.

CUARTO: La presente autorización se refiere única y exclusivamente a los aspectos ambientales de las actividades descritas en su Término PRIMERO. Por ningún motivo, la presente autorización constituye la procedencia en su caso, de la Licencia de Uso de Suelo correspondiente para el desarrollo del proyecto, ni reconoce o valida la legítima propiedad del predio donde se ubica el mismo.

QUINTO: El desarrollo del proyecto deberá sujetarse a la descripción contenida en el Informe Preventivo presentado, el plan del establecimiento, así como lo dispuesto en la presente Resolución, conforme a las siguientes,

CONDICIONES

I. GENERALES.

1. El promotor deberá implementar todos los equipos y medidas señaladas en el proyecto autorizado por la Unidad de Protección Civil Municipal y/o Departamento de Bomberos, en un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de la notificación de la presente, en concordancia con el Artículo 194 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de Chihuahua.
2. En caso de instalación de anuncio publicitario deberá contar con licencia correspondiente, emitida por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con el fin de crear una imagen agradable de los centros de población y evitar la contaminación visual en los mismos; la cual deberá encontrarse vigente durante la operación del proyecto de acuerdo con las especificaciones, de la Sección Novena, del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, Anexo 3, referente a Anuncios, Publicidad y Señalización.

"2016 Año de Elisa Griensen Zambrano"

Av. Independencia No. 209 Colonia Centro, C.P. 31000

Chihuahua, Chih. a 16 de Mayo del 2016

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

Página 2 de 7. Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. 459/16. Proyecto de construcción y operación un almacén de juegos infantiles, con clave catastral 256-016-015/007.



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

OFICIO No. SEPA 736/16
EXPEDIENTE No. 459/16
CLAVE CATASTRAL: 256-016-015/007

ASUNTO: Resolución de Impacto Ambiental Modalidad IP

3. El proyecto queda condicionado a cumplir con el número de cajones de estacionamiento para el establecimiento, de acuerdo a la propuesta presentada y según el artículo 64 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas Para el Municipio de Chihuahua.
4. Deberá implementar áreas verdes, acorde con los lineamientos establecidos en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua en su artículo 58, fracción III que señala que el área de estacionamiento que se localice a nivel de la vialidad de acceso y a descubierto debe ser arborizada a razón de un árbol por cada dos cajones de estacionamiento cuando se trate de una línea, en caso de dos líneas o más deberá plantarse uno por cada seis cajones; en concordancia con el artículo 79 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de Chihuahua.

II. RESTRICCIONES

5. Se le prohíbe:
 - a) La disposición y/o quema a cielo abierto de cualquier clase de residuos generados en las actividades del establecimiento.
 - b) La disposición de residuos sólidos en sitios no permitidos.
 - c) La instalación de bocinas para perifoneo y/o música fuera del establecimiento sin el permiso correspondiente por esta Dependencia.
 - d) La construcción de obras adicionales y/o modificación a la propuesta presentada, sin previa autorización.
 - e) El almacenamiento de materiales distintos de los manifestado en su Informe preventivo y plano arquitectónico con la distribución de áreas y superficies.
 - f) No podrán descargarse o infiltrarse en cualquier cuerpo o corriente de agua de jurisdicción estatal o a los sistemas de drenaje y alcantarillado de los centros de población, aguas que contengan contaminantes que rebasen los límites permisibles establecidos en las Normas, sin previo tratamiento y sin el permiso o autorización de la Secretaría, de los municipios y de las Juntas Municipales de Agua y Saneamiento, Artículo 103 de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua.
 - g) La obstrucción de la vía pública con cualquier tipo de elemento.
 - h) Realizar actividades distintas a las consideradas en el Informe Preventivo.
6. El proyecto queda condicionado a no ocasionar conflictos viales u obstrucción de accesos a casas habitacionales o locales comerciales colindantes al área del proyecto.

"2016 Año de Elisa Griensen Zambrano"

Independencia No. 209 Colonia Centro, C.P. 31000

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

Página 3 de 7, Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. 459/16. Proyecto de construcción y operación un almacén de juegos infantiles, con clave catastral 256-016-015/007.



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

OFICIO No. SEPA 738/16
EXPEDIENTE No. 459/16
CLAVE CATASTRAL: 256-016-015/007

ASUNTO: Resolución de Impacto Ambiental Modalidad IP

7. El escombro generado por la construcción de la obra deberá ser dispuesto en los sitios autorizados por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para tal efecto.
8. Las maniobras de carga, descarga y acomodo de los de materiales de construcción se deberá realizar dentro de las instalaciones del establecimiento, a fin de no entorpecer el tráfico vehicular.
9. Las maniobras de carga, descarga y acomodo de los de materiales almacenados en el proyecto se deberá realizar dentro de las instalaciones del establecimiento, a fin de no entorpecer el tráfico vehicular.
10. El establecimiento deberá contar con pasillos de circulación con un ancho mínimo de 1.20m, debiendo estar libres de obstáculos que impidan el tránsito de personas; así mismo deberán de identificarse con señales visibles en todo momento que indiquen la dirección de la ruta de evacuación, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7.15 de la Norma Oficial NOM-002-STPS-2010, en correlación con el artículo 70 de Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua Anexo 2.
11. Deberá contar con un programa permanente de limpieza así como el apropiado acomodo de materiales, lo anterior con el objetivo de mantener el orden y seguridad en las operaciones del establecimiento y áreas colindantes.

III. DOCUMENTOS

12. Durante la operación del establecimiento deberá contar con la documentación que a continuación se lista, la cual debe ser acreditada al momento que sea requerida por esta Dependencia:
 - a) Contrato de servicio de recolección de residuos concesionado por el Ayuntamiento de Chihuahua, o bien los comprobantes de depósito de residuos no peligrosos expedidos por la Dirección de Servicios Públicos Municipales a través del Relleno Sanitario Municipal con la periodicidad en que éstos sean obtenidos.
 - b) Plan de Atención a Contingencias validado por la Unidad de Protección Civil Municipal.
 - c) Licencia de Uso de Suelo.
 - d) Licencia de Construcción.
 - e) Las licencias y/o permisos que acrediten el legal funcionamiento del establecimiento expedidos por las autoridades competentes.

IV. EN MATERIA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN DEL AGUA.

13. Todo establecimiento deberá contar con instalaciones o equipos que eviten la descarga de residuos que rebasen los límites máximos permisibles establecidos en las normas oficiales mexicanas, tanto al drenaje sanitario como al drenaje pluvial.

"2016 Año de Elisa Griensen Zambrano"

Av. Independencia No. 209 Colonia Centro, C.P. 31000
Chihuahua, Chih. Conmutador 072 Tel. (614) 200 4800 www.municipiuchih.org.mx

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

Página 4 de 7
Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. 459/16. Proyecto de construcción y operación un almacén de juegos infantiles, con clave catastral 256-016-015/007.



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

OFICIO No. SEPA 736/16
EXPEDIENTE No. 459/16
CLAVE CATASTRAL: 256-016-015/007

ASUNTO: Resolución de Impacto Ambiental Modalidad IP

- a) La disposición final de los residuos de manejo especial de las etapas de construcción que no sean reciclables, deberá realizarse en depósitos debidamente autorizados, debiendo conservar en el sitio de la obra, el plan de manejo de residuos sólidos que establece la normatividad en la materia, así como los comprobantes de ingreso de los camiones transportistas, que acrediten la cantidad de material recibido y la fecha de recepción.
- b) Los residuos deben depositarse en contenedores adecuados que cuenten con tapadera a fin de evitar su dispersión, distribuidos estratégicamente en áreas ventiladas y a prueba de roedores; contarán con bardas perimetrales o elementos constructivos adecuados que limiten la visibilidad hacia el interior, así como convenientemente localizados de forma que se facilite el acceso de los servicios de recolección y transporte. Su disposición final debe de realizarse en el Relleno Sanitario Municipal de forma periódica y adecuada. El área deberá mantenerse limpia, ordenada y deberán realizarse fumigaciones periódicamente para evitar la proliferación de fauna nociva, de acuerdo al artículo 165 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de Chihuahua y Artículo 68 del reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Anexo 2.
- c) Los desperdicios o residuos susceptibles de reciclar, deben separarse y enviarse a empresas dedicadas al reciclaje de estos materiales.
- d) En su caso, los residuos peligrosos que sean generados durante la construcción del proyecto deberán ser almacenados dentro de las instalaciones de acuerdo con la normatividad vigente en materia de residuos peligrosos y ser enviados posteriormente a su reciclaje, incineración y/o confinamiento en lugares autorizados por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales. Así mismo deberá obtener registro como empresa generadora de este tipo de residuos ante la misma Secretaría.

VII. EN MATERIA DE CONTROL DE CONTAMINACIÓN POR RUIDO, VIBRACIONES, OLORES, ENERGÍA TÉRMICA, LUMÍNICA Y VISUAL.

23. Para las actividades que generan vibraciones, energía térmica, energía lumínica u olores, deberá contar con los elementos constructivos, dispositivos, materiales, así como deberán llevarse a cabo acciones preventivas y correctivas para evitar los efectos nocivos de tales contaminantes; así mismo deberá cumplir con los límites máximos permisibles establecidos Normas Oficiales Mexicanas y demás disposiciones aplicables.

VIII. EN MATERIA DE SEGURIDAD.

24. Llevar a cabo todas las actividades e implementar las medidas preventivas que sean necesarias para garantizar la seguridad durante el funcionamiento del establecimiento y abatir el riesgo.
25. Cumplir con lo establecido en los artículos 34 y 35 de la Ley Estatal de Protección Civil, publicada en Periódico Oficial el día 19 de Julio de 1996, relacionados con la prevención, protección y combate a situaciones de emergencia en lugares de reunión.

IX. ETAPA DE TÉRMINO DEL PROYECTO.

"2016 Año de Elisa Griensen Zambrano"

Av. Independencia No. 209 Colonia Centro, C.P. 31000
Chihuahua, Chih. Conmutador 072 Tel. (614) 200 4800 www.municipiochihuahua.gob.mx

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

Página 6 de 7. Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. 459/16. Proyecto de construcción y operación un almacén de juegos infantiles, con clave catastral 256-016-015/007.



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

OFICIO No. SEPA 736/16
EXPEDIENTE No. 459/16
CLAVE CATASTRAL: 256-016-015/007

ASUNTO: Resolución de Impacto Ambiental Modalidad IP

14. Durante la etapa de construcción, se deberá instalar dentro del predio un sanitario portátil, excusado o letrina, por cada veinticinco trabajadores de la obra o fracción excedente de quince.

15. No podrán descargarse a los cuerpos y corrientes de agua, ni a los sistemas de drenaje y alcantarillado, aguas que contengan contaminantes que rebasen los límites permisibles establecidos en las Normas, sin el previo tratamiento y sin el permiso o autorización de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, en concordancia con lo establecido en el Título Quinto, artículos 114, 115 y 121 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de Chihuahua.

16. Condicionado a implementar en el establecimiento dispositivos o instalaciones de baños y sanitarios con llaves de cierre automático o aditamentos economizadores de agua, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 189 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, Anexo 2.

17. Llevar a cabo las actividades que sean necesarias para controlar la descarga de aguas residuales a sistemas de drenaje y alcantarillado, con estricto apego al cumplimiento de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua y la Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996.

V. EN MATERIA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN DE LA ATMÓSFERA.

18. Llevar a cabo todas las actividades que sean necesarias para controlar la emisión de contaminantes a la atmósfera, según lo señalan los artículos 124 y 127 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de Chihuahua.

19. Para el transporte de materiales para la construcción deberá cubrir la caja donde se transporte el material con lonas o costales húmedos, a fin de evitar la dispersión y dimensiones de polvo durante el recorrido de traslado y regreso.

20. Cualquier movimiento de tierra y el retiro de materiales y residuos de la construcción del predio, se deberá realizar en húmedo, utilizando para ello agua cruda o tratada. De la misma manera se procederá con los materiales de construcción, cuando sea técnicamente posible debido a la naturaleza o uso del material.

21. Cuando se entreguen materiales a granel que generen emisiones fugitivas de partículas suspendidas totales (grava, arena, agregados, otros) la descarga dentro del predio deberán realizarse en áreas que cuenten con la protección para reducir las emisiones.

VI. EN MATERIA DE MANEJO DE RESIDUOS, LA PREVENCIÓN Y EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN DEL SUELO.

22. Cumplir con los siguientes lineamientos para la disposición adecuada de los residuos:

"2016 Año de Elisa Griensen Zambrano"

Av. Independencia No. 209 Colonia Centro, C.P. 31000
Chihuahua, Chih. Conmutador 072 Tel. (614) 200 4800 www.municipiochihuahua.gob.mx

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

Página 5 de 7. Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. 459/16. Proyecto de construcción y operación un almacén de juegos infantiles, con clave catastral 256-016-015/007.



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

OFICIO No. SEPA 736/16
EXPEDIENTE No. 459/16
CLAVE CATASTRAL: 256-016-015/007

ASUNTO: Resolución de Impacto Ambiental Modalidad IP

26. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a esta dependencia con treinta días naturales de anticipación, y presentar la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha exacta del desalojo de las instalaciones.

SEXTO: La presentación de quejas por parte de los vecinos del establecimiento en forma reiterativa y justificada, o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daño a los bienes públicos y/o particulares, podrá ser motivo para la cancelación de esta resolución. Lo anterior con fundamento en el artículo 26 Fracciones XI y XII de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua que respectivamente manifiestan que "Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano, las autoridades, en los términos de ésta y otras leyes, tomarán las medidas para preservar ese derecho"; y que "El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural de los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de la vida de la población".

SÉPTIMO: La presente resolución es personal. El promotor será el único responsable de realizar las obras y acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles a la realización y operación del establecimiento en cuestión que no hayan sido consideradas a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por el titular en el Informe Preventivo.

OCTAVO: La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente documento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Así mismo, cuando por cualquier causa no se lleve a cabo una obra o actividad en los términos de la presente otorgada en materia de impacto ambiental, la Dirección ordenará la suspensión de la obra o actividad y evaluará las causas y consecuencias del incumplimiento a fin de imponer las sanciones administrativas que correspondan en un plazo de 20 días hábiles y en su caso procederá conforme a lo dispuesto en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente del Estado de Chihuahua, el Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de Chihuahua y los ordenamientos legales le resulten aplicables. Así mismo en caso de que una vez otorgada la autorización del impacto ambiental referente al proyecto, por caso fortuito o fuerza mayor presentaren causas supervenientes del impacto ambiental, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología podrá en cualquier tiempo evaluar nuevamente la manifestación de impacto ambiental de que se trate y requerir al interesado la presentación de la información adicional que fuere necesaria para evaluar el Impacto Ambiental de la obra o actividad respectiva; con fundamento en los artículos 63, 64 y 68 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de Chihuahua.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

ARQ. GUILLERMO SOTO LEAL
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DIR. DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA

FRANCISCO DAVID VIGIL BAYLÓN
SUBDIRECTOR DE ECOLOGÍA

GSL/FDVB/Rer/Isvl
c.c.p. Dra. Cecilia Olague Caballero
Archivo

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.- Gobierno del Estado de Chihuahua.

"2016 Año de Elisa Griensen Zambrano"

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA
DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN AMBIENTAL
Y ORDENAMIENTO ECOLÓGICO

OFICIO No. SEPA 736/16
EXPEDIENTE No. 459/16
CLAVE CATASTRAL: 256-016-015/007

ASUNTO: Resolución de Impacto Ambiental Modalidad IP

26. En caso de suspensión de la obra o actividad, o cierre de operaciones, se deberá notificar por escrito a esta dependencia con treinta días naturales de anticipación, y presentar la solicitud de certificación de abandono de sitio anexando el estudio respectivo, e informar la fecha exacta del desalojo de las instalaciones.

SEXTO: La presentación de quejas por parte de los vecinos del establecimiento en forma reiterativa y justificada, o la ocurrencia de eventos que pongan en peligro la vida humana o que ocasionen daño a los bienes públicos y/o particulares, podrá ser motivo para la cancelación de esta resolución. Lo anterior con fundamento en el artículo 26 Fracciones XI y XII de la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua que respectivamente manifiestan que "Toda persona tiene derecho a disfrutar de un ambiente sano, las autoridades, en los términos de ésta y otras leyes, tomarán las medidas para preservar ese derecho"; y que "El control y la prevención de la contaminación ambiental, el adecuado aprovechamiento de los elementos naturales y el mejoramiento del entorno natural de los asentamientos humanos, son elementos fundamentales para elevar la calidad de la vida de la población".

SÉPTIMO: La presente resolución es personal. El promotor será el único responsable de realizar las obras y acciones de mitigación, restauración y control de todos aquellos impactos ambientales atribuibles a la realización y operación del establecimiento en cuestión que no hayan sido consideradas a juicio de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología por el titular en el Informe Preventivo.

OCTAVO: La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología vigilará el cumplimiento de los términos establecidos en el presente documento, así como los ordenamientos aplicables en materia de Impacto Ambiental. Así mismo, cuando por cualquier causa no se lleve a cabo una obra o actividad en los términos de la presente otorgada en materia de impacto ambiental, la Dirección ordenará la suspensión de la obra o actividad y evaluará las causas y consecuencias del incumplimiento a fin de imponer las sanciones administrativas que correspondan en un plazo de 20 días hábiles y en su caso procederá conforme a lo dispuesto en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Medio Ambiente del Estado de Chihuahua, el Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de Chihuahua y los ordenamientos legales le resulten aplicables. Así mismo en caso de que una vez otorgada la autorización del impacto ambiental referente al proyecto, por caso fortuito o fuerza mayor presentaren causas supervenientes del impacto ambiental, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología podrá en cualquier tiempo evaluar nuevamente la manifestación de impacto ambiental de que se trate y requerir al interesado la presentación de la información adicional que fuere necesaria para evaluar el Impacto Ambiental de la obra o actividad respectiva; con fundamento en los artículos 63, 64 y 68 del Reglamento de Protección al Medio Ambiente del Municipio de Chihuahua.

ATENTAMENTE
SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCIÓN



CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2018

ARQ. GUILLERMO SOTO LEAL
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

DIR. DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ECOLOGÍA

FRANCISCO DAVID VIGIL BAYLÓN
SUBDIRECTOR DE ECOLOGÍA

GSL/FDVB/Rerh/lsvl
c.c.p. Dra. Cecilia Olague Caballero
Archivo

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.- Gobierno del Estado de Chihuahua.

"2016 Año de Elisa Griensen Zambrano"

Av. Independencia No. 209 Colonia Centro, C.P. 31000

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo

PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

Página 7 de 7, Correspondiente a la Resolución de Impacto Ambiental con número de Exp. 459/16. Proyecto de construcción y operación un almacén de juegos infantiles, con clave catastral 256-016-015/007.



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCION TECNICA
P.J.P.I.P 264/2016

Chihuahua, Chih. a 18 de Noviembre del 2016.

C. MARCO CESAR RODRIGUEZ WOOLFOLK
PRESENTE

En atención a su solicitud relativa a la certificación de factibilidad para la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua tratada, **para la licencia de uso de suelo y subdivisión de un predio en dos lotes, identificado como lote No. 7 de la manzana 12, ubicado en la Calle Sierra El Morrión en la Colonia Los Nogales, con una superficie de 2,563.06 m² en este Municipio y Estado de Chihuahua.**

Una vez analizada su solicitud y considerando la ubicación del predio, le informamos que:

1. Este Organismo Operador estará en condiciones de realizar el estudio del dictamen de factibilidad de servicios siempre y cuando haya solventado el trámite de **subdivisión y licencia de uso de suelo del predio en cuestión**. Los requisitos particulares para proceder a la autorización de los proyectos respectivos de la parte no habitada del predio, se le darán a conocer en su momento, una vez que cumpla con el requisito correspondiente al efecto.
2. Este documento **NO** es un dictamen de factibilidad de servicios, es válido **UNICAMENTE** para el **trámite de subdivisión y licencia de suelo** del predio en cuestión; una vez solventado el trámite mencionado deberá gestionar la factibilidad ante esta Dependencia y cumplir con todos y cada uno de los requisitos especificados.
3. El presente documento **NO** implica autorización alguna respecto a las obras de infraestructura por construir en el predio.

Además, en los trámites subsecuentes deberá considerar los siguientes lineamientos generales:

- a) 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.
- b) Esta constancia no es una autorización ni la expresión de consentimiento alguna para la retificación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se realice el pago de derechos, se revisen y autoricen los planos de instalaciones hidráulicas domiciliarias según proceda.
- c) **Según lo establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, el desalojo de los escurrimientos pluviales desde los patios del inmueble hacia la calle, será a través del pasillo lateral de servicio delimitado por el paramento exterior de la construcción y su colindancia con el inmueble vecino.**
- d) **Siempre y cuando construya aproximadamente 344.00 ML. de red de alcantarillado sanitario con tubería de 8" de diámetro de PVC Serie 20.**
- e) **Para el servicio de agua potable, deberá ponerse en contacto con el Comité de vecinos del lugar, quienes lo administran.**

Esta certificación tiene una vigencia hasta el 18 de Mayo del año 2017 y el carácter de intransferible.

ATENTAMENTE,

ING. MANUEL MACIAS GALLEGOS
DIRECTOR TECNICO

C.c.p.
Arq. Guillermo Soto Leal.- Director de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio
Ing. Esteban Turati Muñoz.- Director Administrativo
C.P. Armando Valenzuela Beltrán.- Tesorero
Lic. Aquileo López Arana.- Dirección Jurídica
Jefes Depto.; Jefes Ofna.- Dirección Técnica JMÁS
Archivo.-

NOTA:

La información indicada abajo será utilizada única y exclusivamente para control interno de este Organismo Operador y no modificando las condiciones generales establecidas en este documento.

Únicamente trámite de subdivisión y licencia de uso

Ave. Ocampo 1604 . Colonia Centro . C.P. 31000 . Apartado Postal 367 . Chihuahua, Chih., México
Conmutador . (614) 439 7474



CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril



Chihuahua, Chihuahua, a 16 de Enero de 2017.

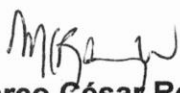
ING. MANUEL MACÍAS GALLEGOS
DIRECTOR TÉCNICO
JUNTA MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA
Presente.

En atención a su oficio N° D.T. 1044/2016 de fecha 28 de Diciembre de 2016, por medio del presente, manifiesto el compromiso formal de participar proporcionalmente, según corresponda al lote L01 M28, calle Texas en la Colonia Los Nogales de esta ciudad, con clave catastral 256-016-015; en la introducción de aproximadamente 344 m de tubería de 8" de diámetro PVC Serie 20, en el momento en que ésta se lleve a cabo.

De igual manera nos comprometemos a, que en tanto se realiza la obra mencionada en el párrafo anterior, contratar una empresa especializada para la succión y correcta disposición del agua residual almacenada.

Sin otro particular, sirva la presente como carta-compromiso de nuestra participación en la obra mencionada.

Aprovecho nuevamente para reiterarle nuestro agradecimiento.


Marco César Rodríguez Woolfolk
Representante Legal,
Woolfolk de México SA de CV

*Instituto Politécnico Nacional #2503
Col. Quintas del Sol Chihuahua, Chihuahua, México. C.P. 31250.
ventas@woolfolk.com.mx
01 800 552 43 22*

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril



JUNTA MUNICIPAL

DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA.
Oficio N° D.T. 1044/2016.

Chihuahua, Chihuahua a 28 de diciembre del 2016

C. MARCO CÉSAR RODRÍGUEZ WOOLFOLK
P R E S E N T E.-

Atención: Arq. Lisa María Cabrer Herrera
DRO 1092

En atención a su oficio de fecha 21 de diciembre del presente, mediante el cual solicita la reconsideración del dictamen de factibilidad de servicios identificado como **P.J.P.I.P. 264/2016** otorgado para un predio identificado como **Lote N° 7** de la **Manzana N° 12**, ubicado en la **Calle Sierra El Morrión** en la **Colonia Nogales**, con superficie de **2,563.06 m²**, particularmente del requerimiento de construir aproximadamente **344.00 m de tubería de 8" de diámetro PVC Serie 20**, resolviendo los servicios hidrosanitarios en términos de construir una fosa séptica para las aguas residuales generadas por las bodegas que se pretenden construir en el mencionado lote. En cuanto al suministro de agua potable, tiene contemplado la construcción de una cisterna para almacenamiento y una más para el sistema contra incendio.

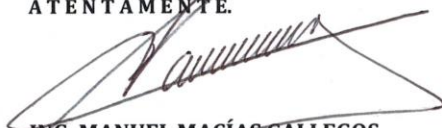
Al respecto, me permito informar que este Organismo Operador no tiene inconveniente en aprobar su petición, siempre y cuando:

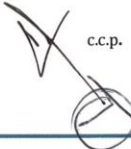
1. Manifieste el compromiso formal de participar proporcionalmente en la introducción de la referida obra sanitaria en el momento en que ésta se lleve a cabo, presentando para tal efecto una carta-compromiso, previo a la autorización del proyecto.
2. Presentar dentro del proyecto sanitario interno de las bodegas, la ubicación, capacidad y las especificaciones técnicas del tanque (cisterna) hermético (no se autoriza como fosa séptica).

Cabe señalar que para efecto del punto N° 2 del presente escrito, deberá contratar una empresa especializada para la succión y correcta disposición del agua residual almacenada.

Sin más por el momento, quedo de Usted.

ATENTAMENTE.


ING. MANUEL MACÍAS GALLEGOS
DIRECTOR TÉCNICO


c.c.p. Ing. Mario Mata Carrasco.- Presidente de la J.M.A.S. Chihuahua
Dra. Carmen Julia Navarro Gómez.- Jefa Depto. de Planeación e Ingeniería.
Ing. Manuel Altés Cárdenas.- Jefe Depto. De Alcantarillado Sanitario.
Ing. Carlos Ballesteros Rivas.- Jefe Depto. Red Hidráulica
Ing. Victor M. Armendáriz Meza.- Jefe Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.

Ave. Ocampo 1604 . Colonia Centro . C.P. 31000 . Apartado Postal 367 . Chihuahua, Chih., México
Conmutador . (614) 439 7474



CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

ANEXO 2



Lic. Ma. del Carmen Valenzuela Breach de Caballero

NOTARIA PUBLICA No. 26

DISTRITO MORELOS

CHIHUAHUA, CHIH.

PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

-----VOLUMEN NOVECIENTOS VEINTE-----

-----ESCRITURA VEINTISEIS MIL SETECIENTOS CUARENTA Y TRES-----

En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los cinco días del mes de Junio del año dos mil diecisiete, ante mí Licenciada MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO, Notaria Pública Número Veintiséis, en ejercicio para el Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron el señor ANTONIO SALDIVAR AYALA y la señora MARIA ZULMA CHACON FRANCO a quienes en lo sucesivo se les designará por sus nombres o como "LOS VENDEDORES" y el señor LUIS ALBERTO WOOLFOLK ABRIL, a quien en lo sucesivo se le designará por su nombre o como "EL COMPRADOR" y expusieron:-----

Que tienen celebrado un CONTRATO DE COMPRAVENTA mismo que acuden a formalizar en este acto y el cual sujetan a las siguientes DECLARACIONES Y CLAUSULAS:-----

DECLARACIONES

PRIMERA.- Manifiesta el señor ANTONIO SALDIVAR AYALA y la señora MARIA ZULMA CHACON FRANCO lo siguiente:-----

A).- Que son propietarios y se encuentra en posesión del Lote de Terreno marcado con el número 8 ocho, de la Manzana 12 doce, Zona 2 dos del Poblado Robinsón hoy Colonia Los Nogales, ubicado en la Calle Barton 9605 nueve mil seiscientos cinco y Sierra El Morrión de esta Ciudad de Chihuahua, con superficie 2,524.79 M2. Dos mil quinientos veinticuatro metros setenta y nueve decímetros cuadrados y que se identifica con las siguientes medidas y colindancias: Del punto número Uno al punto número Dos mide 50.82 Mts. Cincuenta metros ochenta y dos centímetros y colinda con lote 7 siete; del punto número Dos al punto número Tres mide 49.91 Mts. Cuarenta y nueve metros noventa y un centímetros y colinda con Calle Sierra El Morrión; del punto número Tres al punto número Cuatro mide 49.94 Mts. Cuarenta y nueve metros noventa y cuatro centímetros y colinda con Calle Barton y del punto número Cuatro al punto número Uno mide 50.50 Mts. Cincuenta metros cincuenta centímetros y colinda con lote 9 nueve.-----

Para mejor identificación del inmueble anteriormente descrito agregaré plano del mismo al apéndice de volumen en que se asienta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número "UNO".-----

B).- Que el inmueble descrito y deslindado en el inciso anterior, lo adquirieron estando casada bajo el régimen de sociedad conyugal, mediante compraventa que a su favor hiciera el EJIDO ROBINSON, representado por GUSTAVO RAMOS GONZALEZ, según consta en el Instrumento Público Número 14,679 catorce mil seiscientos setenta y nueve, otorgado en esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua el día veintinueve de Febrero del año dos mil diecisiete ante la fe del Licenciado EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, Notario Público Número Veinticuatro en ejercicio para el Distrito Morelos, Estado de Chihuahua. El documento de referencia obra inscrito bajo el Folio real 1496947 uno cuatro nueve seis nueve cuatro siete, inscripción 45 cuarenta y cinco, del Libro 5949 cinco mil novecientos cuarenta y nueve de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Morelos, Estado de Chihuahua.-----

C).- Asimismo "LOS VENDEDORES", manifiestan que el inmueble se encuentra al corriente en el pago del impuesto predial y lo acreditan con la boleta del impuesto predial pagado al corriente, documento que en copia certificada por mí agregaré al apéndice en el legajo correspondiente marcado con el número "DOS".-----

D).- El inmueble objeto de esta compraventa se encuentra libre de responsabilidad y gravamen y no tiene adeudo por ningún concepto.-----

HECHAS LAS DECLARACIONES ANTERIORES, LOS COMPARECIENTES FORMALIZAN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA BAJO LAS SIGUIENTES:-----

CLAUSULAS

PRIMERA.- El señor ANTONIO SALDIVAR AYALA y la señora MARIA ZULMA CHACON FRANCO, VENDEN al señor LUIS ALBERTO WOOLFOLK ABRIL quien adquiere el Lote de Terreno marcado con el número 8 ocho, de la Manzana 12 doce, Zona 2 dos del Poblado Robinsón hoy Colonia Los Nogales, ubicado en la Calle Barton y Sierra El Morrión de esta Ciudad de Chihuahua, con superficie 2,524.79 M2. Dos mil quinientos veinticuatro metros setenta y nueve decímetros cuadrados y cuyos datos de identificación se dieron en la declaración Primera, Inciso A) de esta escritura y se tienen por reproducidos en esta cláusula para todos los efectos legales, como si en ella se insertasen de nuevo.-----

COTEJADO

SEGUNDA. El precio de esta Compraventa es la cantidad de **\$388,817.66 (TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE PESOS SESENTA Y SEIS CENTAVOS)** Moneda Nacional, suma que "LOS VENDEDORES" bajo protesta de decir verdad manifiestan que les ha sido pagado por "EL COMPRADOR" mediante cheque de caja número 4672 cuatro seis siete dos, de fecha dos de Junio del año dos mil diecisiete, de Banco Santander México, Sociedad Anónima Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México expedido a favor del señor ANTONIO SALDIVAR AYALA, por lo que esta Cláusula hace las veces del recibo más amplio que en derecho proceda.

TERCERA. La anterior enajenación incluye accesiones, servidumbres y en general todo cuanto corresponda al inmueble enajenado.

CUARTA. La venta se hace en el concepto de que el inmueble que constituye su objeto se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, por lo que "LOS VENDEDORES" se obligan a prestar el saneamiento para el caso de evicción, en los términos de las disposiciones legales aplicables contenidas en el Código Civil del Estado.

QUINTA. "EL COMPRADOR" se obliga a respetar los planes o programas a que se refiere la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y en especial el uso o destino del predio objeto de este acto jurídico y el respeto a la definición de Área Urbanizable.

SEXTA. Los contratantes aceptan los términos en que está redactada esta Escritura y "EL COMPRADOR" toma posesión del inmueble a su entera satisfacción.

LOS COMPARECIENTES, BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD ME MANIFESTARON POR SUS GENERALES SER: De Nacionalidad Mexicana:

El señor **LUIS ALBERTO WOOLFOLK ABRIL** originario de Cajeme, Estado de Sonora, donde nació el día veintidós de Enero de mil novecientos setenta y uno, con Clave Única de Registro de Población, CURP WOAL710122HSRLBS03 letras W O A L siete uno cero uno dos dos H S R L B S cero tres, empresario, soltero y con domicilio en Calle Politécnico Nacional número dos mil quinientos tres de la Colonia Quintas del sol de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua.

El señor **ANTONIO SALDIVAR AYALA** originario de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, donde nació el día trece de Junio de mil novecientos sesenta y cuatro, con Clave Única de Registro de Población, CURP SAAA640613HCHLYN03 letras S A A A seis cuatro cero seis uno tres H C H L Y N cero tres, empleado, casado bajo el régimen de Sociedad conyugal, matrimonio civil celebrado en esta Ciudad de Chihuahua el día once de Noviembre de mil novecientos ochenta y nueve con la señora **MARIA ZULMA CHACON FRANCO** originaria de esta Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, donde nació el día veintidós de Abril de mil novecientos setenta con Clave Única de Registro de Población, CURP, CAFZ700422MCHHRL02 letras C A F Z siete cero cero cuatro dos dos M C H H R L cero dos, contador público y ambos con domicilio en Calle Lomas de Moctezuma número dos mil ciento diez del Fraccionamiento Fuentes del Sol de esta Ciudad de Chihuahua.

YO LA NOTARIA, DOY FE Y CERTIFICO:

PRIMERO. Que no conozco a las comparecientes, quienes en mi concepto tienen la capacidad legal necesaria para celebrar este acto y bajo protesta de decir verdad me manifiestan que la información sobre sus datos personales asentados anteriormente es verídica, me exhiben identificaciones que manifiestan son auténticas, les informé de las sanciones que impone la Ley a quienes proporcionen información o datos falsos a los Notarios Asimismo los comparecientes manifiestan que han sido debidamente enterados por la suscrita Notaria del aviso de privacidad, en los términos de lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de los Particulares y su reglamento, el cual queda a su disposición en esta Notaria.

SEGUNDO. Que las referencias hechas en el curso de esta escritura concuerdan con los documentos originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.

TERCERO. Que posteriormente se girarán las Notas a la Oficinas Fiscales, Federal Estatal y del Municipio documentos que agregaré al apéndice de esta escritura en el legajo correspondiente, marcados con los números "CUATRO", "CINCO" y "SEIS".

CUARTO. Que las comparecientes leyeron esta escritura, es expliqué el alcance y valor legales del acto y habiendo manifestado su conformidad y ratificado sus términos, firmaron para constancia.- **DOY FE.**



Lic. Ma. del Carmen Valenzuela Breach de Caballero
NOTARIA PUBLICA No. 26
DISTRITO MORELOS CHIHUAHUA, CHIH.
PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO

TRES FIRMAS ILEGIBLES CORRESPONDIENTES A LUIS ALBERTO WOOLFOLK ABRIL, A ANTONIO SALDIVAR AYALA, A MARIA ZULMA CHACON FRANCO.- AUTORIZO PREVENTIVAMENTE ESTA ESCRITURA EL DIA CINCO DEL MES DE JUNIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE.- DOY FE.- UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE A LA SEÑORA LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.....

EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA, AUTORIZO DEFINITIVAMENTE ESTA ESCRITURA AGREGO AL APENDICE EN EL LEGAJO CORRESPONDIENTE COPIA CERTIFICADA DE OFICIO NUMERO AUA 05358/2017 MARVADO CON EL NUMERO "SEIS" EL DIA DIECISIETE DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECISIETE. DOY FE.- UNA FIRMA ILEGIBLE CORRESPONDIENTE A LA LICENCIADA MARIA DEL CARMEN VALENZUELA BREACH DE CABALLERO.- EL SELLO DE AUTORIZAR.....

----- INSERTOS -----

COTEJADO

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

ANEXO 3



**DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL
NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**
DISTRITO JUDICIAL MORELOS
BOLETA DE INSCRIPCIÓN



INGRESO: 21 DE JULIO DE 2017 12:35:04 PM.

NÚMERO: 2017-76069

FOLIO ELECTRONICO: 2017-100384

REGISTRO: CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 27 DE JULIO DE 2017.

DOCUMENTO: INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 26743, VOLUMEN 920, EL DÍA 05 DE JUNIO DE 2017.

REGISTRADO BAJO EL FOLIO REAL QUE EN LA PRESENTE SE RELACIONAN

DISTRITO:
TRÁMITE:
VENDEDOR(ES)

OBJETO

COMPRADOR(ES)

CERTIFICADO DE PAGO:

MORELOS

COMPRAVENTA SIMPLE

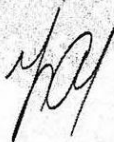
ANTONIO SALDIVAR AYALA
MARIA ZULMA CHACON FRANCO

MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
COLONIA: LOS NOGALES

LUIS ALBERTO WOOLFOLK ABRIL QUIEN ADQUIERE EL 100%
DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, FECHA DE NACIMIENTO 22 DE ENERO DE 1971
OCUPACION EMPRESARIO CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES WOAL710122JP1
Y CON DOMICILIO EN CALLE POLITECNICO NACIONAL NUMERO 2503
DE LA COLONIA QUINTAS DEL SOL DE ESTA CIUDAD,
ESTADO CIVIL SOLTERO(A)

RECIBO NO. 3404751, IMPORTE \$6,399.00 M.N.

FOLIO REAL	TIPO	LOTE-MANZANA	SUPERFICIE	CLAVE CATASTRAL	INSC.	LIBRO	SEC.
1496947	TERRENO URBANO	8-12	2,524.7900 METROS CUADRADOS	256-016-008	11	5996	I



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

19e8c619ff4c4cd832957228513b51f
MARIA IVETTE ANAYA PORTILLO
REGISTRADOR ADSCRITO

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

Página 1 de 1

ANEXO 4 Factibilidad JMAS



JUNTA MUNICIPAL
DE AGUA Y SANEAMIENTO
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA
SE400/SS410/01/T 094/03-2024

Chihuahua, Chih., a 22 de Marzo del 2024.

C. LUIS ALBERTO WOOLFOLK ABRIL.
PRESENTE.-

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

En atención a su Solicitud Única para el Certificado de Factibilidad, con el objeto de realizar trámites, **para un cambio de licencia de uso de suelo de un predio, ubicado en la Calle Barton No. 9605, en la Colonia Los Nogales, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 2,524.79 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.c.p. Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos.
Archivo.-



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

FOR-SE410-06

Revisión 2

Fecha de Rev. 01-06-2023

CONSULTOR: Arq. Eloy Alejandro Moreno Lugo
PROMOTOR: Luis Alberto Woolfolk Abril

ANEXO 5 Proyecto de Bodegas en el Predio Barton 9605

TERRENO	2,524.79 m ²
CONSTRUCCIÓN	
BODEGAS	1,729.42 m ²
OFICINA	37.79 m ²
TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	1,767.21 m ²
TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS EN PROYECTO	11

COS (MM)	0.70	TERRENO 2,524.79 m ² X 0.70	1,767.35 m ²
CUS (MM)	2.50	TERRENO 2,524.79 m ² X 2.50	6,311.975 m ²

II.1 Oficinas 1 por cada 30 m ² construidos (37.79 m ² en proyecto)	2
II.2.1 Almacenamiento y abasto	
1 por cada 200 m ² construidos (1,729.42 m ²)	9

ANEXO 6

Plano Arquitectónico

ANEXO 7

Plano Protección Civil