

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

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

**No. 13**

**Folleto Anexo**

**ACUERDO N° 273/2022**

SIN TEXTO

**MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN**, Gobernadora Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1 Fracción VI y 25 Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado, Artículo 50 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, y artículos 5 fracción VII y 6 de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

#### **ACUERDO 273/2022**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintiséis de octubre del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Río de las Praderas**", en el predio con superficie de 148.231 metros cuadrados, ubicado en la avenida Río de las Praderas número 24500 del fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios.

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

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

#### **Sufragio Efectivo: No Reelección**

**LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.**

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

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 26 de octubre del año 2022, dentro del punto número nueve del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra al Regidor Juan Pablo Campos López, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por el Ejido Tabalaopa, representado por el C. Rosario Ortega Chaparro, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Río de las Praderas", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 148.231 m<sup>2</sup>, ubicado en la Avenida Río de las Praderas número 24500 del fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios. Durante la presentación del dictamen, el Regidor Campos López solicita la dispensa de la lectura de los antecedentes y considerandos que contienen el dictamen, toda vez que el contenido de los mismos ya es del conocimiento de todas las personas que integran el H. Ayuntamiento, por lo que el Secretario del Ayuntamiento somete a consideración del pleno la solicitud y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se dispensa la lectura solicitada por unanimidad de votos. Al concluir la presentación del dictamen, ...Al concluir la participación de la Regidora Joceline Vega Vargas, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, con catorce votos a favor, una abstención del Regidor Eliel Alfredo García Ramos y cinco votos en contra de la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, la Regidora Indra Manzo Rascón, el Regidor Alejandro Morán Quintana, el Regidor José Alfredo Navarrete Paz y la Regidora Moncerrat Elvira Villarreal Torres, se tomó por mayoría de votos el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Rosario Ortega Chaparro, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.** Se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Río de las Praderas", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 148.231 m<sup>2</sup>, ubicado en la Avenida Río de las Praderas número 24500 del fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios.

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

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

**El Secretario**

  
**Lic. Santiago De la Peña Grajeda**



**SECRETARÍA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"RÍO DE LAS PRADERAS"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Rosario Ortega Chaparro**, en su carácter de propietario del predio, mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Río de las Praderas**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 148.231 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Río de las Praderas número 24500 del Fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### **R E S U L T A N D O**

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 29 de junio del año 2022, signado por el **C. Rosario Ortega Chaparro**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Río de las Praderas**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 148.231 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Río de las Praderas número 24500 del Fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

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

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

1. **Solicitud** de fecha 29 de junio del año 2022, signada por el C. Rosario Ortega Chaparro, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 29,904** de fecha 08 de diciembre de 2014, otorgada ante la Lic. Elsa Ordoñez Ordoñez, Aspirante al Ejercicio del Notariado, Adscrita a la Notaría Pública número 28 para el Distrito Judicial Morelos, la cual hizo constar un contrato de compraventa

que celebran, por una primera parte el señor Rosario Ortega Chaparro, como comprador y, por otra parte, Ruba Desarrollos, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por la Ing. Verónica Ibarra Durán como la vendedora, con la concurrencia del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, representado por la Licenciada Irma Yolanda Reyes Pérez, sobre el lote de terreno ubicado en la Avenida Río de las Praderas número 24500 esquina con la calle Río Nanay del Fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III de la Ciudad de Chihuahua, con superficie de 148.231 metros cuadrados, registrado con el folio real 1673635, inscripción 48 del Libro 5552 en la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad en el Distrito Judicial Morelos;

3. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre del C. Rosario Ortega Chaparro, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2022-341663**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 17 de mayo de 2022;
6. **Copia del certificado de pago de revisión 2022-374941**, expedido por Tesorería Municipal, de fecha 30 de junio de 2022;
7. **Oficio DASDDU/377/2022** de fecha 04 de julio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 337/2022** de fecha 7 de julio del 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua en el cual se determinó PROCEDENTE, emitiendo observaciones que podrán ser solventadas en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano;
9. **Oficio DASDDU/378/2022** de fecha 04 de julio del 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/0841/2022** de fecha 08 de julio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que si se cuenta con comités de vecinos registrados en la zona:
  - Comité Vistas del Prado Alberta, Presidenta Lizbeth Edith Mónica Espinoza Rivas;
  - Comité Vistas del Prado Konza, Presidente César Jovany Carillo Villaverde;
11. **Oficio DASDDU/431/2022** de fecha 18 de julio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a C. César Jovany Carillo Villaverde, Presidente del Comité de Vecinos Vistas del Prado Konza;

12. **Oficio DASDDU/429/2022** de fecha 18 de julio del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la C. Lizbeth Edith Mónica Espinoza Rivas, Presidente del Comité de Vecinos Vistas del Prado Alberta;
13. **Oficio DASDDU/412/2022** de fecha 13 de julio del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
14. **Oficio SJ/0125/2022** de fecha 29 de julio de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
15. **Copia del Acta de la Sesión número 24 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 08 de septiembre de 2022, encontrándose vía ZOOM los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por mayoría de votos, con un voto en contra de la regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil;
16. **Oficio DASDDU/539/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 30 de septiembre del 2022, en el cual se informa que la solicitud fue analizada por dicha dirección y se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H45 a Comercio y Servicios;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/539/2022 de fecha 30 de septiembre de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 24, celebrada el día 08 de septiembre del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por mayoría de votos.

### **CONSIDERANDO**

Esta Comisión, así como la Subsecretaría Jurídica adscrita a la Secretaría del H. Ayuntamiento, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos,



Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Río de las Praderas", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio con superficie de 148.231 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Río de las Praderas número 24500 del Fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### D I C T A M E N

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por el C. Rosario Ortega Chaparro, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Río de las Praderas**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio con superficie de 148.231 metros cuadrados, ubicado en la Avenida Río de las Praderas número 24500 del Fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H45 a Comercio y Servicios**.

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

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

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

**ATENTAMENTE:**  
**LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

*JOCELINE VEGA V.*

**JOCELINE VEGA VARGAS**  
**REGIDORA PRESIDENTA**

*ISSAC DÍAZ GURROLA*

**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR SECRETARIO**

**JUAN PABLO CAMPOS LÓPEZ**  
**REGIDOR VOCAL**

*EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA*  
**EVA AMÉRICA MAYAGOITIA PADILLA**  
**REGIDORA VOCAL**

*NADIA HANOI AGUILAR GIL*  
**NADIA HANOI AGUILAR GIL**  
**REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DISTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. ROSARIO ORTEGA CHAPARRO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "RÍO DE LAS PRADERAS", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO CON SUPERFICIE DE 148.231 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA AVENIDA RÍO DE LAS PRADERAS NÚMERO 24500 DEL FRACCIONAMIENTO VISTAS DEL NORTE ETAPA III DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H45 A COMERCIO Y SERVICIOS.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO No. DASDDU/539/2022  
V.T. 5/N

Chihuahua, Chih., 30 de septiembre de 2022

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

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de la **C. Rosario Ortega Chaparro** del predio ubicado en la Avenida Río de las Praderas No. 24500 esquina con la calle Río Nanay del Fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III en la zona norte de esta ciudad, con una superficie de **148.231m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Río de las Praderas"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de uso de suelo **Habitacional H45** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Comercio y Servicios**.

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

**ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/377/2022 de fecha 04 de julio de 2022**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Río de las Praderas"**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No.337/2022 de fecha 07 de julio de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Río de las Praderas"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/378/2022 de fecha 04 de julio de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0841/2022 de fecha 08 de julio 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Oficio No. **DASDDU/429/2022 de fecha 18 de julio de 2022 y oficio DASDDU/431/2022 de fecha 18 de julio de 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde notifica al Comité de Vecinos constituido en el Fracc. Vistas del Norte Etapa III, no sé cuenta con respuesta por parte del comité de vecinos.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/412/2022 de fecha 13 de julio de 2022**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/0125/2022 de fecha 29 de julio de 2022** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **“Río de las Praderas”** fue presentado en la **Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **8 de septiembre del 2022** en donde fue aprobado por **Mayoría de votos**.

### DICTAMEN

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

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el promotor.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
4. Oficios No. DASDDU 377/2022 de fecha 04 de julio de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.

5. Oficio No. 337/2022 de fecha 07 de julio de 2022, del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/378/2022 de fecha 04 de julio de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0841/2022 de fecha 08 de julio de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/429/2022 de fecha 18 de julio de 2022 y Oficio DASDDU/431/2022 de fecha 18 de julio de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido al comité de vecinos del fracc. Vistas del Norte etapa III.
9. Oficio No. DASDDU/412/2022 de fecha 13 de julio de 2022, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/0125/2022 de fecha 29 de Julio de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Vigésima Cuarta Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 8 de septiembre del 2022.
12. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Río de las Praderas"
13. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
14. Copia del comprobante de pago del trámite.
15. Copia simple del comprobante del predial.

**ATENTAMENTE**

  
**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA  
EN AUSENCIA DE LA DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y  
ECOLOGÍA, CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 109 DEL  
REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.



MODIFICACIÓN MENOR  
CAMBIO DE USO DE SUELO

## RÍO DE LAS PRADERAS

Habitacional H45 a Comercio y Servicios (CS)



*Fundamentado legal*

*Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial  
y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua*

*Chihuahua, Chih., junio de 2022*



## **CONTENIDO**

### **INTRODUCCIÓN**

### **FUNDAMENTACIÓN JURIDICA**

### **ANTECEDENTES**

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

### **DIAGNOSTICO**

- Aspectos socioeconómicos
- Medio natural
- Topografía y clima
- Hidrología
- Medio físico
- Vivienda
- Comercio y servicios
- Industria
- Ruta de seguridad
- Equipamiento urbano
- Estructura vial
- Transporte publico
- Agua potable
- Drenaje sanitario
- Energía eléctrica
- Riesgos y vulnerabilidad

### **NORMATIVO**

### **ESTRATEGIA**

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

### **ANEXOS GRÁFICOS**

### **BIBLIOGRAFIA**

### **CREDITOS**

## INTRODUCCIÓN

El crecimiento poblacional acelera el cambio de uso de suelo hacia usos urbanos demandados. Cuando la población aumenta, con ella crece la demanda de suelo para establecer tanto viviendas como la infraestructura que acompaña a los establecimientos urbanos (carreteras, escuelas, vialidades, etc.). Estos cambios se manifiestan como alteraciones catalogadas como procesos irreversibles derivados del desarrollo urbano. La ciudad de Chihuahua manifiesta una expansión en su área urbana, y una saturación de baldíos, producto sobre todo del crecimiento económico y demográfico, originando en consecuencia procesos de urbanización cada vez mejor planeados, con el aprovechamiento de las dotaciones de infraestructura ya establecidas, servicios y equipamientos urbanos con diseños de espacios más eficientes que propicien la conservación del medio natural y construido. Nuestra ciudad, como capital y segundo centro de población en el estado, después de Ciudad Juárez que presenta altas tasas de crecimiento, lo que se traduce en una migración constante y en el incremento en la demanda de satisfactores urbanos de equipamiento, vivienda, educación, salud, agua potable, transporte, etc., cuya respuesta a éstas demandas descansa en la responsabilidad y trabajo tanto de autoridades como del sector privado en la creación de mejor calidad de vida permanentes a nuestras poblaciones. Es en este rubro, en el cual la iniciativa privada aporta sus conocimientos, capacidades y esfuerzo con la finalidad de lograr esta meta.

El predio objeto de este estudio urbano se ubica en la avenida Río de Las Praderas No. 24500 esquina con la calle Río Nanay, del fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III en la zona norte de esta ciudad y el terreno tiene una superficie de 148.231 m<sup>2</sup>., y su clave catastral corresponde a 457-332-017. El giro propuesto para cambio de uso de suelo OPERA DESDE HACE 9 AÑOS, siendo así una SITUACIÓN DE HECHO, sin embargo, el uso de suelo de conformidad al PDU 2040 Sexta Actualización, en el plano de Zonificación Secundaria, le asigna un uso Habitacional H45, es por tanto que se solicita el uso de suelo de Comercio y Servicios (CS), para la continuidad operativa de una tienda de abarrotes, específicamente según lo establecido en la Tabla de Compatibilidad, como: **VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m<sup>2</sup> HASTA 300m<sup>2</sup>., con 9 (nueve) años de operatividad y además, el giro de EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA.**



Fuente: <https://www.google.com/maps/@28.7841883,-106.1625463,3a,75y,42.76h,100.42t/data>

Captura de imagen: **enero 2015**

## FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

### Proceso de aprobación

El pasado 28 de noviembre de 2016, fue publicada en el Diario Oficial de la Federación esta Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), dando paso a una Reforma Urbana de gran calado para la planeación territorial y el urbanismo en México.

La expedición de la Ley se dio precisamente a 40 años de la primera Ley de Asentamientos Humanos, reconociendo los cambios profundos en el perfil económico, social, político, cultural, ambiental, jurídico y urbano del país. Esta Ley General considera una serie de diseños institucionales y normativos acordes con las políticas y estrategias planteadas en la Nueva Agenda Urbana, acordada en la Conferencia Hábitat III, que se llevó a cabo en octubre de 2016 en Quito, Ecuador.

Con la finalidad de lograr los objetivos de la Nueva Agenda Urbana, los elementos e instituciones que introduce o modifica la LGAHOTDU en el derecho urbanístico mexicano son muy amplios, comprendiendo por ejemplo, la definición de principios del ordenamiento territorial y urbano; el reajuste e incorporación de atribuciones entre los distintos órdenes de gobierno; el reconocimiento y regulación del fenómeno metropolitano, así como la creación de instrumentos para Gobernanza metropolitana; la modificación y jerarquización del sistema de planeación para el ordenamiento territorial, entre otras.

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

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

## ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

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

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

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

#### Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013



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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

## LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

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

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

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

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

## LEY GENERAL DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

IX.- El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concertación entre autoridades, entre éstas y los sectores social y privado, así como con personas y grupos sociales, en materia ambiental, y

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

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

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

Fracción reformada DOF 13-12-1996

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

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

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

Fracción reformada DOF 28-01-2011

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

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

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

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

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

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

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

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

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

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

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



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

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

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

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

## LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

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

## ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

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

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

Artículo 138. La ley en materia municipal determinará los ramos que sean de la competencia del gobierno municipal, la que será ejercida por los ayuntamientos en forma exclusiva.

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;
- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y

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

En lo conducente y de conformidad con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal, los municipios expedirán los reglamentos y disposiciones que fueren necesarios.

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

## LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

I. Las normas y principios, conforme a los cuales se llevará a cabo la planeación del desarrollo en el Estado de Chihuahua;

II. Las bases para el establecimiento y funcionamiento del Sistema Estatal de Planeación Democrática;

III. Las bases para que el Ejecutivo Estatal, coordine sus actividades de planeación con el Ejecutivo Federal y con los Ayuntamientos de los Municipios del Estado

IV. Las bases para promover y garantizar la participación democrática de los sectores social y privado, a través de sus organizaciones representativas, en la elaboración de los planes y programas a que se refiere esta Ley; y

V. Las bases para la concertación de acciones con los sectores social y privado, tendientes a alcanzar los objetivos y prioridades de los planes y programas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

IV. Los apoyos a las actividades productivas que otorgue el Gobierno Estatal, de manera directa o indirecta, sean de naturaleza crediticia, técnica o de inversión; los que promoverán progresivamente los usos del suelo que sean compatibles con el ordenamiento local.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

## ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

### REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

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

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

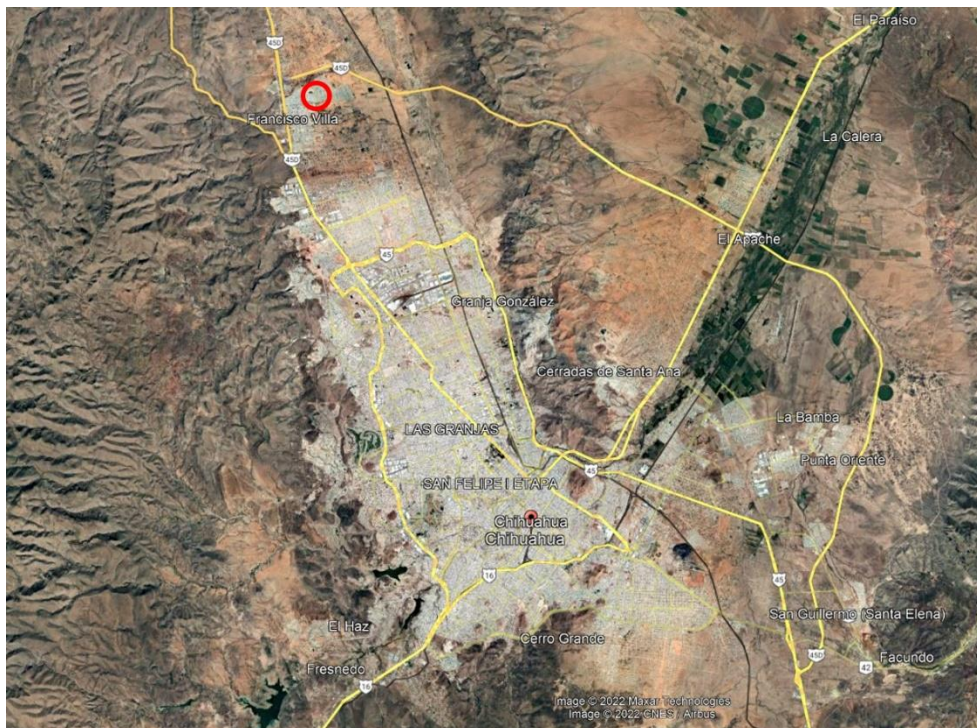
## ANTECEDENTES

### Ubicación del predio

El polígono sujeto a Cambio de Uso de Suelo en la avenida Río de Las Praderas No. 24500 esquina con la calle Río Nanay, del fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III en la zona norte de esta ciudad y el terreno tiene una superficie de 148.231 m<sup>2</sup>., y su clave catastral corresponde a 457-332-017.

En su localización y contexto inmediato, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población 2040 en su Sexta Actualización, se establecen zonas habitacionales con densidad media H45, usos de suelo Comercio y Servicios, Mixto Intenso, Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte, dentro del ámbito circundante al predio en estudio. Este estudio urbano pretende llevar a cabo el Cambio de Uso de Suelo de Habitacional H45 establecido dentro del PDU 2040, el cual permita proceder al cambio solicitado de manera ordenada y conforme a los reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano.

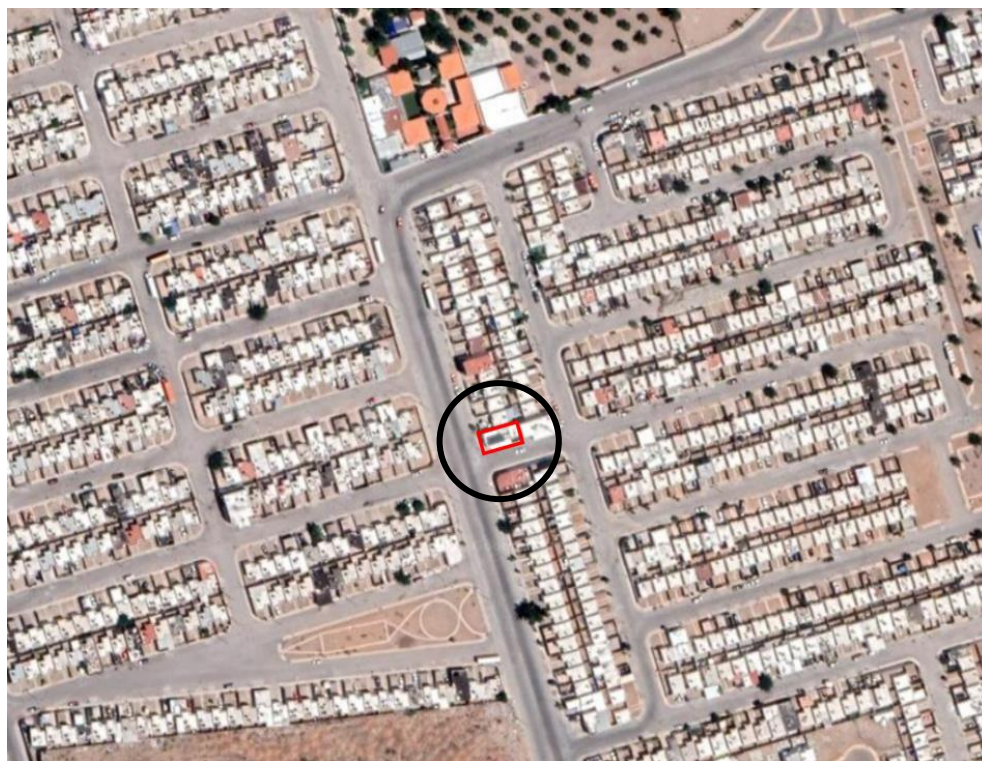
Este análisis urbano es promovido por su propietario, la persona física, el Sr. Rosario Ortega Chaparro, el cual solicita la modificación como una **SITUACIÓN DE HECHO** para el **cambio de uso de Suelo actual Habitacional H45 a uso Comercio y Servicios (CS)**, para la continuidad operativa de una tienda de abarrotes, específicamente según lo establecido en la Tabla de Compatibilidad, como: **VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m2 HASTA 300m2., con 9 (nueve) años de operatividad y además el giro de EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA.**



Ubicación del predio en estudio dentro de la mancha urbana.

Fuente Google Earth Pro. Fecha de imágenes: 6/9/2021.alt. ojo 52.36 km. Adecuación propia.





Ubicación del predio en estudio, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

Fuente: Google Maps. © Imágenes 2022/Airbus, Maxar Technologies, datos del maoa © 2022 INEGI



### Definición del ámbito espacial de validez de la modificación.

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 52-64-93 has., determinado a partir de un polígono resuelto por 1 (uno) Área Geo estadística Básica (Ageb's), siendo ésta el número 19178.

El ámbito espacial de validez de la modificación se establece a su vez, de la siguiente manera:

Al norte a partir de la avenida Río Atuel y su intersección con la avenida Río Nilo, para continuar al sur por esta avenida hasta la calle Río Obi; de esta intersección al este hasta llegar al límite este del desarrollo habitacional con las dos reservas de Gobierno del Estado; de aquí, al norte hasta la avenida Río Danubio; siguiendo al este sobre esta misma avenida hasta su intersección con la calle Río Tigre, para continuar al norte hasta la avenida Río Atuel; de este punto al poniente hasta llegar al punto de inicio, su intersección con la avenida Río Nilo.



Ubicación del predio en estudio dentro de ámbito espacial de validez de la modificación.

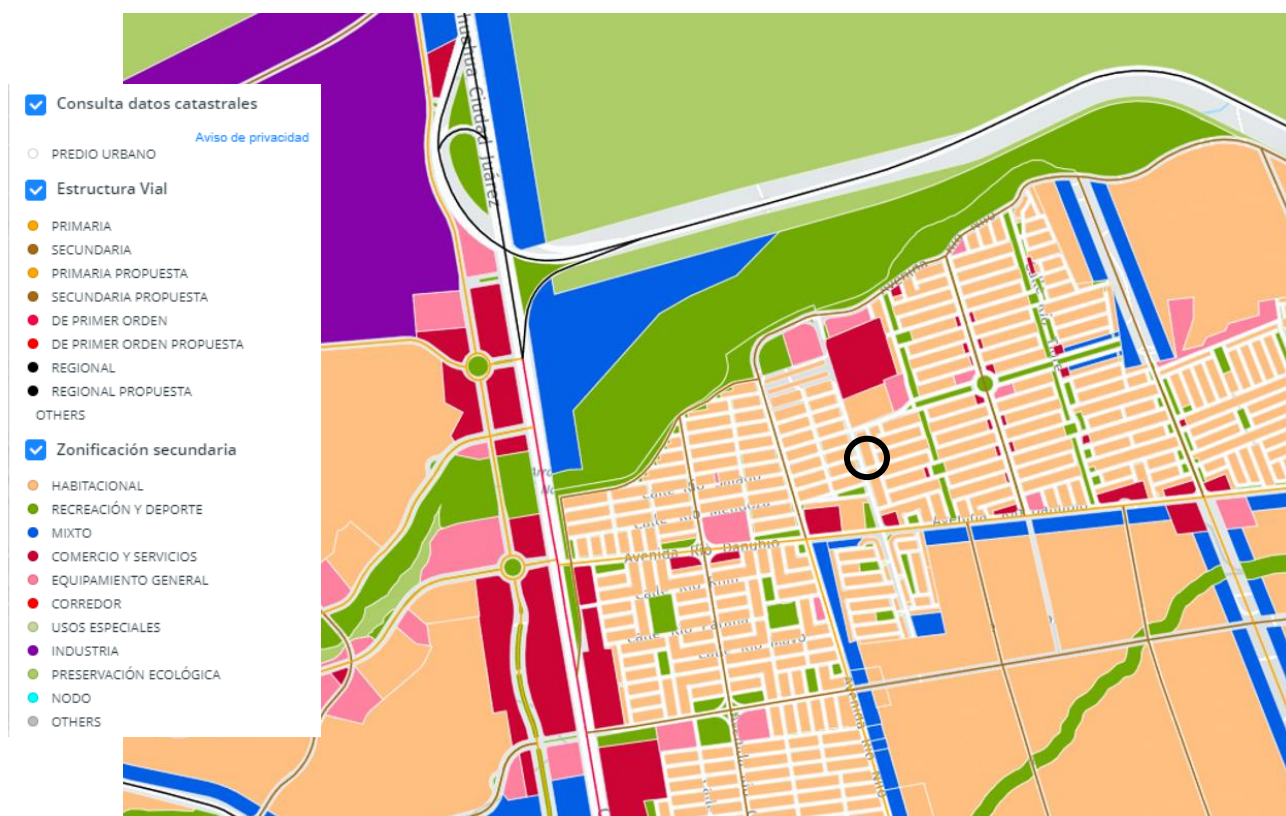
Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas. INEGI. Mapa Base. Satélite de Google. Adecuación propia.

### Disposiciones para el predio de conformidad al PDU 2040.

El polígono en estudio se encuentra actualmente destinado a uso Habitacional H45, según la Sexta Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

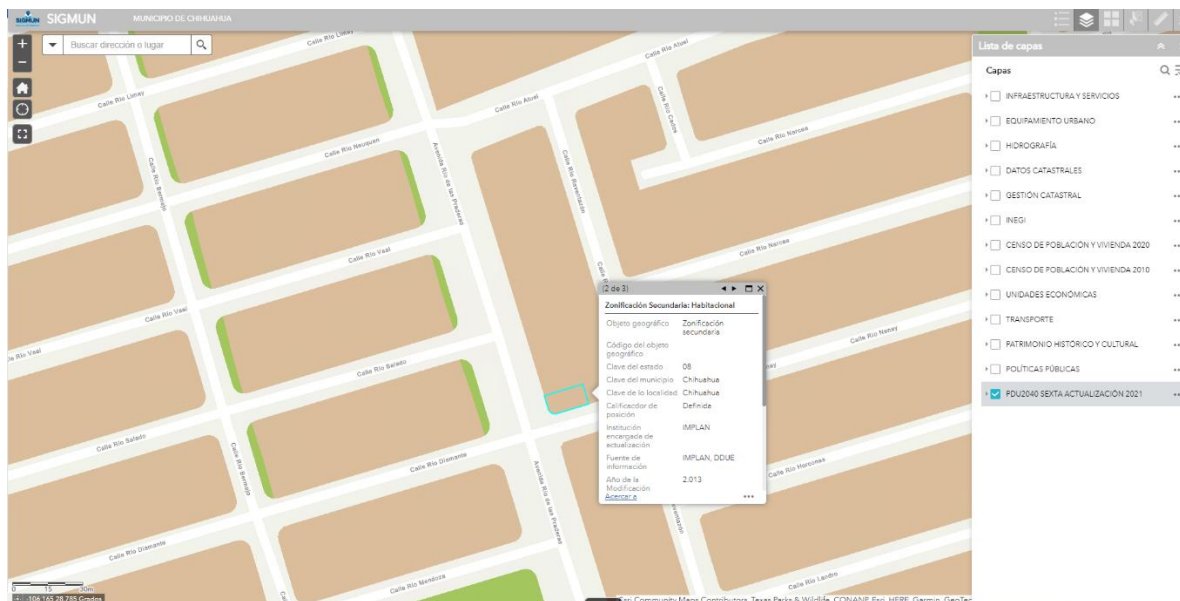
El predio se ubica en área urbanizable de acuerdo al PDU 2040, y se encuentra en la zona norte de la ciudad de Chihuahua, con las principales avenidas de esa zona, avenida Río Nilo, avenida Río Danubio y la avenida Río Atuel. Al norte y poniente del ámbito espacial de validez de la modificación se ubica el Libramiento Oriente y la Autopista Chihuahua – Juárez (carretera 45D)

El predio se encuentra de manera cercana y/o colindante a los fraccionamientos Riberas del Sacramento, Vistas del Norte Etapas I y II, colonia Agrícola Francisco Villa entre otras más. En la totalidad de esta zona predomina la vivienda enfocada a sectores socioeconómicos de tipo medio, prevaleciendo la densidad media H45 en rango de 36 a 45 viv/ha., además de usos comerciales y de servicios, mixtos intensos, equipamiento urbano, recreación y deporte.



Fuente: <https://implanchihuahua.gob.mx/>. Chihuahua móvil

○ Predio en estudio



Fuente: SIGMUN

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

(2 de 2)

| Zonificación Secundaria: Habitacional  |                         |
|----------------------------------------|-------------------------|
| Objeto geográfico                      | Zonificación secundaria |
| Código del objeto geográfico           |                         |
| Clave del estado                       | 08                      |
| Clave del municipio                    | Chihuahua               |
| Clave de la localidad                  | Chihuahua               |
| Calificador de posición                | Definida                |
| Institución encargada de actualización | IMPLAN                  |
| Fuente de información                  | IMPLAN, DDUE            |
| Año de la Modificación                 | 2.013                   |
| <a href="#">Acercar a</a>              |                         |

(2 de 2)

|                                       |                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| actualización                         |                                    |
| Fuente de información                 | IMPLAN, DDUE                       |
| Año de la Modificación                | 2.013                              |
| idp_2021                              |                                    |
| Clasificación general del uso         | Habitacional                       |
| Uso de Suelo Autorizado               | Habitacional H45                   |
| Superficie (Has.)                     | 0,01                               |
| Fecha Actualización                   | 12/31/2012 5:00 P. M.              |
| Ubicación en la Zonificación Primaria | Area Urbana de la Cd. de Chihuahua |
| VINCULO USO                           | <a href="#">Ver compatibilidad</a> |
| VINCULO USO 2                         | <a href="#">Más información</a>    |
| <a href="#">Acercar a</a>             |                                    |

Fuente: SIGMUN

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

### Condiciones de Planeación.

El predio en estudio, está definido en el Plan de Desarrollo Urbano como predio urbanizable, por lo tanto, su uso establecido en la zonificación secundaria donde le establece el uso habitacional con densidad H45, y la zona circundante contiene usos mixtos intensos, equipamiento, recreación y deporte y comercio y servicios.



De acuerdo al PDU 2040, los usos establecidos para el ámbito espacial de validez de la modificación son los siguientes:

Uso Habitacional (H45). Zona de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable, con distintas densidades de 36-45 viviendas por hectárea.

Mixto Intenso (M3). Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro Urbano, Subcentros, Corredores Estratégicos y Centros Distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo a condicionado a Estudio de Impacto Urbano Ambiental tratándose de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Usos Equipamiento Urbano (E). Zonas donde se localizan las instalaciones para la prestación de servicios de educación y cultura, salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, administración pública, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorios, culto, y demás servicios urbanos, según los siguientes tipos: Salud y asistencia social, abasto, recreación y deporte, protección y seguridad, comunicaciones y transportes, infraestructura, cementerios y velatorio, culto y administración pública.

Usos Recreación y Deporte (RD). Las zonas con ésta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposición de obras de arte) y/o el deporte (albercas, canchas deportivas). Sus límites son exactos, no indicativos. Esta zona tendrá como mínimos el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán de sobrepasar el 10% de terreno. Adicionalmente, las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes.

Usos Comercio y Servicios (CS). Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.

### **Régimen de tenencia de la tierra.**

El predio en estudio se establece en régimen de propiedad privada a nombre de la persona física, el señor Rosario Ortega Chaparro. El predio se ubica en la avenida Río de Las Praderas No. 24500 esquina con la calle Río Nanay, del fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III en la zona norte de esta ciudad y tiene una superficie de 148.231 m<sup>2</sup>., y su clave catastral corresponde a 457-332-017, y con la siguiente descripción física:

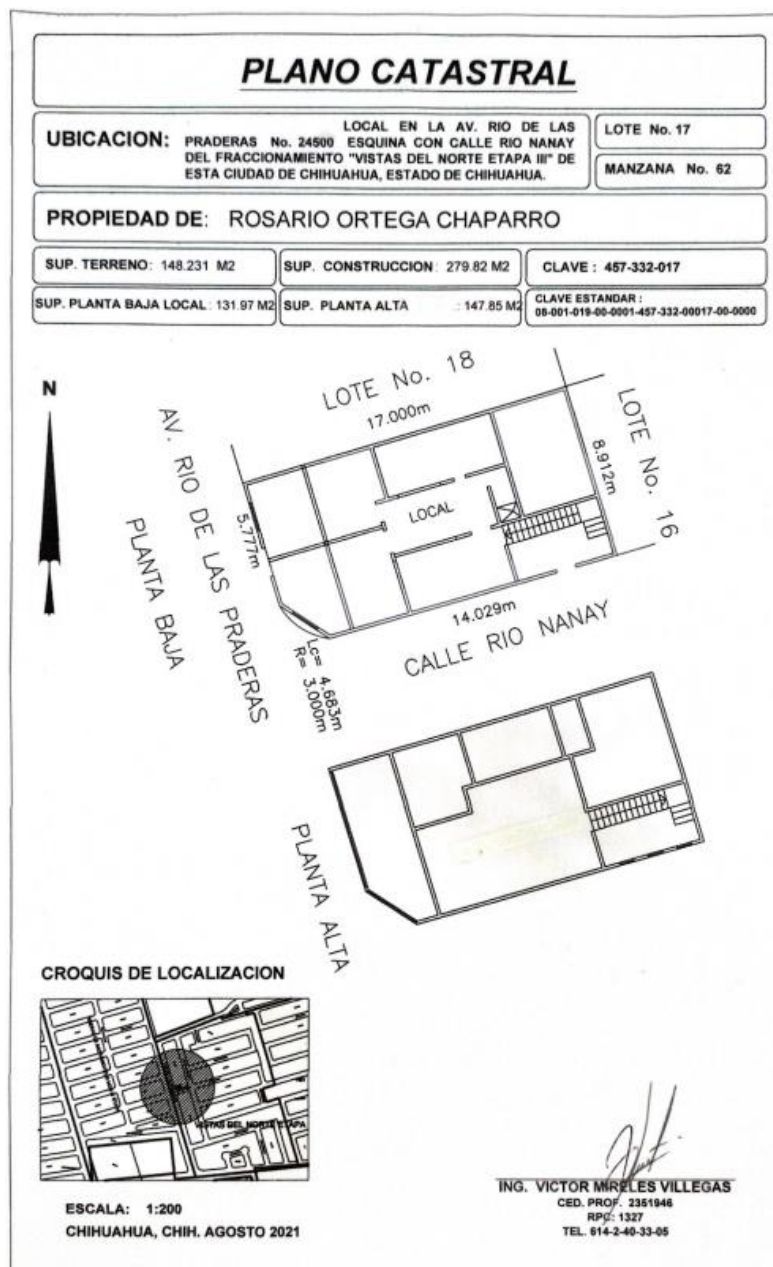
Por su frente en línea recta 5.777 metros y  $L_c=4.683$  metros, Radio=3.00 metros con la avenida Río de Las Praderas y calle Río Nanay;

Por su costado derecho en línea recta 14.029 metros, con calle Río Nanay;

Por su costado izquierdo en línea recta 17.000 metros, con Lote No. 18;

Por su espalda en línea recta 8.000 metros con Lote No. 16

El predio en estudio, se encuentra debidamente inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua Distrito Judicial Morelos, según consta bajo Folio Real 1673635, Inscripción 48, Folio 48, Libro 5552 de la Sección Primera, con fecha de registro a 09 de febrero del 2015.





*Lic. Felipe Colomo Castro*

Notario Público No. 28

Chihuahua, Chih.



----- VOLUMEN 1,529 MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE -----

----- NÚMERO 29,904 VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS CUATRO -----

En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua a los OCHO días del mes de DICIEMBRE del año dos mil CATORCE, Ante mí, Licenciada ELSA ORDÓÑEZ ORDÓÑEZ, Aspirante al Ejercicio del Notariado, Adscrita a la Notaría Pública Número Veintiocho del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notaría Pública por licencia de su titular, Licenciado FELIPE COLOMO CASTRO, hago constar: -----

I. El CONTRATO DE COMPRAVENTA que celebran por una parte el señor ROSARIO ORTEGA CHAPARRO, en lo sucesivo la "PARTE COMPRADORA", y por la otra, RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada por la Ingeniero VERÓNICA IBARRA DURÁN, a quien en lo sucesivo se denominará la "PARTE VENDEDORA", con la concurrencia del INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, sólo para efectos de lo estipulado en la Cláusula Segunda de este capítulo, en lo sucesivo mencionado como el "INFONAVIT", representado por la Licenciada IRMA YOLANDA REYES PÉREZ. -----

II. El CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran, por una parte, el "INFONAVIT", representado como ha quedado dicho en el numeral anterior, y por otra parte el señor ROSARIO ORTEGA CHAPARRO, en lo sucesivo "EL TRABAJADOR". -----

III. CONTRATO DE MANDATO que celebra "EL TRABAJADOR" con el INFONAVIT, al tenor de los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas: -----

----- ANTECEDENTES -----

PRIMERO. TÍTULO DE PROPIEDAD. -----

I. Declara "LA PARTE VENDEDORA". -----

Que es propietaria de la finca marcada con el número 24,500 veinticuatro mil quinientos de la Avenida Río de las Praderas, misma que se encuentra construida sobre el lote de terreno que se identifica con el número 17 diecisiete de la Manzana 62 sesenta y dos del Fraccionamiento Vistas del Norte Etapa III de esta Ciudad, con superficie de 148.231 ciento cuarenta y ocho punto doscientos treinta y un metros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: del punto número 1 uno al punto número 2 dos en una línea en longitud de curva 4.683 cuatro metros, seiscientos ochenta y tres milímetros, radio 3.000 tres metros con intersección en las calles Avenida Río de las Praderas y Calle Río Nanay; del punto número 2 dos al punto número 3 tres, 5.777 cinco metros setecientos setenta y siete milímetros con Avenida Río de las Praderas; del punto número 3 tres al punto número 4 cuatro, 17.000 diecisiete metros con lote 18 dieciocho; del punto número 4 cuatro al punto número 5 cinco, 8.912 ocho metros novecientos doce milímetros con lote 16 dieciséis; del punto número 5 cinco al punto número 1 uno, 14.029 catorce metros veintinueve milímetros con Calle Río Nanay. -----

(101) 9/1  
1.7 M.62  
Sup. 148.231

110-120-5458  
M 780 F10

(214)  
\$ 391,402.49  
Interés 10%  
F. Pago 46  
Plazo 30 años  
Mto 100 kg

142.4521 osms  
castles

COTEJADO

| PLANO CATASTRAL                                           |  |                                                  |                 |
|-----------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------|-----------------|
| Nombre del Propietario:<br><b>ORTEGA CHÁPARRO ROSARIO</b> |  | Superficie del terreno:<br>148.20 m <sup>2</sup> |                 |
| Ubicación:<br>AV. RIO DE LAS PRADERAS NO. 24500           |  | Superficie construida:<br>38.00 m <sup>2</sup>   |                 |
| FRACCIONAMIENTO VISTAS DEL NORTE, ETAPA III               |  | Manzana:<br>62                                   | No. Lote:<br>17 |
|                                                           |  | Escala:<br>1:200                                 |                 |

**LOTES:**  
LOTE 18: N 75°23'37" E 17.000  
LOTE 16: N 82°21' E 17.000  
C. RIO NARAY: S 73°54'48" W 14.000  
AV. RIO DE LAS PRADERAS: N 82°21' E 17.000

**LOCALIZACION DENTRO DEL FRACCIONAMIENTO**

**LOCALIZACION DEL FRACCIONAMIENTO**

**FRACCIONAMIENTO VISTAS DEL NORTE**

|                                                      |                                                                          |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Lugar y Fecha:<br>CHIHUAHUA, CHIH.<br>NOVIEMBRE 2014 | Registro:<br>ING. JOSE ANTONIO GARCIA SANCHEZ<br>D.R.C 1130-AV R.P.C 970 |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|

**REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO DISTRITO  
MORELOS**

| INSCRIPCION | FOLIO | LIBRO | SECCION |
|-------------|-------|-------|---------|
| 48          | 48    | 5552  | PRIMERA |

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 9 DE FEBRERO DE 2015  
 INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 29904, VOLUMEN 1529  
 OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 8 DE DICIEMBRE DE 2014  
 ANTE EL(LA) LICENCIADO(A) ELSA ORDOÑEZ ORDOÑEZ ADSCRITO A  
 LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 28 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,  
 CUYO TITULAR ES EL(LA) LICENCIADO FELIPE COLOMO CASTRO,  
 EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

**CONTRATO DE COMPRAVENTA.**

**VENDEDOR:**

RUBA DESARROLLOS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, REPRESENTADA POR VERONICA IBARRA DURAN, CON LA CONCURRENCIA DEL INSTITUTO DEL FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES, REPRESENTADO POR IRMA YOLANDA REYES PEREZ.

**COMPRADOR:**

ROSARIO ORTEGA CHAPARRO, MEXICANO, ORIGINARIO DE BATOPILAS, CHIHUAHUA, NACIDO EL DIA 23 DE NOVIEMBRE DE 1977, CASADO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE BIENES, DE OCUPACION EMPLEADO, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES OECR-771123 Y CON DOMICILIO EN CALLE CEBADA NUMERO 16519 DE ESTA CIUDAD

PRECIO: \$ 310,593.00 PESOS MONEDA NACIONAL

**OBJETO:**

TIPO DE INMUEBLE: FINCA URBANA

LOCALIZACION: AVENIDA RIO DE LAS PRADERAS NUMERO 24500

LOTE 17 MANZANA 62

FRACCIONAMIENTO VISTAS DEL NORTE ETAPA III

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

SUPERFICIE: 148.2310 METROS CUADRADOS

**MEDIDAS Y COLINDANCIAS:**

1 AL 2 L.C. 4.6830 METROS CON INTERSECCION DE LAS CALLES RIO DE LAS PRADERAS Y RIO NANAY

2 AL 3 5.7770 METROS CON AVENIDA RIO DE LAS PRADERAS

3 AL 4 17.0000 METROS CON LOTE 18

4 AL 5 8.9120 METROS CON LOTE 16

5 AL 1 14.0290 METROS CON CALLE RIO NANAY

CLAVE CATASTRAL: 457-332-017

DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE PROPIEDAD

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION 110 FOLIO 120 LIBRO 5458 SECCION PRIMERA

**AVISO PREVENTIVO:**

ANOTADO CON FECHA 2 DE ENERO DE 2015

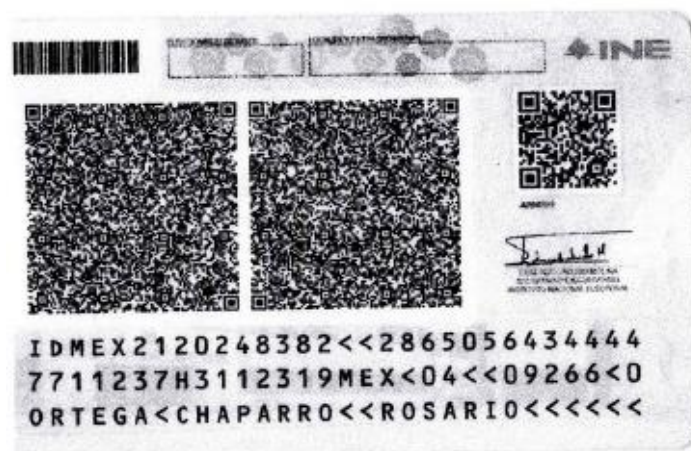
|                                                                       |                         |                           |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 110 FOLIO: 120 LIBRO: 5458 SECCION: 1 |                         |                           |
| DERECHOS CAUSADOS                                                     | CERTIFICADO DE INGRESOS | FECHA DE PRESENTACION     |
| \$780.00 M.N.                                                         | 134433                  | ESH 29/01/2015 275        |
| AGREGADO DOCUMENTOS SECCION I                                         |                         | APENDICE FISCAL SECCION I |
| LIBRO 5552 NUMERO 48                                                  |                         | LIBRO 5552 NUMERO 48      |

DOY FE

LIC. LUZ MARIA BALDERRAMA RODRIGUEZ

Papeleta de inscripción ante el Registro público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua  
 Distrito Judicial Morelos.

Fuente: <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>



Identificación oficial del señor Rosario Ortega Chaparro  
Fuente: propia.



## DIAGNÓSTICO

### Aspectos socioeconómicos

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

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

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

### Ámbito regional

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28° 38' de latitud norte y 106° 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros. Ocupa un área de 9,219.3 km<sup>2</sup> que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. El municipio colinda al norte con los municipios de Ahumada y Aldama; al este con los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Rosales; al sur con los municipios de Rosales, Satevó, Santa Isabel y Riva Palacio; al oeste con los municipios de Riva Palacio, Namiquipa y Buenaventura.

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

### Ámbito urbano

Chihuahua es una de las principales ciudades del estado y debe su crecimiento al desarrollo económico de sus regiones de influencia; es una ciudad que ha crecido como concentrador y distribuidor de actividades comerciales, con un desarrollo en servicios de diferentes tipos y

generadores de actividades primarias e industriales altamente vinculadas a los recursos regionales. Su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad.

Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta urbe ubicada en el centro del Estado, este proceso migratorio ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies del suelo y la dinámica constante de crecimiento de la Ciudad, que se ha manifestado en una modificación sustancial del entorno original, y que como resultante ha impactado los procesos naturales del ecosistema en que se asienta la Ciudad. En lo relativo a la actividad industrial en la ciudad se concentran empresas en el ramo aeroespacial, automotriz, electrónico y eléctrico. El sistema de vialidades que opera a nivel regional y urbano se presenta por medio de anillos periféricos actuales y propuestos intercomunicados por vialidades radiales, intersecciones, distribuidores viales y edificaciones de puentes.

### Proyecciones de población y vivienda de la Ciudad de Chihuahua

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

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

## **Medio natural.**

### **Clima**

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

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

### **Topografía e hidrografía**

Según el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua 2040, las pendientes en la zona norte de la ciudad son mayormente entre 0 - 2%.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se tiene una pendiente ligera hacia el nor-este, al arroyo La Noria el cual se presenta como un escurrimiento pluvial de manera natural y se conduce hacia el oriente con destino final al Río Sacramento.

Este arroyo colinda en la parte norte del ámbito espacial de validez de la modificación, a una distancia aproximada de 560 metros del predio, por lo tanto, no representa ningún riesgo para el predio en estudio. El 100% del área urbanizable propuesta se ubica en cota topográfica adecuada para la dotación de servicio de agua y no se observa problemática en cuanto a otorgar servicio.

### **Usos habitacionales y densidad**

Las viviendas se constituyen como un elemento primordial para facilitar las mejores condicionantes de vida, es el centro de la convivencia y del desarrollo social, conforma la base del patrimonio familiar y es un indicador clave de los niveles de bienestar de la población. La vivienda conforma aproximadamente el 60 % del área urbana y es el principal factor de estructuración de la ciudad, junto con la vialidad y el transporte. Alcanzar una mayor sustentabilidad ambiental para la ciudad que conlleve a elevar la calidad de vida para sus habitantes depende directamente de las políticas de apropiación del territorio.

En relación a los usos habitacionales dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se establece una densidad de H45, tratándose de vivienda producto de edificación llevada a cabo por desarrolladores inmobiliarios privados. Dentro de la ciudad, las viviendas particulares que disponen de agua de la red pública son 222,833, un 93.98% de la ciudad, las que disponen de energía eléctrica son un poco más con 95.98% viviendas y las que disponen de drenaje son 95.25% de viviendas.

### Densidad de Vivienda

Se detecta que la vivienda de la zona es de media densidad en tipología mayormente unifamiliar con rango de 36 hasta 45 viviendas por hectárea.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se ubican usos de suelo habitacionales de nivel socio económico bajo y medio bajo, en densidad H45. La zona de manera general se encuentra consolidada, con importante presencia de vivienda en tipología de 1 y en menor proporción en 2 pisos de altura.

El ámbito espacial de validez de la modificación presenta una consolidación alta en relación a la vivienda. La dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del ámbito circundante al predio alcanza 100% en los servicios básicos como, energía eléctrica, drenaje sanitario y agua potable.



Tipología de vivienda en la calle Río Mendoza  
Fuente: 2022 Google Maps



Tipología de vivienda sobre la avenida Río Danubio esquina con Río Mantaro  
Fuente: 2022 Google Maps.





Tipología de vivienda ubicada frente al predio en estudio.  
Avenida Río de Las Praderas  
Fuente: 2020 Google Maps.



Tipología de vivienda en la calle Río Nanay (atrás del predio en estudio).  
Fuente: 2022 Google Maps.

### Análisis Sociodemográfico

En el ámbito espacial de validez de la modificación habitan 6,085 habitantes, encontrándose los siguientes datos de la población, por Densidad de población por AGEB 2020 (Pobl. / ha): Área Geoestadística Básica Urbana censal 2020:

|                                                                                                            |                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Fecha de actualización                                                                                     | 1/24/2021 5:00 P. M.                                        |
| Responsable de actualización                                                                               | Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua |
| Fuente de información                                                                                      | INEGI                                                       |
| Clave geoestadística                                                                                       | 0801900019178                                               |
| Municipio o demarcación territorial                                                                        | Chihuahua                                                   |
| Clave geoestadística                                                                                       | 9178                                                        |
| Población total                                                                                            | 6.085                                                       |
| Población masculina                                                                                        | 2.996                                                       |
| Población femenina                                                                                         | 3.089                                                       |
| Población con discapacidad                                                                                 | 115                                                         |
| Total de viviendas                                                                                         | 2.030                                                       |
| Total de viviendas habitadas                                                                               | 1.783                                                       |
| Viviendas particulares deshabitadas                                                                        | 225                                                         |
| Ocupantes en viviendas particulares habitadas                                                              | 6.085                                                       |
| Promedio de ocupantes en viviendas particulares ocupadas                                                   | 3                                                           |
| Viviendas particulares habitadas que disponen de luz eléctrica                                             | 1.783                                                       |
| Viviendas particulares habitadas que no disponen de luz eléctrica                                          | 0                                                           |
| Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada en el ámbito de la vivienda                 | 1.782                                                       |
| Viviendas particulares habitadas que disponen de agua entubada y se abastecen del servicio público de agua | 1.781                                                       |
| Viviendas particulares habitadas que disponen de tinaco                                                    | 1.757                                                       |
| Viviendas particulares habitadas que disponen de excusado o sanitario                                      | 1.782                                                       |
| Viviendas particulares habitadas que disponen de drenaje                                                   | 1.782                                                       |

Viviendas particulares habitadas que disponen de luz eléctrica, agua entubada de la red pública y drenaje

Viviendas particulares que disponen de drenaje y sanitario con admisión de agua

|                                            |           |
|--------------------------------------------|-----------|
| Superficie en hectáreas                    | 52,07     |
| Superficie en km2                          | 0,52      |
| Densidad de población por ha (PobTot/ha)   | 116,86    |
| Densidad de vivienda por ha (TotViv/ha)    | 38,99     |
| Densidad de población por km2 (PobTot/km2) | 11.685,98 |
| Densidad de vivienda por km2 (TotViv/km2)  | 3.898,53  |

#### Características del entorno urbano

| Nombre del indicador                                                                                                   | En todas | En alguna | En ninguna | No especificado |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|------------|-----------------|
|  Recubrimiento de la calle            | 16       | 22        | 0          | 11              |
|  Banqueta                             | 16       | 0         | 22         | 11              |
|  Guarnición                          | 15       | 23        | 0          | 11              |
|  Árboles o palmeras                 | 0        | 11        | 27         | 11              |
|  Rampa para silla de ruedas         | 13       | 3         | 22         | 11              |
|  Alumbrado público                  | 16       | 13        | 9          | 11              |
|  Letrero con nombre de la calle     | 10       | 14        | 14         | 11              |
|  Teléfono público                   | 0        | 6         | 32         | 11              |
|  Restricción del paso a peatones    | 36       | 2         | no aplica  | no aplica       |
|  Restricción del paso a automóviles | 35       | 3         | no aplica  | no aplica       |
|  Puesto semifijo                    | 0        | 0         | 38         | 11              |
|  Puesto ambulante                   | 0        | 0         | 38         | 11              |

Fecha de actualización: 2010,2014

Fuente: INEGI. Inventario Nacional de Viviendas 2022.

<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/INV/Default.aspx?II=28.59628294948743,-106.10535961376964&z=16>

En resumen, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se localizan un total de 2,030 viviendas, de las cuales 225 viviendas particulares están deshabitadas, con una población total de 6,085 habitantes, con un promedio de 3 ocupantes en viviendas particulares ocupadas, arrojando por tanto una densidad de población por ha (PobTot/ha) de 116,86; densidad de vivienda por ha (TotViv/ha) de 38,99; una densidad de población por km2 (PobTot/km2) de 11.685,98 y la densidad de vivienda por km2 (TotViv/km2) es de 3.898,53

Las características de las viviendas particulares con agua entubada dentro de la vivienda 1,781; con drenaje sanitario 1,782; con servicio sanitario 1,782 y 1,783 viviendas particulares habitadas que disponen de luz eléctrica.

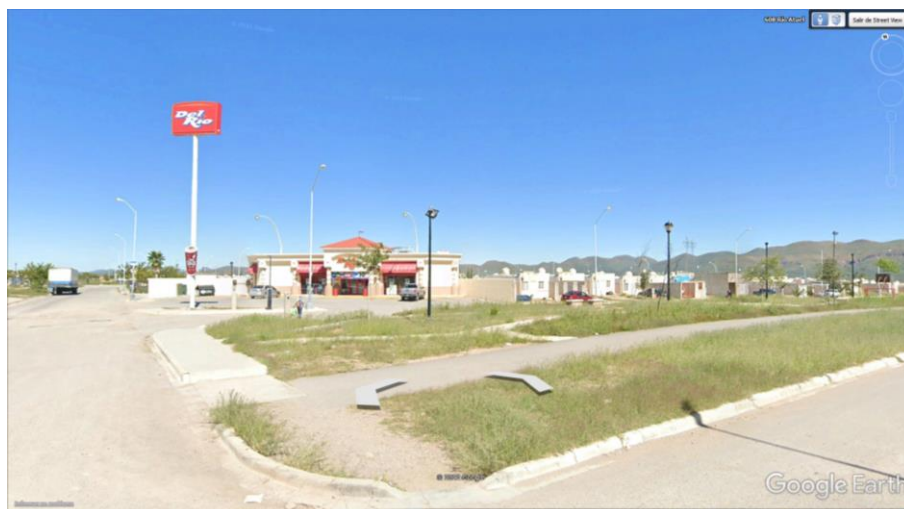
### Usos de Comercio y servicios

En lo referente al comercio y servicios, estos son en su inmensa mayoría, de tipo barreal, y originadas en base a edificaciones habitacionales, las cuales, los propietarios “adaptan” para la operatividad de pequeños negocios con giros muy variados, como tiendas de abarrotes, estéticas, ferreterías, farmacias, etc. De manera cercana al ámbito espacial de validez de la modificación, se ubican pequeñas zonas comerciales de locales formales (pequeñas plazas comerciales), por otra parte, se detecta una gran presencia de comercios informales.



Tipología de giros comerciales en la calle Río Horcones. Fuente: 2022 Google Earth.

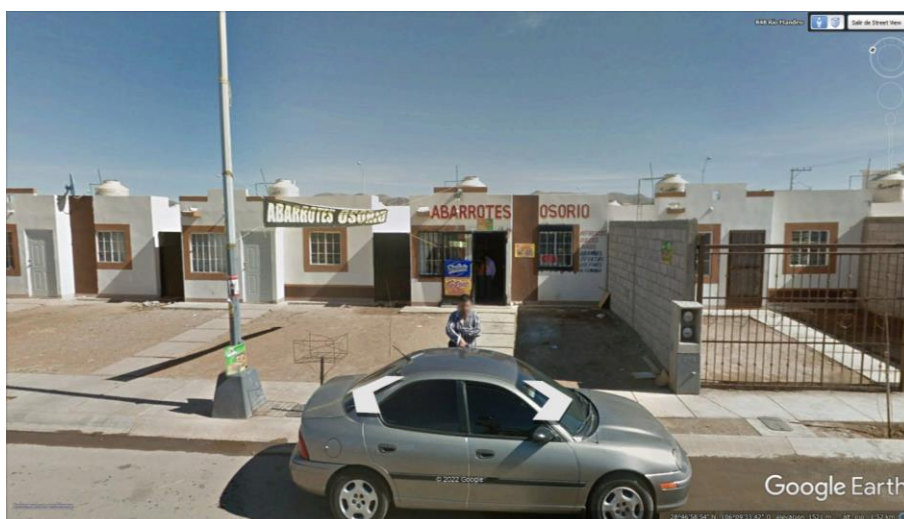
El predio se ubica a 240 metros a la avenida Río Danubio y a 260 metros a la avenida Río Nilo, las cuales, al paso del tiempo se han configurado como vialidades de vocación de corredor comercial y de servicios. Por encontrarse en las colonias de la periferia de la ciudad, la cantidad de comercios disminuyen. Ubicándose expendios de vinos y licores, farmacias, talleres mecánicos, venta de alimentos preparados, lavados de autos, ferreterías. etc.



Tipología de giros comerciales ubicados en la calle Río Atuel Fuente: 2020 Google Earth.



Casa habitación conteniendo giro comercial / Abarrotes en la avenida Río Danubio y calle Río Odiel  
Fuente: 2022 Google Earth.



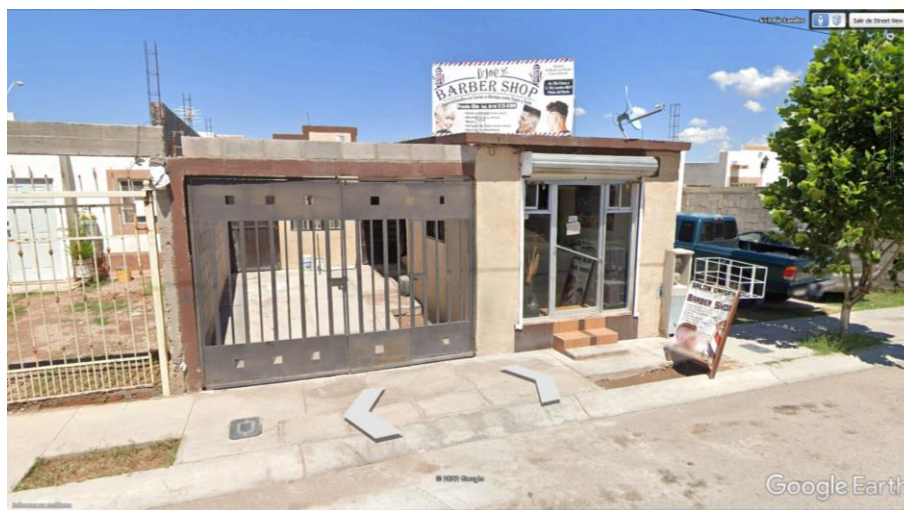
Casa habitación conteniendo giro comercial / Abarrotes en la calle Río Mandeo.  
Fuente: 2022 Google Earth.





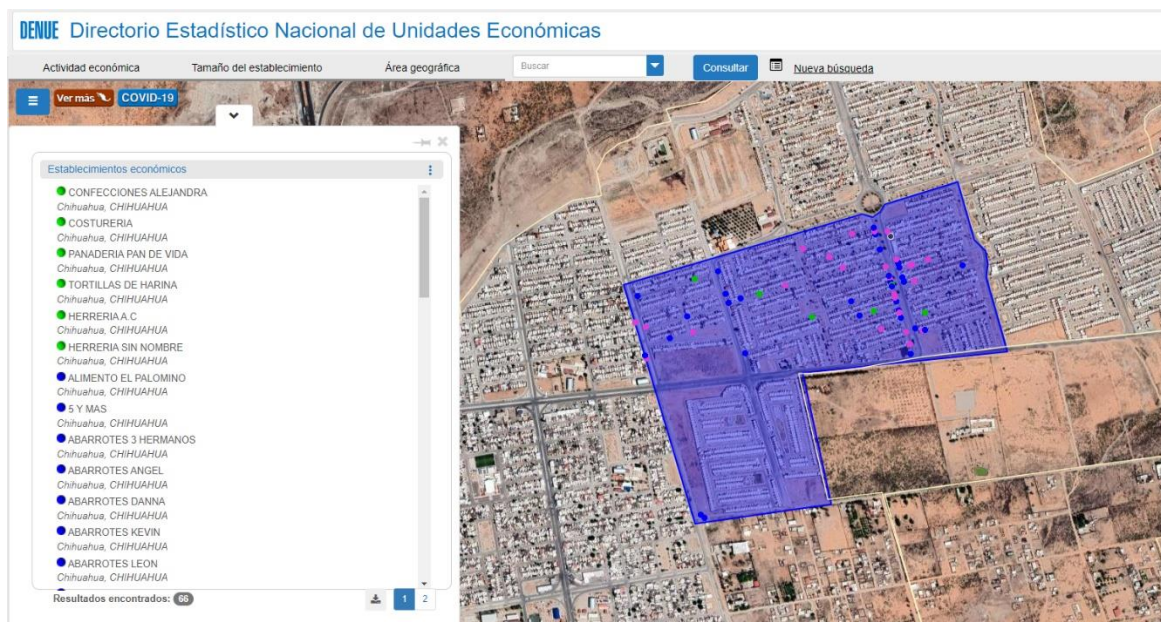
Tipología de giros comercio / Ferretería en calle Río Neuquén.  
Fuente: 2022 Google Earth Pro.

Así, los usos de comercio y servicio, son insuficiente dentro del ámbito espacial de validez de la modificación para prestar a la población asentada, requiriendo más establecimientos que la población asentada demanda.



Tipología de giro de comercio (Barbería/corte de cabello) sobre la calle Río Landro.  
Fuente: 2022 Google Earth Pro.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación del predio en estudio, se concentran 66 actividades económicas, según datos de DENU, INEGI, Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas.



Actividades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.  
Inventario Nacional de Viviendas 2022. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/>

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

### Relación de establecimientos económicos dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación

- CONFECCIONES ALEJANDRA
- COSTURERIA
- PANADERIA PAN DE VIDA
- TORTILLAS DE HARINA
- HERRERIA A.C
- HERRERIA SIN NOMBRE
- ALIMENTO EL PALOMINO

- 5 Y MAS
- ABARROTES 3 HERMANOS
- ABARROTES ANGEL
- ABARROTES DANNA
- ABARROTES KEVIN
- ABARROTES LEON
- ABARROTES PERLOY
- ABARROTES RUBY
- ABARROTES XIOMARA
- CARNICERIA LALOS
- CARNISERIA LOS LLANOS
- CHI SIX PALERNA
- DE CINTHYA
- EXPENDIO DE ZARAGOZA RIO CISNES
- FARMACIA GENERICOS
- FARMACIAS GENERICOS AC
- FERRETERIA MANDEO
- FERRETERIA RIO CISNES
- FRERRETERIA SANTA FE
- FRUTERIA HERNANDEZ
- GASERASUPER GAS
- KRAKEN COSMETICOS Y MODA
- MINI SUPER BRIMAR      Predio en estudio y el giro establecido de abarrotes/ Mini Super
- MODELORAMA
- PALETERIA ALE
- PALETERIA Y NEVERIA
- PAPELERIA LIA
- SIX SUC\_CHI SIX PALERNA
- SUPER SAN ANGEL II
- TORNILLOS RIBERAS
- VINOS Y LICORES MR KNIGHT
- ZAPATERIA ONLY SHOES

- DECORACIONES D GAEL & SOFIA
- CYBER WEB4U
- CASA DE CUIDADO DIARIO
- CASA DE CUIDADO SUEÑOS MAGICOS
- BARBACOA ALCARAZ
- BURRITOS LA PASADA
- BURRITOS MATEO
- BURRITOS VIVI
- BURRITOS Y GORDITAS
- EL SABROSITO
- EL SUREÑO SABROZON

Las principales actividades económicas en la zona corresponden a comercio al por menor en tiendas de abarrotes, expendios de gas lp y negocios dedicados a la venta de comida rápida.



Tipología de giro de comercio / expendio de gas lp  
Fuente: 2022 Google Earth Pro.

| Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas           |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CLEE                                                             | 08019461110044711000000000U1                                              |
| ID                                                               | 7223258                                                                   |
| Nombre de la unidad económica                                    | MINI SUPER BRIMAR                                                         |
| Razón social                                                     | MINI SUPER BRIMAR                                                         |
| Código de la clase de actividad                                  | 461110                                                                    |
| Nombre de la clase de actividad                                  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| Personal ocupado (estrato)                                       | 0 a 5 personas                                                            |
| Tipo de vialidad                                                 | CALLE                                                                     |
| Nombre de la vialidad                                            | RIO DE LAS PRADERAS                                                       |
| Número exterior o km                                             | 24500                                                                     |
| Edificio, piso o nivel                                           |                                                                           |
| Número o letra interior                                          |                                                                           |
| Tipo del asentamiento humano                                     | COLONIA                                                                   |
| Nombre del asentamiento humano                                   | VISTAS DEL NORTE                                                          |
| Tipo del Corredor industrial, centro comercial o mercado público |                                                                           |
| Corredor industrial, centro comercial o mercado público          |                                                                           |
| Número de local                                                  |                                                                           |
| Código postal                                                    | 31184                                                                     |
| Entidad federativa                                               | CHIHUAHUA                                                                 |
| Municipio                                                        | Chihuahua                                                                 |
| Localidad geoestadística                                         | Chihuahua                                                                 |
| Área geoestadística básica                                       | 9178                                                                      |
| Manzana                                                          | 032                                                                       |
| Número de teléfono                                               | 6144072673                                                                |
| Correo electrónico                                               |                                                                           |
| Sitio en Internet                                                |                                                                           |
| Tipo de unidad económica                                         | Fijo                                                                      |
| Latitud                                                          | 28.78418275                                                               |
| Longitud                                                         | -106.16249262                                                             |
| Fecha de incorporación al DENE                                   | 2019-11                                                                   |

Ficha de unidad económica correspondiente al predio en estudio  
 Mini Super Brimar  
 Fuente DENE

## Industria

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación no se establecen usos de suelo destinados para la industria en ningún grado.

## Estructura Urbana

En referencia a la estructura urbana que envuelve al predio respecto a la organización espacial, se cuenta con la cercanía del Sub Centro Norte a aproximadamente 7.5 kms de distancia, que contiene desarrollos a partir de las fuentes de trabajo, zonas habitacionales, de grandes equipamientos urbanos, comercios, entre otros elementos concentradores de actividad económica, de gran auge para la ciudad. Por otra parte, el Centro Histórico se ubica a una distancia de 19.2 km de distancia del predio.



Cuando hablamos de estructura urbana nos referimos a la organización espacial propuesta que pretende la distribución óptima de las actividades e intercambios de la ciudad. Chihuahua cuenta con una incipiente estructura urbana, en proceso de desarrollo, tomando en cuenta a las fuentes de empleo, sobre todo industriales, lo cual, se ha reflejado en algunas concentraciones de actividad en subcentros urbanos poco consolidados y sin estrategia de fortalecimiento.

La configuración general de la ciudad, es organizada en una traza predominantemente ortogonal, donde cabe mencionar que el desarrollo de la ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el impulso de su estructura vial, contenidas dentro del eje principal de la carretera 45D o Autopista Chihuahua - Juárez, la cual continua al sur adentrándose a la mancha urbana y tomando diversos nombres a lo largo de su recorrido por la ciudad (avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa – Vallarta – Universidad, Venustiano Carranza), misma que provoca gran actividad comercial donde los ejes de mayor jerarquía resaltan como corredores de servicios.

### **Equipamiento Urbano**

El equipamiento urbano es la base material para otorgar los servicios básicos de salud, recreación, educación, comercio, abasto, deporte, etc. Además, está constituido por el conjunto de espacios y edificios donde prevalece el uso público. El equipamiento, de manera conjunta con la vivienda, infraestructura y suelo, son los elementos primordiales de los asentamientos poblacionales.

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

A pesar de que la cobertura general en cuanto a los diversos rubros de equipamiento es aceptable a nivel ciudad, considerando los 4,970 módulos consolidados de los diferentes subsistemas en todos los niveles, existen zonas desprovistas aún de servicios por condición de distancia hacia la mancha urbana consolidada u origen irregular del asentamiento. Es necesario el análisis minucioso de las condicionantes actuales para dotación y consolidación de las diversas tipologías de equipamiento urbano de acuerdo a condiciones físicas, de población y sociales en zonas desprovistas y la dinámica sociodemográfica que condiciona la temporalidad para su consolidación en áreas de reserva.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, existen equipamientos limitados, mismos que resultan insuficientes para los desarrollos en crecimiento.

Se ubica el jardín de niños Arewa Kurowi localizado en la calle Río Molina; casa de cuidado diario ubicada en la calle Río Maullin No. 854; y casa de cuidado Sueños Mágicos ubicada en la calle Horcones No. 651, dando todos estos, el servicio a la colonia Vistas del Norte.

La zona cuenta únicamente con parques de barrio, jardines vecinales.



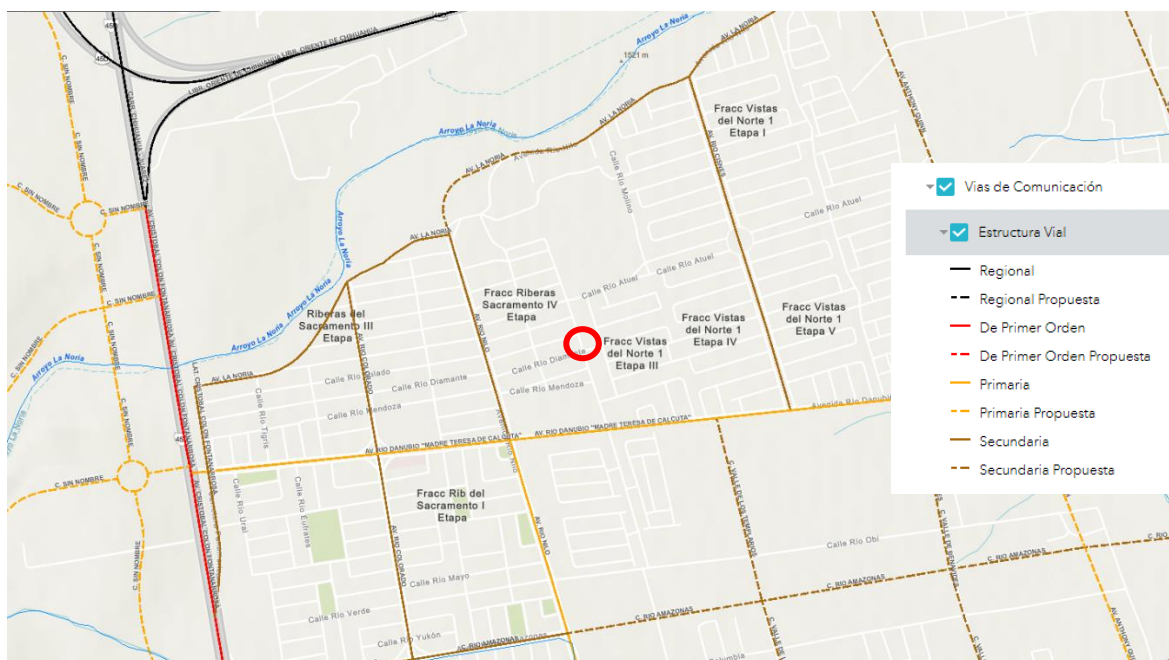
Equipamiento escolar /Educación básica- jardín de niños Arewa Kurowi en el ámbito espacial de validez de la modificación.  
Imágenes 2022 Google Earth.



Equipamiento Área Verde/Parque, en la calle Río Horcones.  
Imágenes 2022 Google Earth.

## Movilidad

La vialidad principal que permite acceso al predio es la carretera Panamericana o avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa con jerarquía de primer orden, cuenta con una sección de 63.00 metros. Esta vialidad facilita la comunicación interurbana con la capacidad para manejar tráfico desde la zona norte de forma directa hasta el centro de la ciudad; así mismo, para el norte se ubica la conexión proveniente de Estados Unidos de Norteamérica, destacándose como uno de los principales enlaces internacionales.



Estructura vial. Fuente: SIGMUN.

<https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f1126>

El predio en estudio se encuentra dentro de una zona accesible por encontrarse cercana a la avenida Carretera Autopista Chihuahua-Juárez, misma que se convierte en la vialidad de acceso principal al ámbito espacial, siendo la vialidad la cual permite el acceso inmediato al a la avenida Río Danubio y posteriormente la avenida Río de Las Praderas, donde se localiza el predio en estudio.



Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa / Autopista Miguel Ahumada - Chihuahua

Fuente: Google Earth 2022

La vialidad que da acceso inmediato al ámbito espacial de validez de la modificación es la vialidad en jerarquía primaria denominada avenida Río Danubio con sección vial actual de 14.00 metros a 28.00 metros con 3 carriles por sentido, con camellón central y banquetas a ambos lados.



Avenida Río Danubio

Fuente: Google Earth Pro. ©2022GOOGLE ©2022 INEGI

NOMBRE

AV. RIO DANUBIO

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN

50 - 50'

JERARQUÍA VIAL

PRIMARIA

TRAMO DE SECCIÓN

AV. TECNOLOGICO A C. 41 (AV. VENCEREMOS)

SECCIÓN ACTUAL

14.00 A 28.00

SECCIÓN PROPUESTA

28

SENTIDOS VIALES

2

CARRILES CENTRALES



6

CARRILES LATERALES

0

ANCHO DE CARRILES

3

PAR VIAL

NO

RUTA TRONCAL EN LA VÍA

NO

CICLOVÍA PROPUESTA

SI

LONGITUD DEL TRAMO (M.)

539.566053578

Otra vialidad en jerarquía secundaria en el ámbito espacial de validez de la modificación es la avenida Río Nilo que se encuentra consolidada y cuenta con una sección vial de 28.00 metros de arroyo de calle, en dos sentidos viales, cuatro carriles centrales con un ancho de carriles de 3.00 metros, 4.00 metros de camellón central y 2.00 metros de banqueteta a ambos lados.



Sección avenida Río Nilo  
Fuente: PDUS 2040



NOMBRE

AV. RIO NILO

IDENTIFICADOR DE SECCIÓN

158 - 158'

JERARQUÍA VIAL

SECUNDARIA

TRAMO DE SECCIÓN

AV. RIO DANUBIO A AV. LA NORIA

SECCIÓN ACTUAL

28

SECCIÓN PROPUESTA

25

SENTIDOS VIALES

2

CARRILES CENTRALES

4

CARRILES LATERALES

0

ANCHO DE CARRILES

3.5

PAR VIAL

NO

RUTA TRONCAL EN LA VÍA

NO

CICLOVÍA PROPUESTA

NO

LONGITUD DEL TRAMO (M.)

553.039726644

La avenida Río de Las Praderas es la vialidad que da acceso al predio en estudio. Ésta, en su sección correspondiente a la ubicación del predio en estudio, se encuentra consolidada y cuenta con una sección de 23.00 metros, con arroyo de 18.00 metros y banquetas de 3.00 metros y 2.00 metros, a ambos lados.

Es importante hacer mención que aun y cuando esta vialidad no se encuentra dentro del catálogo de jerarquización de vialidades, su nominación como “Avenida” y la propia sección de 23.00 metros corresponde a jerarquías catalogadas como Secundarias y Primarias.



Avenida Río de Las Praderas, vialidad de acceso al predio en estudio.

Fuente: Google Earth Pro. ©2022 GOOGLE ©2022 INEGI

La estructura vial se encuentra consolidada y esta otorga accesibilidad a la población a importantes fuentes de empleo al resto de la ciudad. El predio se encuentra con varias vialidades en jerarquía primaria y otras más en jerarquía secundaria, las cuales, en su trayectoria, componen corredores comerciales y de servicios importantes con oferta en gran variedad.



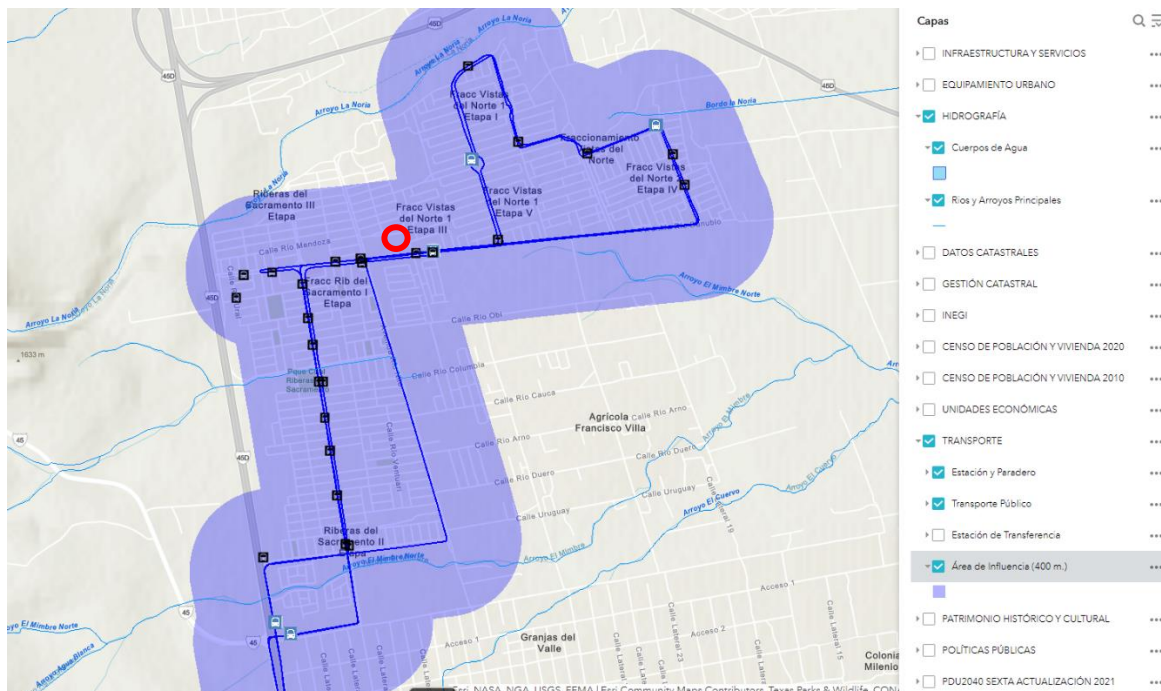
Avenida Río de Las Praderas, vialidad de acceso al predio en estudio. Fuente propia

## Transporte público

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Disminuye la contaminación global, ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias.

El transporte urbano que circula de manera más cercana y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, es la ruta denominada Riberas del Sacramento, la cual transita sobre varias vialidades de la zona. Su acceso es directamente de la Carretera Panamericana por la Avenida Río Colorado, al norte hasta la Avenida Río Danubio; de ahí continuar sobre la calle Río Oulu hasta la calle Río Atuel; para continuar hacia el norte por la calle Río Tigre a la Avenida Río Nilo y bajar al sur a la calle Río de Los Cisnes; hasta la Avenida Río Danubio y proseguir de manera continua por la misma ruta acceso hasta la Carretera Panamericana y proseguir al sur al resto de la mancha urbana.

En la actualidad existe el transporte público Bowi (antes Vivebus) proveniente de la ruta troncal la cual da inicio en la Av. Homero y Av. Tecnológico. Para llegar hasta este punto existen rutas alimentadoras, la que corresponde a esta zona es la ruta Riberas del Sacramento, su frecuencia de paso es cada 20 minutos, el recorrido dura 2 horas con una velocidad promedio de 18 km/hora, la longitud de la ruta son 44.2 km<sup>2</sup>.



Ruta de transporte público en el ámbito espacial de validez de la modificación. Fuente: SIGMUN.  
<https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/index.html?id=abab1eab03774ce18c3610b842f11264>



Transporte público que circula sobre la Avenida Río Danubio  
Fuente propia



Transporte público que circula sobre la calle Río Atuel  
Fuente propia

### **Infraestructura existente en la zona**

La zona cuenta con los servicios básicos como lo son la telefonía, gas, energía eléctrica, agua potable, drenaje.

La ubicación, dimensiones y generalidades de la infraestructura obedece a lo establecido por el organismo operador en su dictamen correspondiente de factibilidad y proyectos autorizados, que obedecen a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura instalada. A continuación, se muestra la cobertura de servicios públicos prestados a la comunidad.



### Agua potable

Existe red de agua potable por la avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa de 20" a 42" de diámetro; a partir de este punto se extiende la red para prestar servicio al predio, a través de ramales de 4", 8", 10", 12" hasta 24" de diámetro para satisfacer las necesidades de los asentamientos establecidos.

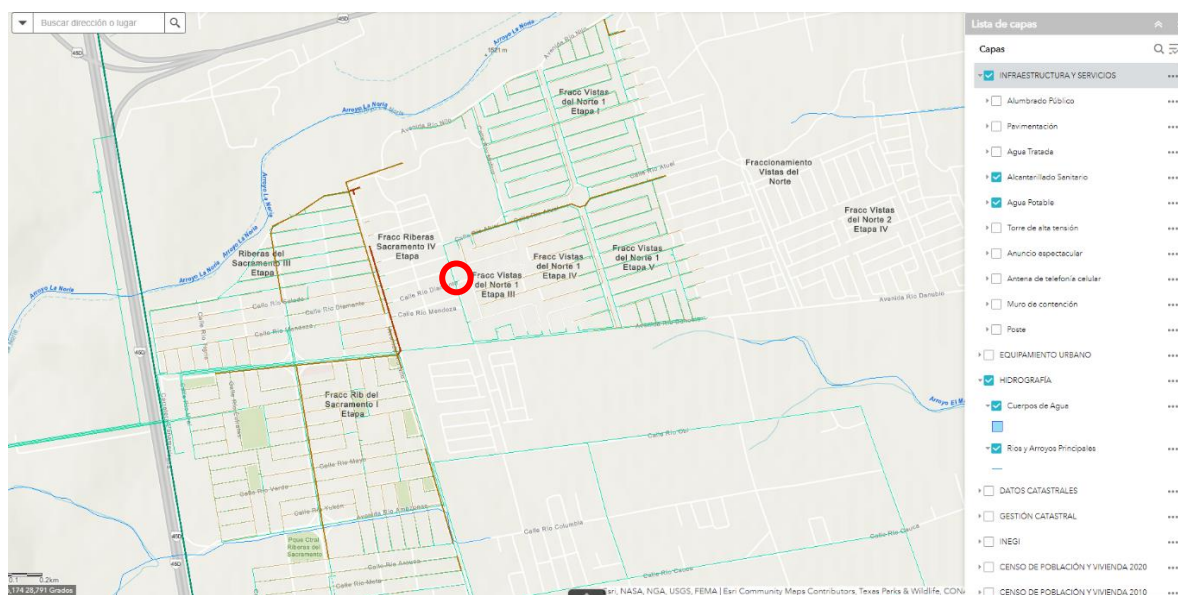
Se han perforado y equipado 6 pozos que en conjunto aportan a la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, 165 lts/seg de agua potable, conectados al acueducto "El Sauz - Encinillas" y entregados a la misma para su operación.

El predio y su edificación actual cuenta con el contrato de este servicio a través del número n336945, clase Usuario: Mixto, y del cual se adjunta más adelante, copia del mismo.

### Drenaje sanitario

En general, la parte norte de Chihuahua y en particular la zona de estudio, drenan las aguas servidas mediante un sistema de colectores hacia el oriente, hasta llegar a la planta de tratamiento ubicada en Nombre de Dios.

El predio y su edificación actual cuenta con el contrato del servicio de drenaje sanitario, a través del número n336945, clase Usuario: Mixto, y del cual se adjunta a continuación, copia del mismo.



Infraestructura de agua potable y drenaje sanitario

Fuente: SIGMUN



RECIBO DE PAGO




JUNTA MUNICIPAL  
DE AGUA Y SANEAMIENTO  
DE CHIHUAHUA



**Contrato: n336945** **Clase Usuario: Mixto**

**Fecha Servicio:** Abril

**Nombre:** ROSARIO ORTEGA CHAPARRO

**Dirección:** RIO DE LSA PRADERAS 24500,VISTAS DEL NORTE I ETAPA III

**Sector:** 49 **Ruta:** 4933 **Secuencia:** 15 **Num Cuenta:** 495003015000

**Consumo:** 18 **Lec. Anterior:** 0 **Lec. Actual:** 0 **Medidor:** 0

**Clave:** Reconectado **Total a Pagar: \$413.00**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Adeudo Convenio               | 3137.43        |
| Agua potable, doméstico D     | 377.53         |
| Derecho Federal de Extracción | 13.57          |
| Drenaje, doméstico D          | 3.82           |
| IVA (Convenio)                | 0.61           |
|                               | 17.00          |
| Cargos del mes                | 412.53         |
| Redondeo                      | 0.47           |
| <b>Total del mes</b>          | <b>413.00</b>  |
| <b>Adeudo Total</b>           | <b>3549.96</b> |

**Consumos:**  
MAY/2021(18) JUN/2021(18) JUL/2021(18) AGO/2021(18)  
SEP/2021(18) OCT/2021(18) NOV/2021(18) DIC/2021(18)  
ENE/2022(18) FEB/2022(18) MAR/2022(18) ABR/2022(18)

En caso de requerir CFDI, favor de actualizar su información en [www.jmaschih.gob.mx](http://www.jmaschih.gob.mx). Esto debido a los cambios en el timbrado

REFERENCIA BANCARIA

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Banamex B 183101533694534842253  | Santander 1338/533694534842223 |
| Bancomer 0698946/533694534842223 | Scotia 1096/533694534842223    |
| Banorte 82293/533694534842240    | Bajío/HSBC 443/533694534842223 |

CONVENIOS



Comprobante de recibo de pago de servicio ante la JMÁS  
Fuente propia

## Energía eléctrica

La zona norte de Chihuahua cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella. El servicio de energía eléctrica, que por lo regular presenta menos índices deficitarios, está presente en los espacios del ámbito espacial de validez de la modificación.

Cercana al predio, con aproximadamente 1,030 metros al oriente, pasa una línea de CFE de 230 Kva proveniente de la subestación eléctrica norte de la Comisión Federal de Electricidad, por lo que el ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra cubierta de este

servicio y es viable la interconexión mediante un alimentador secundario, dando el servicio de energía eléctrica a la totalidad del ámbito espacial de validez de la modificación.

El predio y su edificación actual cuenta con este servicio de energía eléctrica y alumbrado público, a través de No. De Servicio: 646150100574, el cual se adjunta copia del mismo, a continuación.



**ORTEGA CHAPARRO ROSARIO**  
R/O DE LAS PRADERAS 24500 CP.3  
VISTAS DEL NORTE ETAPA 3  
VISTAS DEL NORTE ETAPA 2, C.P. 31184  
CHIHUAHUA, CHIH.

**NO. DE SERVICIO : 646150100574**  
RMU : 31184 15-01-08 OECR-771123 004 CFE

**LÍMITE DE PAGO: 30 ABR 22**

**CORTE A PARTIR: 01 MAY 22**

**TARIFA: PDBT NO. MEDIDOR: 641MT4**

**PERÍODO FACTURADO: 11 FEB 22 - 12 ABR 22**

**CFE Suministrador de Servicios Básicos**  
Río Ródano No. 14, colonia Cuauhtémoc,  
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,  
Ciudad de México. RFC: CSS160330CP7

**TOTAL A PAGAR:**  
**\$6,237**  
(SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M.N.)

**¡PAGA CON LA APP CFE CONTIGO!**

Reporta fallas  
Localiza sucursales  
Conoce tu consumo

Disponible en:

**VISA**

| Concepto             | Lectura actual<br>Medida • • • • • | Lectura anterior<br>Medida • • • • • | Total<br>período | Precio<br>MVA | Subtotal<br>MVA |
|----------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------|---------------|-----------------|
| <b>Energía (kWh)</b> | 11222                              | 10401                                | 821              |               |                 |
|                      | 07475                              | 06368                                | 1107             |               |                 |

Este gráfico refleja tu nivel de consumo. A menor uso, mayor apoyo.

| Concepto               | Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista |             |             |               |
|------------------------|--------------------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|
|                        | \$                                                     | \$/kW       | \$/MVA      | Importe (MVA) |
| Suministro             | 115.08                                                 | 0.00        | 0.00        | 115.08        |
| Distribución           | 0.00                                                   | 0.00        | 0.00        | 0.00          |
| Transmisión            | 0.00                                                   | 0.00        | 0.00        | 0.00          |
| CENACE                 | 0.00                                                   | 0.00        | 0.00        | 0.00          |
| Energía                | 0.00                                                   | 0.00        | 0.00        | 0.00          |
| Capacidad              | 0.00                                                   | 0.00        | 0.00        | 0.00          |
| SCRIMEM <sup>(1)</sup> | 0.00                                                   | 0.00        | 0.00        | 0.00          |
| <b>Total</b>           | <b>115.08</b>                                          | <b>0.00</b> | <b>0.00</b> | <b>115.08</b> |

| Concepto                           | Detalle del importe a pagar |
|------------------------------------|-----------------------------|
| Cargo Fijo <sup>(2)</sup>          | 115.08                      |
| Energía                            | 0.00                        |
| Subtotal                           | 115.08                      |
| IVA 16%                            | 18.41                       |
| Fac. del Período                   | 133.49                      |
| Peq. Industria FIDE                | 6,237.00                    |
| DAP <sup>(3)</sup>                 | 121.56                      |
| Credito Aplic. Fac. <sup>(3)</sup> | -255.05                     |
| Cred. Aplic. Fact. <sup>(3)</sup>  | -595.37                     |
| Adeudo Anterior                    | 6,237.19                    |
| Su Pago                            | -6,237.00                   |
| <b>Total</b>                       | <b>\$5,641.82</b>           |

(1) SCRIMEM Costos relacionados con los servicios del Mercado. (2) DAP Derecho al Alumbrado Público. (3) Cargos o créditos. Diversos conceptos que se pueden incluir en el aviso recibo relacionados con el suministro.



**CFE-contigo**

Fecha, hora y lugar de impresión: 15 ABR 22 06:52:53 hrs. Av. Insurgente y Pasadizo Centro No. 1265 Colonia Revolución Chihuahua Chihuahua Chihuahua

México CP 31184 15-01-08 OECR-771123 004 CFE

**01 646150100574 220430 00006237 4**



22DC01F012211805 Reparto

**\$6,237**  
(SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS M.N.)

Comprobante de recibo de pago de servicio de energía eléctrica que abastece al predio y su edificación existente, ante la CFE.

Fuente propia

## **Riesgos y vulnerabilidad**

La ciudad de Chihuahua presenta elementos de riesgo producto de la dinámica y las diversas actividades de un asentamiento, cuya expansión urbana en los últimos años es notable. Estos riesgos se pueden clasificar en: riesgos hidro meteorológicos y geológicos, riesgos tecnológicos, sanitarios y socio-organizativos. El sistema orográfico de la ciudad da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente. Éstos atraviesan la mancha urbana hasta concluir en los ríos Sacramento y Chuviscar, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental. El predio en estudio no tiene afectaciones por de riesgo de ningún tipo.

## **Riesgos antropogénicos**

Los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad. En Chihuahua, el Sistema de Protección Civil reconoce, de acuerdo con su origen, los siguientes agentes perturbadores antropogénicos:

Fenómenos químicos-tecnológicos: En este rubro quedan comprendidos los elementos de riesgo inherentes a la tecnología creada por el hombre, para satisfacer las necesidades propias de una ciudad. Su identificación facilita la implementación de medidas preventivas y la cohabitación con éstos.

Fenómenos sanitario-ambientales: Los riesgos de esta naturaleza están estrechamente relacionados con la existencia y proliferación de establos, criaderos de animales, rastros clandestinos, así como las ladrilleras, distribuidos todos ellos en distintas partes de la ciudad; originando enfermedades de tipo epidémico y la exposición a tóxicos.

Fenómenos socio-organizativos: Este tipo de riesgos de fenómenos destructivos, se derivan de todo tipo de actividades o manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y cultural de la sociedad, que de manera directa o indirecta se relacionan con el transporte aéreo o terrestre; accidentes en el sector industrial no asociados a productos o sustancias químicas; pero que se presentan como un subproducto de energía de la población al interactuar en la realización de diversas actividades cotidianas y que van a derivar del comportamiento desordenado en diversas concentraciones de la población, o bien por aquellas que concentran a ciertas cantidades de población, como el sector educativo, el de salud, etc.

Este tipo de riesgos se definen como inducidos por el hombre, los cuales pueden provocar efectos negativos es la contaminación del medio ambiente; esta puede suscitarse de diferentes formas; la contaminación de arroyos, de manera que éste no tiene que ser un lugar de desecho ni basurero. Este tipo de riesgo se denomina por efectos causados por el hombre, como la venta de combustibles, algunos tipos de comercios que generen emisiones y transportes de materiales peligrosos, mismos que deben de respetar el área de salvaguarda para así reducir el factor de riesgo.

Otro de los riesgos por contaminación derivado de nuevos fraccionamientos lo podría generar los bancos de materiales, por emisiones a la atmósfera, por partículas de polvo o por las detonaciones del uso de explosivos, pero estos impactos ambientales deben ser resueltos por la propia compañía de manera que no impacten a la zona urbana ni a la ciudad.

Siendo así, los establecimientos existentes que pudieran afectar al predio en estudio (sin embargo, no es el caso), a 1,000 metros aproximadamente al predio en estudio se ubica una estación de gasolina, además de una gasera ( a 440 metros aproximadamente), dentro del radio de cobertura (500 y 1,000 m) con un radio de salvaguarda que no afecta al polígono en estudio, por otra parte, este tipo de establecimientos están sujetos a un programa de certificación para prevención de contingencias, sin embargo, el predio deberá de atender su programa interno de protección civil.



Estación de gasolina ubicada en la esquina de la Avenida Río Danubio y Autopista Chihuahua - Juárez / Avenida Cristóbal Colon Fontanarrosa. A 1,000.00 metros aproximadamente en línea recta, al predio en estudio.  
Fuente propia.

### **Riesgos hidrometeorológicos**

El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente, en el caso que nos ocupa, provenientes de la Sierra Mogote, que atraviesan la mancha urbana hasta concluir en el río Sacramento, los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

A 560.00 metros al norte del predio en estudio, se ubica el escurrimiento denominado arroyo La Noria que actualmente se encuentra en estado natural y su trayectoria es en sentido poniente-orienté, atravesando la carretera (autopista Chihuahua - Juárez), desembocando finalmente en el río Sacramento. Este no representa riesgo alguno para el predio en estudio.





### Síntesis del Diagnóstico

Con base en el análisis efectuado en el ámbito espacial de validez de la modificación se puede concluir lo siguiente:

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 establece usos de suelo predominantemente habitacional con densidad H45 viv/ha. También se localizan usos comerciales y de servicios, equipamiento urbano, recreación y deporte y Mixto Intenso. Así, se genera una zona de usos mixtos complementarios entre sí. La cobertura de servicios observada en el ámbito espacial de validez de la modificación es el resultado de la infraestructura existente, derivada del proceso de edificación de los desarrollos habitacionales.

De acuerdo al análisis de la zona y su contexto, se considera que:

El uso de suelo Comercio y Servicios (CS), es compatible con el uso establecido por el PDU2040 y complementario para la zona en que se ubica dentro de una zona de crecimiento urbano presentado en los últimos años.

- La localización del predio y la sección vial de acceso (28.00 metros), favorece las condiciones de accesibilidad al desarrollo de uso Comercio y Servicios y considerando la dimensión del predio y la normatividad aplicable al uso de suelo solicitado de Comercio y Servicios.
- Existen 66 unidades económicas en el ámbito espacial de validez de la modificación. Estos son de escala barrial lo cual permite establecer que el aprovechamiento del predio con uso de suelo Comercio y Suelo, es benéfico para el sector.
- La colindancia con usos de suelo habitacional fomenta una convivencia adecuada entre ambas actividades.
- El predio cuenta con acceso a los servicios de infraestructura como agua potable, drenaje y electricidad.
- Cercanos y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se manifiesta que existen equipamientos limitados, contando únicamente con parques de nivel de barrio, jardines vecinales y un Jardín de Niños.
- Respecto a la cobertura de servicios de seguridad, se localiza la Estación de Bomberos No. 6 a una distancia de 7.5 Kms.
- El predio no presenta ningún tipo de riesgo por el arroyo La Noria proveniente de la sierra Mogote, el cual aporta agua al río Sacramento. Actualmente este arroyo se encuentra en estado natural.
- **El predio y su edificación actual, cuenta con 9 años de operatividad del giro establecido y solicitado para Cambio de Uso de Suelo de Comercio y Servicios para su operatividad con los giros de: VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m2 HASTA 300m2 y EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA.**

## **NORMATIVO**

### **Congruencia con los instrumentos de planeación**

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

### **Plan Estatal De Desarrollo 2017-2021**

Este Plan es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021 organiza sus objetivos en cuatro ejes transversales:

1. Opción preferencial por las personas en situación de pobreza.
2. Agenda TAI: Transparencia, Combate a la corrupción y a la Impunidad.
3. Derechos humanos e inclusión social.
4. Reforma del poder, participación ciudadana y democracia efectiva.

Y en 5 ejes rectores:

1. Desarrollo humano y social.
2. Economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional.
3. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
4. Justicia y seguridad.
5. Gobierno responsable.

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje II destacan:

Objetivo 8. Impulsar una administración eficiente de las reservas territoriales y la gestión urbana, ecológica y ambiental, por medio del aseguramiento de la información territorial, el manejo de trámites, el otorgamiento de permisos, licencias y registros para generar el fortalecimiento y la transparencia institucionales.

Objetivo 9. Contar con leyes e instrumentos normativos vigentes en materia de planeación urbana y regional, así como con el respaldo de instituciones especializadas, que potencialicen un desarrollo urbano sostenible, equitativo e incluyente en el estado.

- Actualizar la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, que defina claramente las facultades y obligaciones de los entes públicos en el control del desarrollo urbano, apegándose estrictamente a la Ley General de Asentamientos

Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y considerando las recomendaciones internacionales de la ONU Hábitat.

- Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, en estricto apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Realizar los trabajos técnicos topográficos donde se consideren las áreas urbanas existentes y las de futuro crecimiento.

Objetivo 10. Mejorar el entorno urbano de manera equilibrada en pos de la sustentabilidad ambiental, con el objetivo de proporcionar seguridad e identidad a las y los habitantes de las zonas urbanas.

- Implementar acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana y al patrimonio histórico y cultural.

### **Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024**

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

El Plan Municipal de Desarrollo, se vuelve un documento de suma importancia para toda administración municipal, ya que constituye el documento rector que guiará el quehacer de la administración municipal, toda vez que éste se aprueba por el máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, integrado por la presidenta o el presidente municipal, las regidoras o los regidores y la síndica o el síndico.

Contiene las políticas públicas, los objetivos, las estrategias y líneas de acción que, conforme a las capacidades institucionales y presupuestales, con una visión de futuro, paulatinamente en el corto, mediano y largo plazo.

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

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

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

Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización

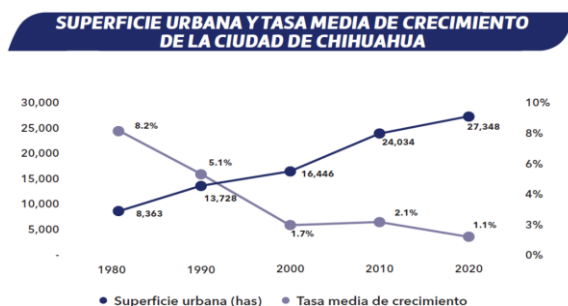
disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de manera directa en el incremento de consumo de combustibles fósiles utilizados para el transporte y la prestación de los servicios públicos.

### Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

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

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

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



Fuente: Acuerdo N.º 014/2022

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

### TÍTULO

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

Fuente: Acuerdo N.º 014/2022

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 Municipio de Chihuahua

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

#### INVENTARIO DE USOS DE SUELO EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

#### Vivienda

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

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

#### CLASE DE VIVIENDA HABITADA PARTICULAR EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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



## EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

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

### Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

#### Propósito

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

### Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

#### Actividades

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

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

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

### Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

#### Propósito

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

### Componente 4.10.1 INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LA CIUDAD ACTUALIZADOS.

#### Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

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

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

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

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

4.10.1.8 Impartir talleres acerca de los beneficios de una señalización correcta en los predios.

4.10.1.9 Impulsar el establecimiento de un banco de terrenos municipales para zonas industriales, terrenos comerciales y fraccionamientos, entre otros.

### **Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040**

Los instrumentos de planeación vigentes constituyen el sustento o base teórica de la propuesta de zonificación y la planeación del esquema urbano a proponer. El plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano sostenible con visión de largo plazo

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

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

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

### **Objetivos**

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de comercio y servicios en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

### **Políticas de desarrollo**

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

Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica.

La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, poli-céntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.

La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.

En el PDUS 2040 vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.

Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.

Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.

### **Diversificar los usos de suelo**

Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.

Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.

Promover áreas industriales y concentradoras de empleos servidos y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.

Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector de usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Promover la revitalización del centro de la ciudad a través del desarrollo de opciones de vivienda, comercios y servicios, lugares de trabajo y sitios turísticos.

Consolidar centros urbanos con equipamientos.

Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.

Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

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

Objetivos particulares:

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

### **Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040**

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

## **Estructura Urbana**

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

## **Distribución y Dosificación De Usos De Suelo**

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para el predio habitacional, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional y usos complementarios.

El entorno inmediato al predio base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, con usos habitacionales en densidad H45, Comercio y Servicios, Mixto Intenso, Equipamientos, Recreación y Deporte, lo cual ha condicionado a la presentación de esta solicitud de Cambio de Uso de Suelo Comercio y Servicios (CS) para un alto aprovechamiento, por considerarse que este uso de interés sobre el predio representa un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

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

- Habitacional H45 viv/ha., en zonas habitacionales en todo el ámbito circundante cercano al predio en estudio.
- Comercio y Servicios sobre la gran mayoría de las vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Usos Mixtos Intensos en algunos lugares de la zona.
- Equipamiento Urbano, en servicios variados de carácter vecinal y barrial diseminados en el área.
- Recreación y Deporte que corresponde a instalaciones deportivas de uso público y parques y jardines de carácter vecinal y barrial dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

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

## **Vialidad**

En lo referente a la estructura vial, el ámbito espacial de validez de la modificación, tiene una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, para ello el predio en estudio y su operatividad deberá ser diseñado en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.



## **Infraestructura**

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del desarrollador previa autorización de la factibilidad de servicios donde se indicarán las obras necesarias según el giro y uso pretendido y entregadas por los procesos convenientes a sus organismos operadores con carácter de infraestructura pública.

## **Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua**

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

## **Políticas de desarrollo urbano**

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

Políticas de Desarrollo Urbano.

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

Objetivos generales.

- Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.
- Ofrecer usos mixtos e intensificar las densidades habitacionales.

- Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.
- Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.
- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de Uso de Suelo de un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización establece actualmente un uso de suelo Habitacional H45, por lo que se solicita el **cambio a uso de suelo a Comercio y Servicios (CS) para la continuidad de la operatividad de VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m2 HASTA 300m2 y EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA.**

### Objetivos particulares

Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas industriales y comerciales.

Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.

Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector industrial, usos mixtos en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

### Zonificación secundaria

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

Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

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

### **Consolidación, densidad y mixtura.**

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

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente.

Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

### **Lineamientos para el desarrollo urbano**

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

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

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

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

## **Normatividad del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el municipio de Chihuahua.**

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

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

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

- I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
- IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;
- V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

### **Sección segunda de la zonificación**

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

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

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS ESPECIALES Y NO HABITABLES

| USO                  | CLAVE | TIPO | LOTE<br>MÍNIMO<br>(m2) | COS  | CUS | % PERMEABLE DE SUPERFICIE<br>LIBRE | RESTRICCIONES |                 | FRENTE MÍNIMO<br>(m) | ESTACIONAMIENTO (1) |
|----------------------|-------|------|------------------------|------|-----|------------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|---------------------|
|                      |       |      |                        |      |     |                                    | FRONTAL (m)   | COLINDANCIA (m) |                      |                     |
| COMERCIO Y SERVICIOS | CYS   | 1    | 300.00                 | 0.5  | 2   | 15%                                | 5             | SR              | 12                   | VER NOTA 1          |
|                      |       | 2    | 300.00                 | 0.75 | 3   | 10%                                | SR            | SR              | 12                   | VER NOTA 1          |
|                      |       | 3    | 1600.00                | 0.75 | 4   | 35%                                | SR            | SR              | 40                   | VER NOTA 1          |

## NOTAS

- 1 Ver inciso de estacionamiento en el Reglamento correspondiente
- 2 Área de oficinas 1 cada 30 M2. Área de bodegas 1 cada 90 M2. Área de manufacturas 1 cada 45 M2
- 3 Relación 1:3 frente - fondo máximo

## TIPOLOGÍA DE GIROS

## COMERCIO Y SERVICIOS

- 1 Comercio y servicios en general
- 2 Comercio y servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores troncales de transporte Público y Polígonos de Actuación)
- 3 Comercio y Servicios sobre vialidad de primer orden

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables. Carta Síntesis.

Fuente: PDU 2040.

## Usos Comerciales y de Servicios (CS)

Comercio y Servicios. Zonas que presentarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las zonas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindante con vialidades regionales, de primer orden, primarias y en corredores estratégicos, no deberán verse interrumpidos por giros incompatibles.



## ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo modificar el uso de suelo de un predio de superficie de 148.231 m<sup>2</sup>., y clave catastral 457-332-017, solicitando el Cambio de Uso del Suelo actual a uso Comercio y Servicios (CS), mismo que resulta congruente con los usos colindantes habitacionales y mixtos en mayor cercanía.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización establece actualmente un uso de suelo Habitacional H45 por lo que se solicita el cambio a uso de suelo a Comercio y Servicios (CS), **por situación de hecho, con una operatividad de 9 años para VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m<sup>2</sup> HASTA 300m<sup>2</sup> y EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA.**

### Estrategia de uso de suelo

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

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

En relación a esto, la propuesta de giro a operar contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente.

Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de un sector de la ciudad poco favorecido con políticas vagas en este sentido.

El predio contribuirá a la consolidación de usos comerciales y de servicios de esta zona de la ciudad, mediante el impulso y el desarrollo relacionado con el uso comercio y servicio (CS); bajo la **solicitud de autorización de Cambio de Uso de Habitacional H45 a Comercio y Servicios (CS) para la continuidad de la operatividad del negocio de VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m<sup>2</sup> HASTA 300m<sup>2</sup>., con 9 (nueve) años de establecimiento y además el giro de EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA.**

Los giros que se proponen a operar terminan definiendo la potencialidad del sector, contribuyendo como atractor hacia los diversos comercios instalados en el sector.

### Estrategia vial

La propuesta consiste en ayudar a consolidar lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona. El predio está rodeado por vialidades en jerarquía

de primer orden y jerarquía primaria, también jerarquía secundaria, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadora del transporte público.

La vialidad de la avenida Río Danubio en jerarquía vial primaria es de amplia y fluida capacidad vehicular, articulando el tráfico en sentido oriente-poniente y viceversa. Así mismo, la vialidad frente al predio, la avenida Río de Las Praderas y su amplia sección establecida, proporciona accesibilidad total al predio y la zona en general, de manera segura.

El estado de conservación de todas las vialidades comprendidas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se puede catalogar como buenas, al igual que las vialidades secundarias y locales del ámbito circundante al polígono en estudio, que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

### **Estrategia de infraestructura**

En el tema de infraestructura todo el sector se encuentra dotado de la misma, con una consolidación total.

### **SINTESIS DE LA PROPUESTA.**

La propuesta de este análisis urbano, a partir del diagnóstico del ámbito circundante al predio en estudio estriba en la **solicitud de autorización de Cambio de Uso a Comercio y Servicios (CS) para el seguimiento de la operatividad del negocio de VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m2 HASTA 300m2., con 9 (nueve) años de operatividad** y además, el giro de **EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA.**

El predio cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, aseo urbano, etc. Es una zona consolidada al 100% en cuanto a infraestructura básica. El acceso al predio es directamente por la avenida Río de Las Praderas, así mismo su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad. En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes y la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc. Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida, y proporcionando un establecimiento comercial y de servicios a la población.

La solicitud de autorización de **Cambio de Uso de Suelo para el predio a Uso Comercio y Servicios (CS)**, es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las vialidades ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre estas vialidades y corredores comerciales y de servicios de manera inmediata.

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

Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. Lo cual es el caso de este estudio de planeación urbana.

El predio en estudio al estar ubicado en una zona con la influencia inmediata de usos habitacionales, comerciales, equipamientos y usos mixtos en las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios sobre la totalidad del predio objeto de este estudio urbano, cumpliendo con la normatividad y las leyes de la materia.

El predio cuenta con una pendiente mínima que no sobrepasa el 5% permitiendo así la urbanización y la continuidad de la operatividad actual. Así mismo, el predio en estudio está constituido por un suelo estable y adecuado para su operatividad. Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de Uso de Suelo del predio en estudio ubicado dentro de zona urbanizable de la ciudad.

La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios expuesta, es factible pues la propuesta, pues cumple con la normatividad aplicable de conformidad a lo siguiente:

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

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

La propuesta de este estudio urbano, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación, estriba en la solicitud de autorización de Cambio de Uso a Suelo Comercio y Servicios.

El predio cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario. Es una zona de alta consolidación en cuanto a infraestructura básica se refiere. El acceso al predio es sobre la Avenida Río De Las Praderas e inmediata incorporación al resto de la ciudad.

El predio en estudio al estar ubicado en una zona con predominio de actividades habitacionales además de comercio y servicios, básicamente estriba en la adecuación del predio de propiedad privada a uso de suelo COMERCIO Y SERVICIOS (CS), con el propósito de la continuación de la operatividad de la tienda de abarrotes (mini super). La actividad realizada en el predio ya con 9 años de operatividad, y es de abarrotes / Mini Super.

El predio en estudio al estar ubicado en una zona habitacional con la influencia inmediata de usos de Comercio y Servicios, Mixtos Intensos, Equipamiento Urbano y Recreación y Deporte, ubicados en las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la **solicitud de Cambio de Uso de Suelo** actualmente Habitacional H45 a **uso de suelo COMERCIO Y SERVICIOS (CS)**, bajo la **solicitud de autorización de Cambio de Uso para la continuidad de la operatividad del negocio de VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m2 HASTA 300m2., con 9 (nueve) años de establecimiento y el giro de EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA**, dando cumplimiento a la normatividad, reglamentación y leyes de la materia.

Como resultado del análisis urbano del predio, el uso de suelo solicitado es compatible con su entorno, encontrándose las condiciones adecuadas para que se considere procedente la modificación del uso de suelo a Comercio y Servicios (CS).

| No.                                    | USOS                                                                                     | "CYS",<br>COMERCIO Y<br>SERVICIOS |    |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|----|
| VIII COMERCIO Y DE SERVICIOS DISTRITAL |                                                                                          |                                   |    |
| 1                                      | COMERCIO DE ARTICULOS NO PERECEDEROS Y ESPECIALIDADES DE MAS DE 300m <sup>2</sup>        | P                                 |    |
| 2                                      | TIENDAS DE AUTOSERVICIO HASTA 300m2                                                      | P                                 |    |
| 3                                      | PELUQUERIAS, LAVANDERIAS, TINTORERIAS. REPARADORAS. DE ART. HOGAR MAS DE 50m2            | P                                 |    |
| 4                                      | VENTA DE ABARROTES, ELABORACION Y EXPENDIOS DE ALIMENTOS DESDE 51m2 HASTA 300m2          | P                                 |    |
| 5                                      | REFACCIONARIAS Y FERRETERIAS SIN VENTA DE MATERIALES PETREOS HASTA 300m2                 | P                                 |    |
| 6                                      | CAFÉS, FONDAS Y RESTAURANTES                                                             | P                                 |    |
| 7                                      | OFICINAS DESDE 51m2 HASTA 300m <sup>2</sup>                                              | P                                 |    |
| 8                                      | ROPA Y CALZADO, ART. DOMES., VIDEOCLUBS, JOYERIA, PAPELERIA REGALOS Y LIBROS HASTA 300m2 | P                                 |    |
| 9                                      | SUCURSALES DE BANCO E INSTALACIONES BANCARIAS                                            | P                                 |    |
| 10                                     | VETERINARIAS, ESTETICA CANINA Y TIENDA DE MASCOTAS                                       | C                                 | 13 |
| 11                                     | ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS                                                             | P                                 |    |
| 12                                     | SITIOS DE TAXI                                                                           | P                                 |    |
| 13                                     | TALLERES DE ENDEREZADO Y PINTURA DE VEHÍCULOS                                            | C                                 | 13 |
| 14                                     | TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION HASTA 300m2                                            | C                                 | 13 |
| 15                                     | TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION DE MAS DE 300m2                                        | C                                 | 13 |
| 16                                     | TALLERES DE SERVICIO Y REPARACION HASTA 300m2                                            | C                                 | 13 |
| 17                                     | LAVADO DE VEHICULOS                                                                      | P                                 |    |
| 18                                     | EXPENDIOS DE LICOR O CERVEZA                                                             | P                                 |    |
| 19                                     | BAÑOS PÚBLICOS, SAUNA, SALONES DE MASAJE                                                 | P                                 |    |
| 20                                     | CLUB SOCIAL Y SALONES DE FIESTAS INFANTILES                                              | P                                 |    |

Tabla de Compatibilidad  
Fuente: PDUS Sexta Actualización. Adecuación propia.

|   |                                                                                               |
|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| P | PERMITIDO                                                                                     |
| X | PROHIBIDO                                                                                     |
| C | CONDICIONADO (el número debe revisarse en "NORMAS DE EVALUACIÓN PARA LOS USOS CONDICIONADOS") |



Predio en estudio y su edificación actual /Mini Super Brimar  
Fuente propia



Predio en estudio y su edificación actual /Mini Super Brimar  
Fuente propia



## INSTRUMENTACIÓN

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

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

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

| Federal | Estatal | Municipal | Promotor | Sociedad | ACCIÓN A REALIZAR                                                                                                     | PLAZOS |         |       |
|---------|---------|-----------|----------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------|-------|
|         |         |           |          |          |                                                                                                                       | Corto  | Mediano | Largo |
|         |         |           |          |          | Autorización Estudio de Planeación RÍO DE LAS PRADERAS                                                                |        |         |       |
|         |         |           |          |          | Tramites y licencias (Constancia de Zonificación, Resolución de Impacto urbano y ambiental, Licencia de Uso de Suelo) |        |         |       |
|         |         |           |          |          | Continuación de la operatividad                                                                                       |        |         |       |

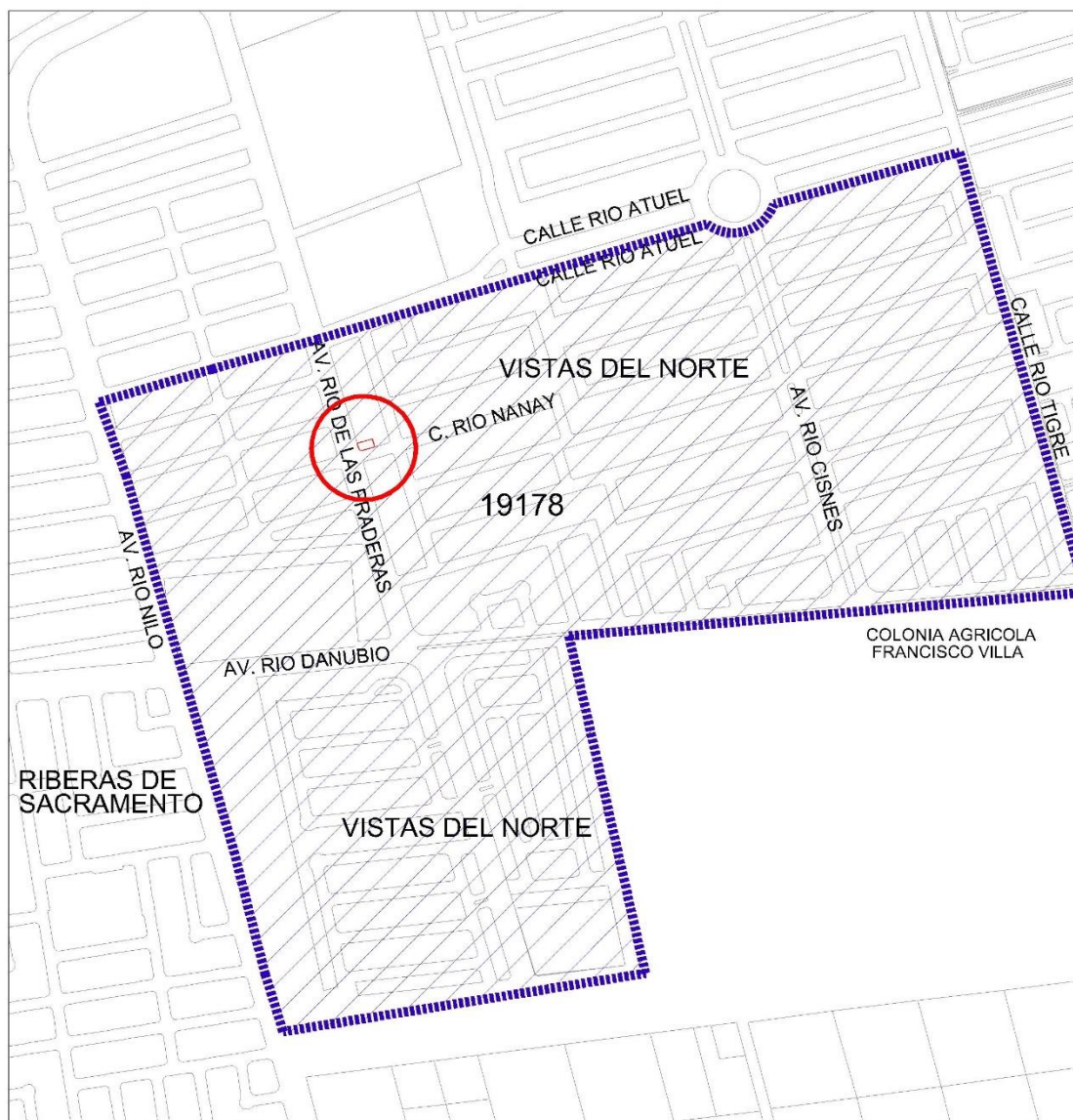
Fuente: Elaboración propia

## ANEXOS GRÁFICOS

|             |                                               |
|-------------|-----------------------------------------------|
| <b>D 01</b> | Ámbito espacial de validez de la modificación |
| <b>D 02</b> | Polígono de Actuación                         |
| <b>D 03</b> | Ubicación                                     |
| <b>D 04</b> | Usos del suelo PDU2040                        |
| <b>D 05</b> | Equipamiento Urbano                           |
| <b>D 06</b> | Estructura vial                               |
| <b>D 07</b> | Secciones viales                              |
| <b>D 08</b> | Infraestructura de agua potable               |
| <b>D 09</b> | Infraestructura de alcantarillado sanitario   |
| <b>D 10</b> | Infraestructura de energía eléctrica          |

## ESTRATEGIA

|             |            |
|-------------|------------|
| <b>E 01</b> | Estrategia |
|-------------|------------|



## RIO DE LAS PRADERAS

PLANO  
**D-01**  
NOMBRE DEL PLANO  
AREA DE ESTUDIO  
NORTE

SIMBOLOGIA  
AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 52-64-93Has.  
EL PREDIO  
SUPERFICIE 148.231 m2.

19178 NUMERO DE AGEB



|                                                                                                                          |  |                                                                                                                                         |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                         |  | <h1>PLANO CATASTRAL</h1>                                                                                                                |                     |
| Nombre del Propietario :<br><h2>ROSARIO ORTEGA CHAPARRO</h2>                                                             |  |                                                                                                                                         |                     |
| Plano de :<br><b>POLIGONO</b>                                                                                            |  | Superficie de Terreno :<br><b>148.231 m<sup>2</sup></b>                                                                                 |                     |
| Ubicación :<br><b>LOCAL EN AV. RIO DE LAS PRADERAS No. 24500 ESQ. CON CALLE RIO NANAY</b>                                |  | Superficie de Construcción : <b>279.82 m<sup>2</sup></b><br><b>SUP. LOCAL PB.131.97 m<sup>2</sup></b><br><b>PA 147.85 m<sup>2</sup></b> |                     |
| Fraccionamiento :<br><b>FRACCIONAMIENTO VISTAS DEL NORTE ETAPA III, DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA, ESTADO DE CHIHUAHUA</b> |  | Manzana :<br><b>62</b>                                                                                                                  | Lote :<br><b>17</b> |
| Clave Catastral Estandar :<br><b>08-001-019-00-0001-457-332-00017-00-0000</b>                                            |  | Escala :<br><b>S/ESCALA</b>                                                                                                             |                     |



## RIO DE LAS PRADERAS

|                                                         |                                                                                                                                       |                                                                                       |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PLANO</b><br><b>D-02</b>                             | <b>SIMBOLOGIA</b>                                                                                                                     | <b>LOCALIZACIÓN</b>                                                                   |
| <b>NOMBRE DEL PLANO</b><br><b>POLIGONO DE ACTUACIÓN</b> |  <b>EL PREDIO</b><br><b>SUPERFICIE 148.231 m2.</b> |  |
| <b>NORTE</b>                                            |                                                                                                                                       |                                                                                       |



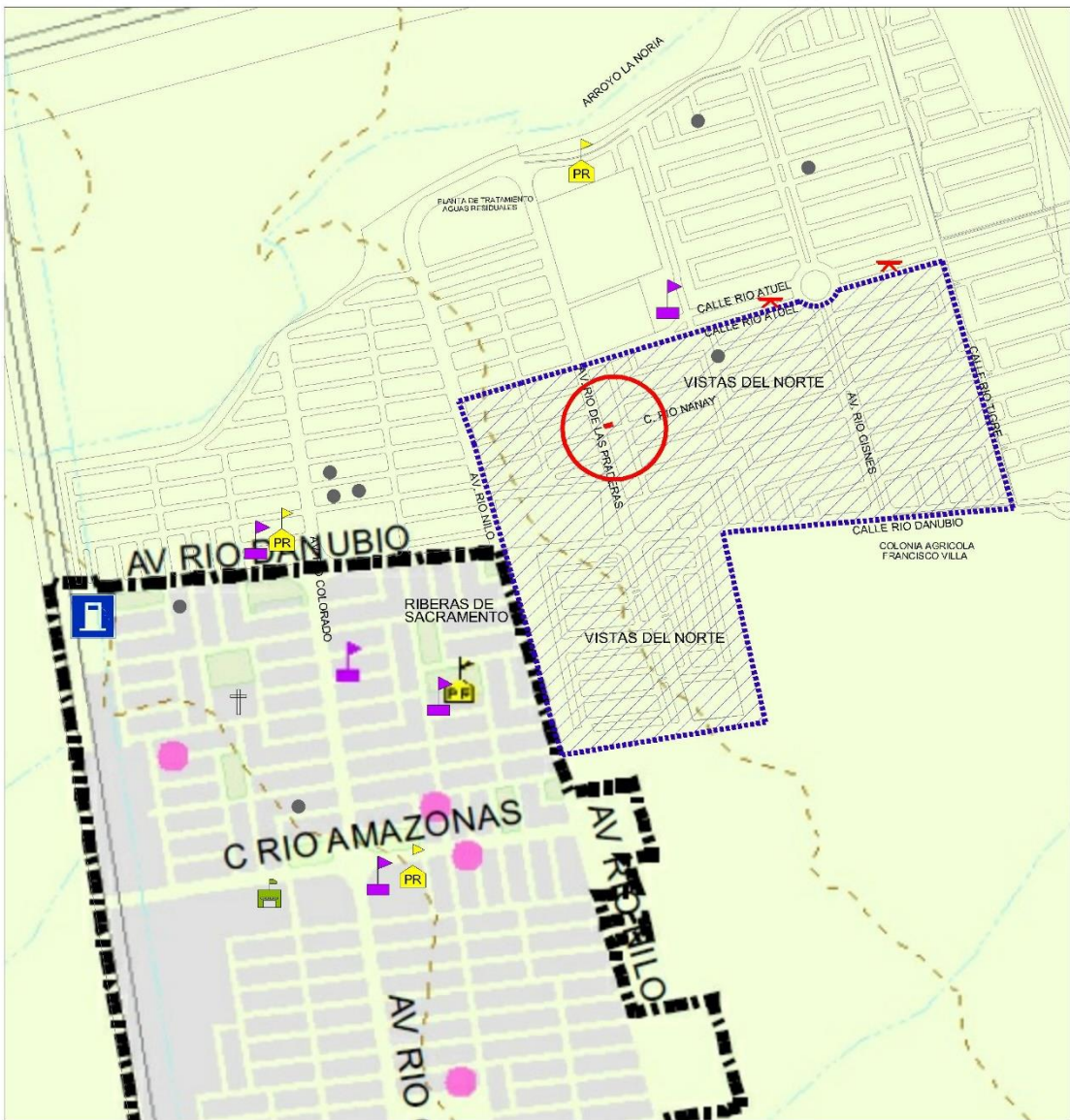


### RIO DE LAS PRADERAS

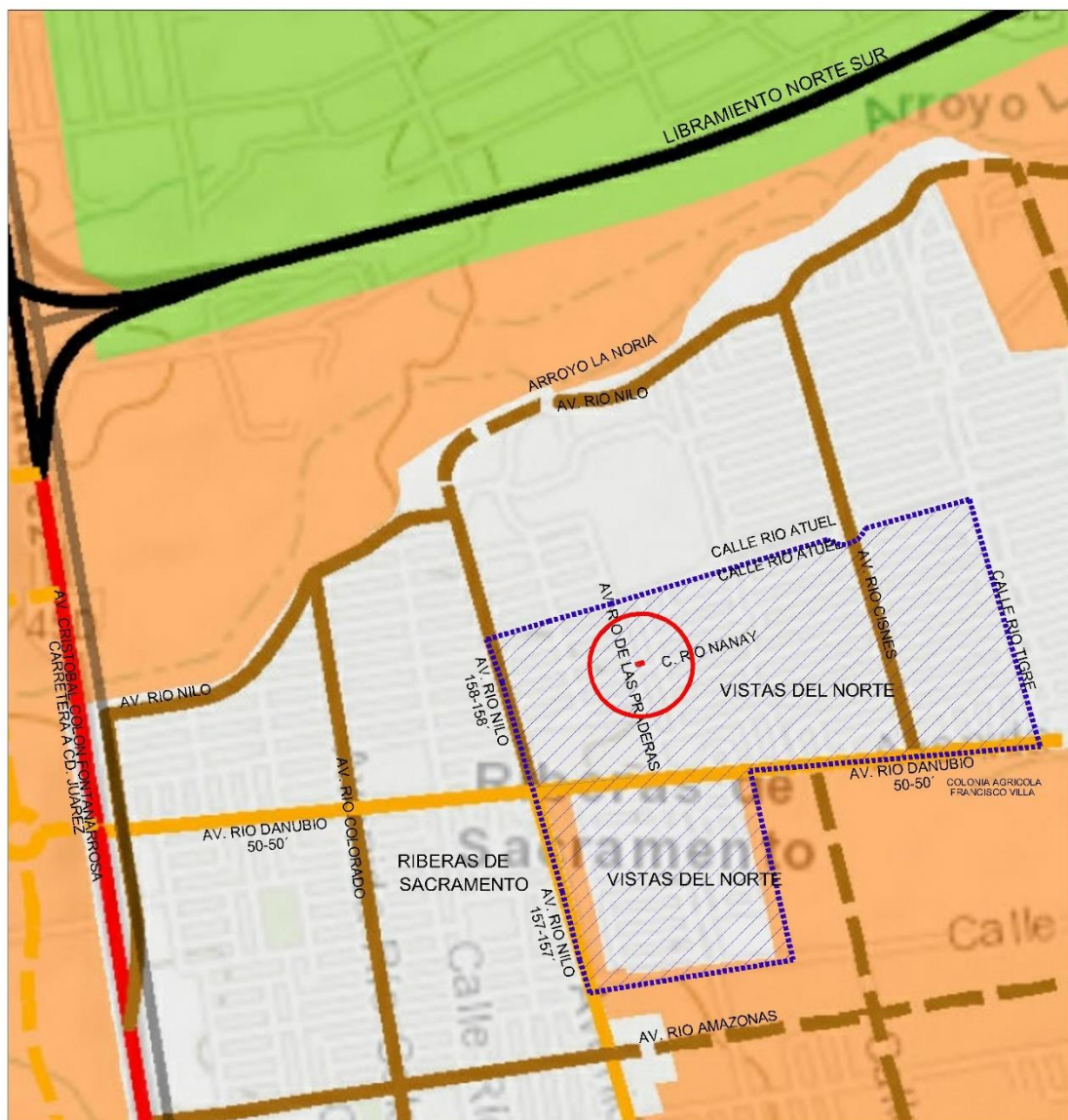
|                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>PLANO<br/><b>D-03</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO<br/>UBICACION DEL PREDIO</p> <p>NORTE</p>  | <p>SIMBOLOGIA</p> <div data-bbox="479 1585 592 1669" data-label="Image"> </div> <p>EL PREDIO<br/>SUPERFICIE 148.231 m<sup>2</sup>.</p> | <p>LOCALIZACION</p>  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|









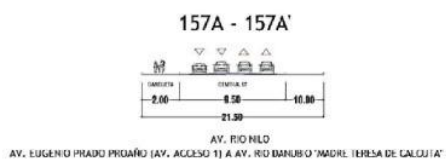
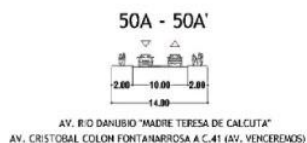


## RIO DE LAS PRADERAS

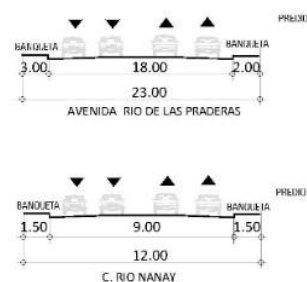
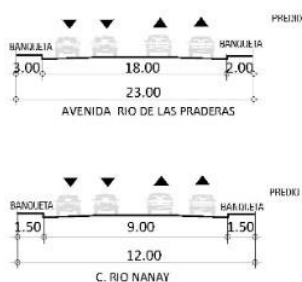
|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>PLANO<br/><b>D-06</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO<br/>ESTRUCTURA VIAL</p> <p>NORTE</p>  | <p>SIMBOLOGIA</p> <p> AREA DE ESTUDIO<br/>SUPERFICIE 52-64-93Has.</p> <p> EL PREDIO<br/>SUPERFICIE 148.231 m2.</p> | <p>CATEGORIA DE VIALIDADES</p> <p> PRIMARIA DE PRIMER ORDEN</p> <p> PRIMARIA</p> <p> SECUNDARIA</p> | <p>LOCALIZACIÓN</p>  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## SECCIONES VIALES

## SECCIONES ACTUALES



## SECCIONES VIALES PROPUESTAS



## RIO DE LAS PRADERAS

PLANO

D-07

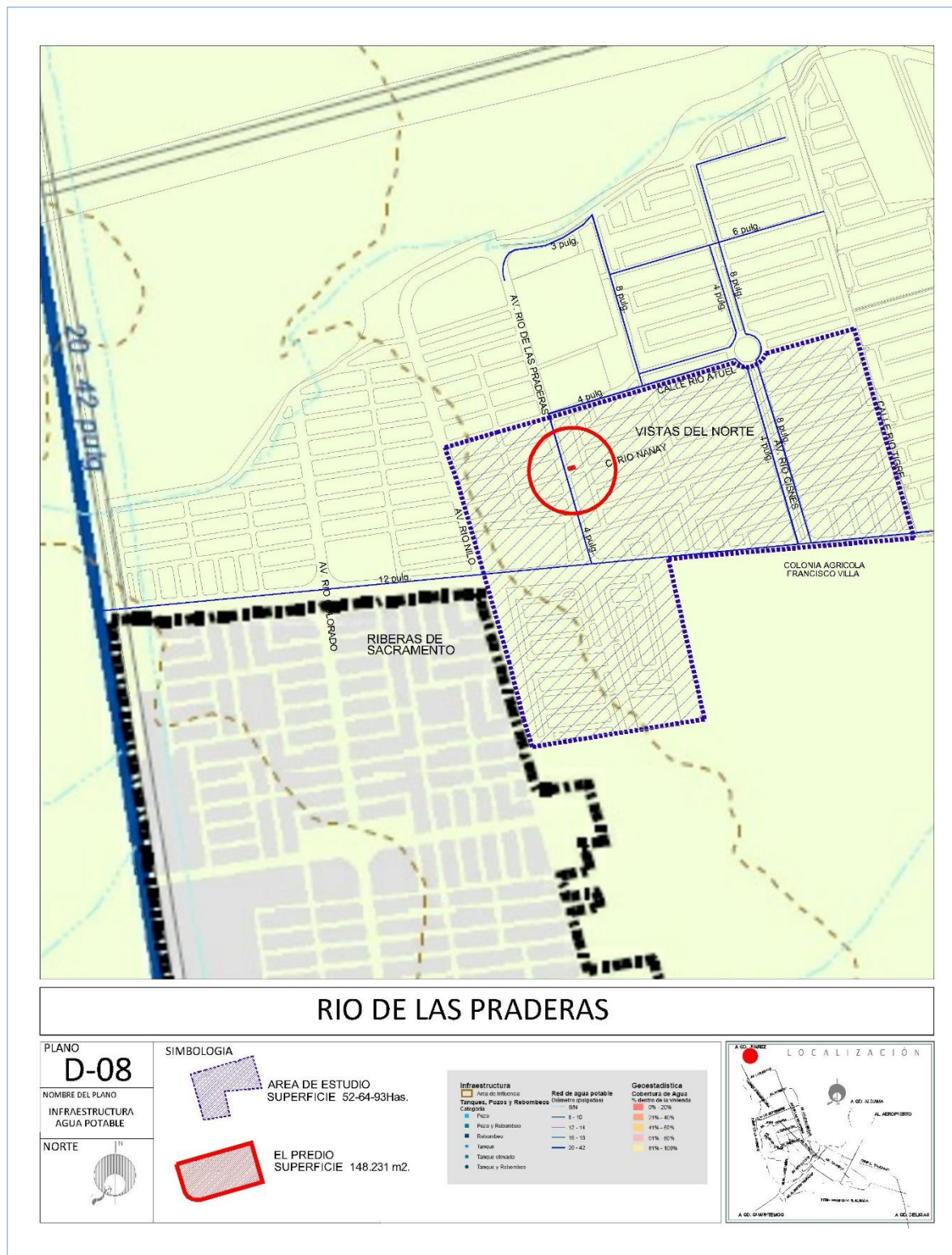
| NOMBRE DEL PLANO | SECCIONES | VIALES ACTUALES |
|------------------|-----------|-----------------|
| 1                | 1         | 1               |
| 2                | 2         | 2               |
| 3                | 3         | 3               |
| 4                | 4         | 4               |
| 5                | 5         | 5               |
| 6                | 6         | 6               |
| 7                | 7         | 7               |
| 8                | 8         | 8               |
| 9                | 9         | 9               |
| 10               | 10        | 10              |
| 11               | 11        | 11              |
| 12               | 12        | 12              |
| 13               | 13        | 13              |
| 14               | 14        | 14              |
| 15               | 15        | 15              |
| 16               | 16        | 16              |
| 17               | 17        | 17              |
| 18               | 18        | 18              |
| 19               | 19        | 19              |
| 20               | 20        | 20              |
| 21               | 21        | 21              |
| 22               | 22        | 22              |
| 23               | 23        | 23              |
| 24               | 24        | 24              |
| 25               | 25        | 25              |
| 26               | 26        | 26              |
| 27               | 27        | 27              |
| 28               | 28        | 28              |
| 29               | 29        | 29              |
| 30               | 30        | 30              |
| 31               | 31        | 31              |
| 32               | 32        | 32              |
| 33               | 33        | 33              |
| 34               | 34        | 34              |
| 35               | 35        | 35              |
| 36               | 36        | 36              |
| 37               | 37        | 37              |
| 38               | 38        | 38              |
| 39               | 39        | 39              |
| 40               | 40        | 40              |
| 41               | 41        | 41              |
| 42               | 42        | 42              |
| 43               | 43        | 43              |
| 44               | 44        | 44              |
| 45               | 45        | 45              |
| 46               | 46        | 46              |
| 47               | 47        | 47              |
| 48               | 48        | 48              |
| 49               | 49        | 49              |
| 50               | 50        | 50              |
| 51               | 51        | 51              |
| 52               | 52        | 52              |
| 53               | 53        | 53              |
| 54               | 54        | 54              |
| 55               | 55        | 55              |
| 56               | 56        | 56              |
| 57               | 57        | 57              |
| 58               | 58        | 58              |
| 59               | 59        | 59              |
| 60               | 60        | 60              |
| 61               | 61        | 61              |
| 62               | 62        | 62              |
| 63               | 63        | 63              |
| 64               | 64        | 64              |
| 65               | 65        | 65              |
| 66               | 66        | 66              |
| 67               | 67        | 67              |
| 68               | 68        | 68              |
| 69               | 69        | 69              |
| 70               | 70        | 70              |
| 71               | 71        | 71              |
| 72               | 72        | 72              |
| 73               | 73        | 73              |
| 74               | 74        | 74              |
| 75               | 75        | 75              |
| 76               | 76        | 76              |
| 77               | 77        | 77              |
| 78               | 78        | 78              |
| 79               | 79        | 79              |
| 80               | 80        | 80              |
| 81               | 81        | 81              |
| 82               | 82        | 82              |
| 83               | 83        | 83              |
| 84               | 84        | 84              |
| 85               | 85        | 85              |
| 86               | 86        | 86              |
| 87               | 87        | 87              |
| 88               | 88        | 88              |
| 89               | 89        | 89              |
| 90               | 90        | 90              |
| 91               | 91        | 91              |
| 92               | 92        | 92              |
| 93               | 93        | 93              |
| 94               | 94        | 94              |
| 95               | 95        | 95              |
| 96               | 96        | 96              |
| 97               | 97        | 97              |
| 98               | 98        | 98              |
| 99               | 99        | 99              |
| 100              | 100       | 100             |

NORTE

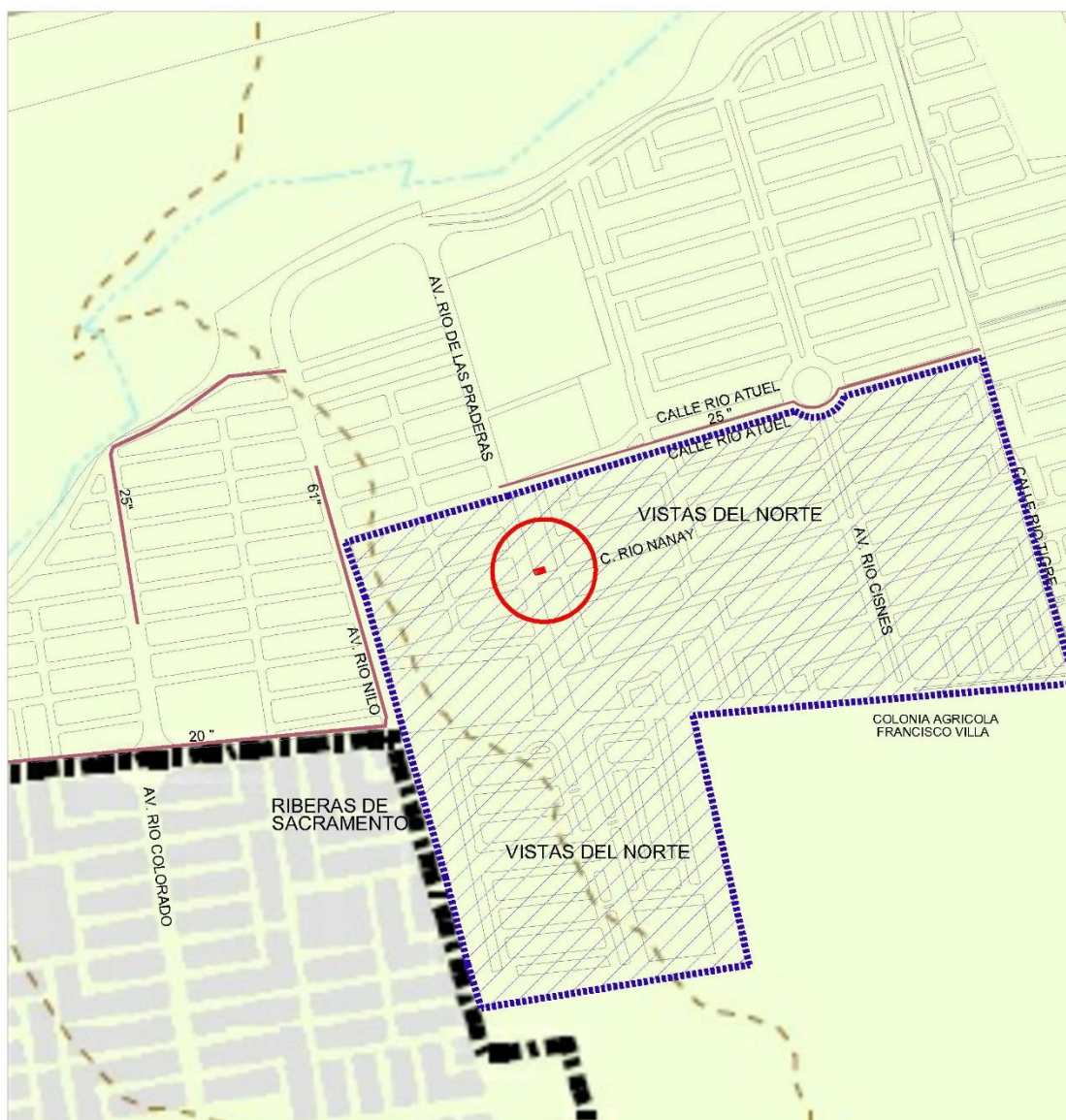


SIMBOLOGIA

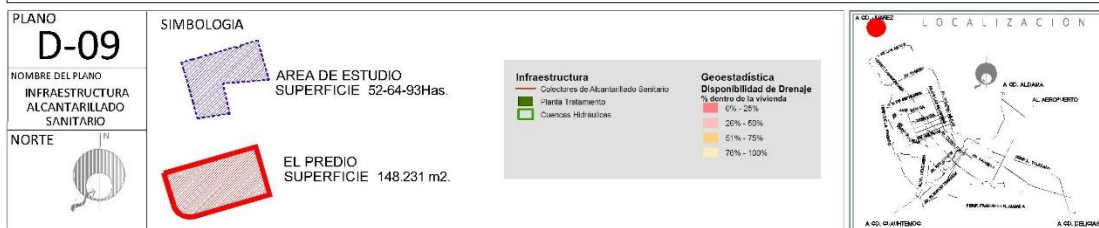






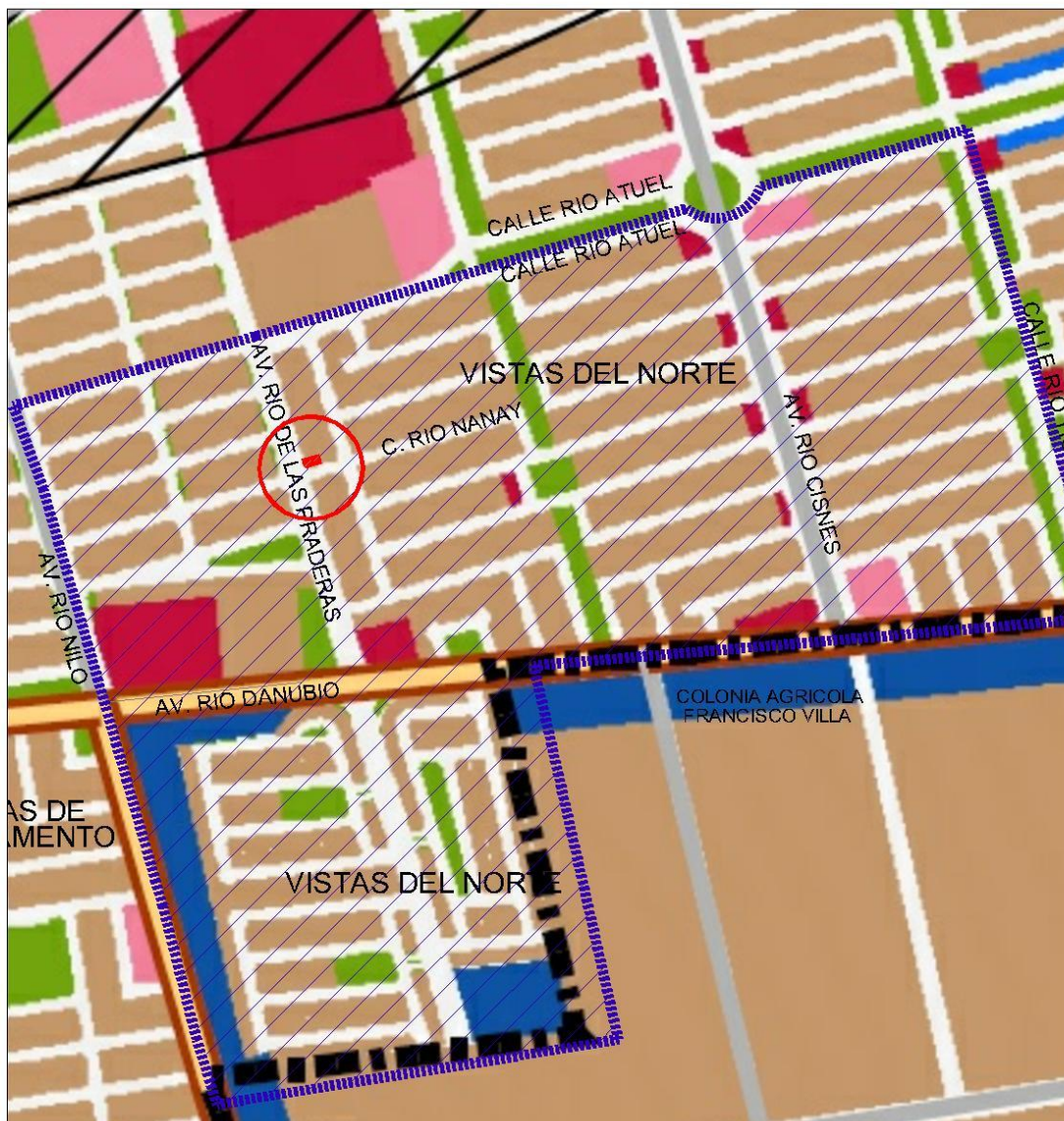


## RIO DE LAS PRADERAS









## RIO DE LAS PRADERAS

PLANO  
**E-01**

NOMBRE DEL PLANO  
ESTRATEGIA DE  
USO DE SUELO

NORTE



### SIMBOLOGIA

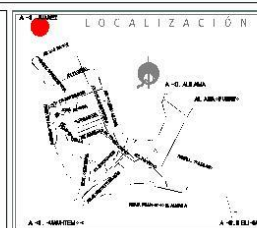


AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE: 52.64-93 Has.



EL PREDIO  
SUPERFICIE: 148.231 m2.  
COMERCIO Y SERVICIOS

- HABITACIONAL HS
- HABITACIONAL HS
- EQUIPAMIENTO URBANO
- COMERCIO Y SERVICIOS
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- MIXTO INTENSO



## BIBLIOGRAFIA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DINUE Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

CHIHUAHUA MOVIL [www.implanchihuahua.gob.mx](http://www.implanchihuahua.gob.mx)

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2022) SIGMUN.  
<https://implanchihuahua.org/>

INEGI. SINCE WEB Datos por Ageb <http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua

## CRÉDITOS



**Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza**  
Presidente Municipal

**Arq. Adriana Díaz Negrete**  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

**Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**  
Subdirector de Programación Urbana

**Rosario Ortega Chaparro**  
Propietario y Promotor

**Arq. Ana Evelia Zamora Fierro**  
Director Responsable en Urbanismo No. 08



SIN TEXTO