

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., sábado 24 de febrero de 2024.

**No. 16**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 258/2023**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**CC 362-021-007 GONZÁLEZ**

**FONSECA**

**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 N° 258/2023**

**ARTÍCULO PRIMERO.-** Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veintisiete de septiembre del año dos mil veintitrés, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 362-021-007 González Fonseca"**, en el predio identificado como lote 7, manzana 21, Zona 6, ubicado en la calle 53 número 9207, colonia 1 de Mayo de esta ciudad, con superficie de **1,500.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Mixto Intenso**, condicionado a presentar estudio de impacto urbano y ambiental.

**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 treinta días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.

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

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

SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 18/2023

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 27 de septiembre del año 2023, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra 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 los ciudadanos Felipe González Fonseca y María Inés Guzmán-Hernández, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 362-021-007 González Fonseca", en el predio identificado como lote 7, manzana 21, Zona 6 ubicado en la calle 53 número 9207, colonia 1 de mayo, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,500.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Felipe González Fonseca y María Inés Guzmán Hernández, en su carácter de propietarios del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 362-021-007 González Fonseca", el predio identificado como lote 7, manzana 21, Zona 6 ubicado en la calle 53 número 9207, Colonia 1 de mayo, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,500.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+ a Mixto Intenso**, condicionado a presentar estudio de impacto urbano y ambiental.

**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 seis días del mes de octubre del año dos mil veintitrés.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CC 362-021-007 GONZÁLEZ FONSECA"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos Felipe González Fonseca y María Inés Guzmán Hernández, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 362-021-007 González Fonseca**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7, manzana 21, Zona 6 ubicado en la calle 53 número 9207, Colonia 1 de mayo, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+** a **Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 25 de abril del año 2023, signado por los ciudadanos Felipe González Fonseca y María Inés Guzmán Hernández, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 362-021-007 González Fonseca**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como lote 7, manzana 21, Zona 6 ubicado en la calle 53 número 9207, Colonia 1 de mayo, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Mixto Intenso.

**SEGUNDO.** - Que, mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 362-021-007 González Fonseca**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** de fecha 25 de abril del año 2023, firmada por los ciudadanos Felipe González Fonseca y María Inés Guzmán Hernández, en su carácter de propietarios del predio;

2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de María Inés Guzmán Hernández;
3. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Felipe González Fonseca;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 31,372**, de fecha 21 de diciembre del año 2022, ante la fe del Licenciado Eugenio Fernando García Russek, Notario Público Número 24, en actual ejercicio para el Distrito Judicial Morelos, a efecto de hacer constar un contrato de compraventa, donde comparecen por una primera parte, la señorita Claudia Virginia Ramos Morales, como la parte vendedora y por la otra, el señor **Felipe González Fonseca** se encuentra casado en sociedad conyugal con **María Inés Guzmán Hernández**, por ende cada uno de forma individual dueños de un 50%, como la parte compradora, respecto al lote de terreno número 7 de la manzana 21 de la Zona 6 que le corresponde el número 9207 de la calle 53 en la Colonia 1 de mayo, en el Municipio de Chihuahua, con una superficie de 1,500.00 metros cuadrados, este acto obra debidamente inscrito bajo el número 125 del libro 7034 de la sección primera con folio real 1383236 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
6. **Certificado de Pago del Impuesto Predial 2023-431585** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 7 de septiembre de 2023;
7. **Oficio DASDDU/320/2023** de fecha 18 de mayo de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
8. **Oficio 274/2023** de fecha 12 de junio de 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO, con las siguientes observaciones:

El uso actual Habitacional, se define en el PDU 2040 como "zonas de uso habitacional, unifamiliar y plurifamiliar variable según las densidades, en este caso H60+ permite más de 60 viviendas por hectárea, mientras que el uso propuesto, Mixto Intenso son "Zonas que pueden integrar uso comercial, servicio, talleres de oficio, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical donde el mínimo de superficie construida deber ser planta baja más dos niveles.

La propuesta si se ubica dentro de un ATE, en el área de influencia de Subcentro Sur, y está condicionado a presentar estudio de impacto urbano ambiental.

Para el giro uso propuesto "almacenes y distribución de productos perecederos y no perecederos" la compatibilidad con el uso Mixto Intenso

es condicionada, a estudio de impacto urbano y ambiental, resolver sus servicios de manera adecuada y autónoma, así como establecer medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona;

Al sur oriente del predio a 1,200 metros aproximadamente se encuentran instalaciones de antigua Planta Fundidora Ávalos, queda a consideración de la autoridad competente las recomendaciones pertinentes.

Lo antes expuesto se somete a su consideración para los fines a que haya lugar en el ámbito de su competencia, agradeciendo informar a este Instituto sobre lo conducente, para efectos de la actualización del SIGMUN, según corresponda.

9. **Oficio DASDDU/322/2023** de fecha 18 de mayo de 2023, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/0751/2023** de fecha 23 de mayo de 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO, se cuenta con comité de vecinos en la zona;
11. **Oficio DASDDU/420/2023** de fecha 19 de junio del 2023, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/0758/2023** de fecha 7 de julio del 2023, 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;
13. **Copia del Acta de la Sesión número 42 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 10 de agosto del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos de los presentes;
14. **Oficio DASDDU/639/2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 30 de agosto de 2023, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO el cambio de uso de suelo de Habitacional H60+ a Mixto Intenso, condicionado a presentar estudio de impacto urbano y ambiental;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/639/2023 de fecha 30 de agosto de 2023, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde

declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto urbano ambiental y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 42 celebrada el día 10 de agosto del 2023, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

### CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 362-021-007 González Fonseca", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, el predio identificado como lote 7, manzana 21, Zona 6 ubicado en la calle 53 número 9207, Colonia 1 de mayo, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+** a **Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### DICTAMEN

**PRIMERO.** - Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Felipe González Fonseca y María Inés Guzmán Hernández, en su carácter de propietarios del predio.

**SEGUNDO.** - Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 362-021-007 Gonzalez Fonseca", el predio identificado como lote 7, manzana 21, Zona 6 ubicado en la calle 53 número 9207, Colonia 1 de mayo, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 1,500.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H60+** a **Mixto Intenso**, condicionado a presentar estudio de impacto urbano y ambiental.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 27 días del mes de septiembre del año 2023.

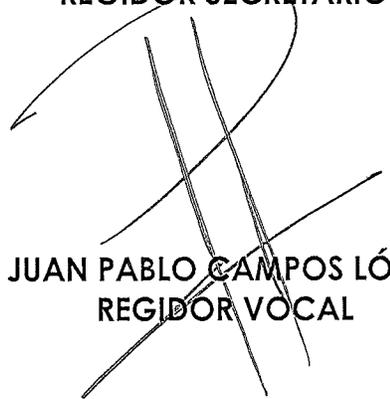
**ATENTAMENTE:**  
**LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE**  
**REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**



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



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



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



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



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

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS FELIPE GONZÁLEZ FONSECA Y MARÍA INÉS GUZMÁN HERNÁNDEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, MEDIANTE EL CUAL SOLICITAN LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 362-021-007 GONZÁLEZ FONSECA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 7, MANZANA 21, ZONA 6 UBICADO EN LA CALLE 53 NÚMERO 9207, COLONIA 1 DE MAYO, DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 1,500.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H60+ A MIXTO INTENSO.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/639/2023

Chihuahua, Chih., 30 de agosto de 2023

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud del **C. Felipe González Fonseca y la C. María Inés Guzmán Hernández**, en su carácter de **propietarios del predio identificado como Lote 7, Manzana 21, Zona 6 ubicado en la calle 53 No.9207, Colonia 1 de Mayo**, con una superficie total de **1,500.00m<sup>2</sup>**.; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“CC 362-021-007 Gonzalez Fonseca”** 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 **Habitacional H60+** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Mixto Intenso**.

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

#### **ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/320/2023 de fecha 18 de mayo de 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“CC 362-021-007 Gonzalez Fonseca”** 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. 274/2023 de fecha 12 de junio de 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“CC 362-021-007 Gonzalez Fonseca”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/322/2023 de fecha 18 de mayo de 2023** 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/0751/2023 de fecha 23 de mayo de 2023** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/420/2023 de fecha 19 de junio 2023**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0758/2023 de fecha 07 de julio de 2023** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado "**CC 362-021-007 Gonzalez Fonseca**" fue presentado en la **Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **10 de agosto de 2023** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO** el cambio de uso de suelo **Habitacional H60+ a Mixto Intenso**, condicionado a presentar estudio de impacto urbano y ambiental.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/320/2023 de fecha 18 de mayo de 2023, 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. 274/2023 de fecha 12 de junio de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/322/2023 de fecha 18 de mayo de 2023 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/0751/2023 de fecha 23 de mayo de 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/420/2023 de fecha 19 de junio de 2023, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/DRPA/0758/2023 de fecha 07 de julio de 2023 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Cuadragésima Segunda Sesión Ordinaria del día 10 de agosto de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 362-021-007 Gonzalez Fonseca".

**ATENTAMENTE**

**ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE**  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

**ARQ. JUAN CARLOS CHAPARRO VALENZUELA**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA



MAYO DE 2023



**CC 362-021-007 GONZALEZ FONSECA**  
CAMBIO DE USO DE SUELO HABITACIONAL  
H60+ A MIXTO INTENSO

FELIPE GONZALEZ FONSECA Y MARÍA INÉS GUZMÁN HERNÁNDEZ  
Propietarios y Promotores

## **CONTENIDO**

### **INTRODUCCIÓN**

### **FUNDAMENTACION JURÍDICA**

### **ANTECEDENTES**

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

### **DIAGNOSTICO**

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

### **NORMATIVO**

### **ESTRATEGIA**

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

### **INSTRUMENTACIÓN**

### **ANEXO GRÁFICO**

### **BIBLIOGRAFÍA**

### **CRÉDITOS**

## INTRODUCCIÓN

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 gran cantidad de predios 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 calle 53ª No. 9207, entre las calles Sierra de Almoloya y Sierra Agua Blanca en la colonia 1º de mayo de esta ciudad, con una superficie de 1,500.00 m<sup>2</sup>., y clave catastral 362-021-007 y del cual se solicita el Cambio de Uso de Suelo, actualmente establecido como Habitacional en densidad H60+ a uso de suelo Mixto Intenso (M3).

El giro pretendido para este predio es de Bodegas y Almacenes – Almacenamiento y Distribución de Productos Perecederos y Almacenamiento y distribución de productos No Perecederos.

## FUNDAMENTACION JURÍDICA

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establecen en los Art. 73, 74 y 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.

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

DOF 28/01/1988  
Última reforma DOF 21/10/2021

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

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

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

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

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

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

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

Fracción reformada DOF 13-12-1996

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

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

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

Fracción reformada DOF 28-01-2011

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

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

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

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

- I. Las condiciones topográficas, meteorológicas, climatológicas, geológicas y sísmicas de las zonas;
- II. Su proximidad a centros de población, previendo las tendencias de expansión del respectivo asentamiento y la creación de nuevos asentamientos;
- III. Los impactos que tendría un posible evento extraordinario de la industria, comercio o servicio de que se trate, sobre los centros de población y sobre los recursos naturales;
- IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;
- V. La infraestructura existente y necesaria para la atención de emergencias ecológicas;
- VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

Quienes realicen actividades altamente riesgosas, en los términos del Reglamento correspondiente, deberán formular y presentar a la Secretaría un estudio de riesgo ambiental, así como someter a la aprobación de dicha dependencia y de las Secretarías

de Gobernación, de Energía, de Comercio y Fomento Industrial, de Salud, y del Trabajo y Previsión Social, los programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades, que puedan causar graves desequilibrios ecológicos.

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

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

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

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

## LEY DE PLANEACIÓN

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

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

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

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

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

## ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los **municipios**;

- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;
- g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;
- h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

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

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

## LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

Artículo 3. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de

gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Aprobación y consulta

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

#### Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

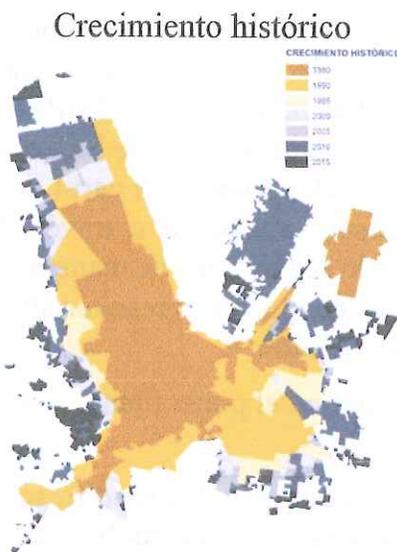
Una vez aprobadas por el Ayuntamiento, las modificaciones deberán ser remitidas a la Secretaría General de Gobierno para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y al Registro Público de la Propiedad para su inscripción.

## ANTECEDENTES

El crecimiento de la Ciudad se ha acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1980 a 2005, la superficie urbana creció más del doble, es decir pasó de 8,489 a 19,024 hectáreas. La relación entre el crecimiento poblacional y el acelerado incremento de la superficie urbana ha originado un patrón disperso, que se manifiesta a través de la disminución gradual de la densidad de población, la cual pasó de 67.35 habitantes por hectárea en 1970 a 37.51 en el año 2005. Este dato resulta relevante al ser comparado con la densidad de otras ciudades del país. Existe la posibilidad de llenar los espacios vacantes en un entorno urbano, al ser espacios inutilizados, ellos repercuten en el crecimiento de la ciudad fuera de la periferia. Así, el desarrollo sostenible resulta perjudicado, pues se consume más suelo y se desperdicia gran parte del que ya está urbanizado.

En los últimos 5 años, la mancha urbana ha presentado una importante desaceleración en su ritmo de crecimiento al pasar de 23,601.36 has en el año 2010 a 25,041.93 has en el presente año, 2015. Lo anterior significa una disminución de la tasa media de crecimiento de 4.41% a 1.19% anual respecto al quinquenio anterior.

Esto se traduce en un mejor aprovechamiento del suelo servido al interior de la ciudad. La vivienda, es el uso de suelo predominante en la zona urbana. Para comprender mejor la manera en que conforma la ciudad, se distinguió en tipologías en base a su densidad, en este caso en densidades altas: 36 a 45 viviendas por hectárea y 46 a 60 viviendas por hectárea, ubicadas en las zonas contiguas a los polos industriales de la ciudad, concretamente al norte de la ciudad, y paulatinamente al oriente, y nororiente de la zona urbana.



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

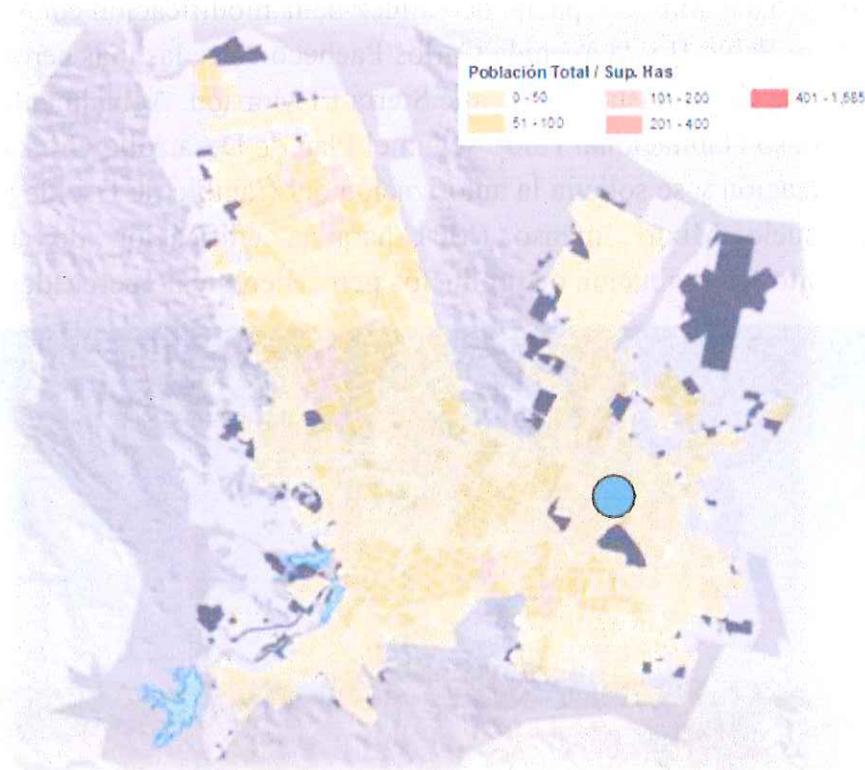
Si bien en algunos puntos de la ciudad, sobre todo al norte, se han dado condiciones de crecimiento, la traza y su ocupación no están consolidadas debido a que cuenta con

grandes vacíos intermedios, fenómeno que resulta de la parcelación de terrenos de origen ejidal.

Por otro lado, la densidad poblacional promedio es de 35.6 hab/ha, aun cuando se mantiene baja, se debe resaltar que esta cifra representa un aumento de poco más de 1 punto respecto a la densidad media urbana registrada en 2010, la cual era de 34.3 habitantes por hectárea. Con lo anterior podemos deducir que se está realizando un mejor aprovechamiento del suelo al interior de la mancha urbana, lo que representa un avance importante ante el cambio del esquema de crecimiento disperso, y una disminución del factor costo-ciudad que en 2010 era sumamente elevado.

Entre los sectores más densamente poblados se encuentran el norte y norponiente de la ciudad, la zona centro y centro sur, así como la zona oriente específicamente en el sector Tabalaopa – Concordia.

### Densidad poblacional



Fuente: PDU 2040

● Ubicación del predio en estudio

En base a las circunstancias del contexto inmediato, a la ubicación del predio base de este análisis urbano, el cual solicita la modificación del uso de suelo actualmente determinado por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 Sexta Actualización de uso habitacional H60+ a Mixto Intenso (M3).

Es importante señalar que del predio objeto de estudio se encuentra en estado de baldío.

#### Ubicación del predio

El predio en estudio es un terreno urbano ubicado con frente a la calle 53<sup>a</sup>, entre las calles Sierra de Almoloya y Sierra Agua Blanca en la colonia 1° de mayo de esta ciudad, con las siguientes características:

Lote No. 7 de la Manzana 21 tiene un frente de 25.00 metros a vía pública del dominio municipal denominada calle 53<sup>a</sup> y clave catastral 362-021-007 y superficie de 1,500.00 m<sup>2</sup>.

Este sector es considerado según la zonificación secundaria como una zona con baja consolidación con vialidades de jerarquía primaria y de primer orden de una manera cercana y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación como las avenidas boulevard Juan Pablo II y la avenida Carlos Pacheco entre las más cercanas, además de la avenida De Las Industrias y la calle Sierra El Morrión. Actualmente el predio se establece con uso Habitacional H60+ según el Plan de Desarrollo Urbano 2040 en su Sexta Actualización y se solicita la autorización del Cambio de Uso de Suelo de este al uso de suelo Mixto Intenso (M3) para la edificación de: Bodega para almacenamiento y distribución de productos perecederos y no perecederos.



Predio en estudio. Vista desde la calle 53<sup>a</sup>. Fuente propia



Predio en estudio. Vista desde el fondo del predio hacia la calle 53ª. Fuente propia



Predio en estudio. Vista desde el frente del predio hacia el fondo. Fuente propia

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

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 313-99-93 has., ubicado dentro del área urbana y resuelto a partir de un polígono de forma irregular, delimitado éste a partir de: La esquina que forman la esquina de la avenida Industrial catorce y calle Industrial 1ra y siguiendo al poniente por la calle Industrial 1ª hasta la avenida Pacheco; de ahí al sur por la avenida Pacheco hasta la calle Sierra del Cuervo; de este punto al nor-orienté hasta llegar a la avenida de Las Industrias; para de ahí continuar al sur hasta la calle Sierra El Pastor (vías del tren); de este punto al norte cruzando el boulevard Juan Pablo II Para cambiar el nombre de la vialidad por avenida Industrial catorce para concluir al punto de inicio, la calle Industrial 1ª.

La delimitación establecida como superficie de estudio contiene 4 áreas geo estadísticas básicas (AGEB), siendo éstas las No. 1557A y 12221 en su totalidad, y porción de las 12217 y 12255, de acuerdo a los datos de Inegi Since Web información censal 2010 Versión 05/2012. El ámbito espacial de validez de la modificación abarca usos de suelo habitacional en densidad H60+, usos de comercio y servicio, de equipamiento urbano, Mixto Intenso, Mixto Moderado, Micro industria, Industria de bajo impacto, así como usos de recreación y deporte. Los usos de suelo en el área circundante al predio en estudio, además del uso habitacional, se compone de manera predominante por el uso solicitado en este estudio urbano, siendo este el uso Mixto Intenso.



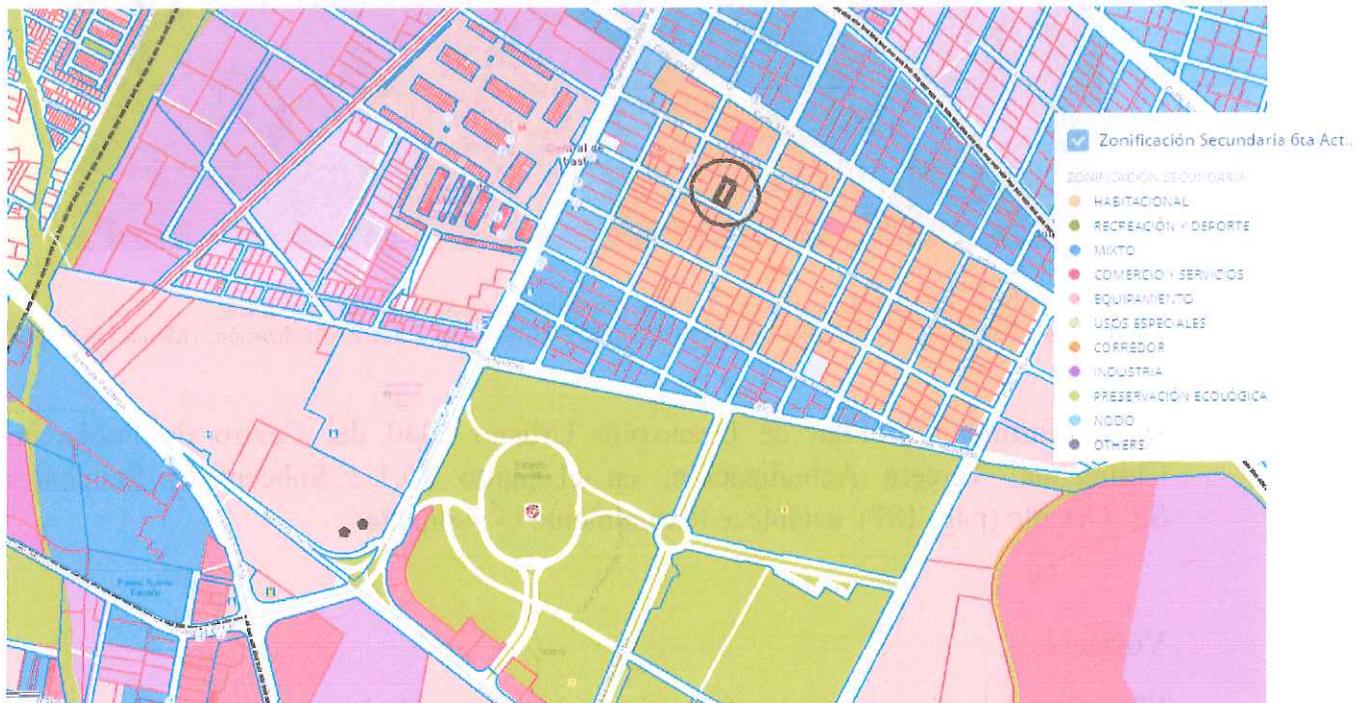
Ámbito espacial de validez de la modificación.  Ubicación del predio en estudio

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

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

El predio en estudio de acuerdo a la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, se encuentra establecido bajo el régimen de propiedad privada. Los usos de suelo del área circundante se determinan hacia el norte y al sur, con usos mixtos intensos; hacia el poniente usos mixtos moderados y una gran superficie establecida para equipamiento urbano (Central de Abastos); hacia el este se encuentran usos de suelo de industria de alto impacto.

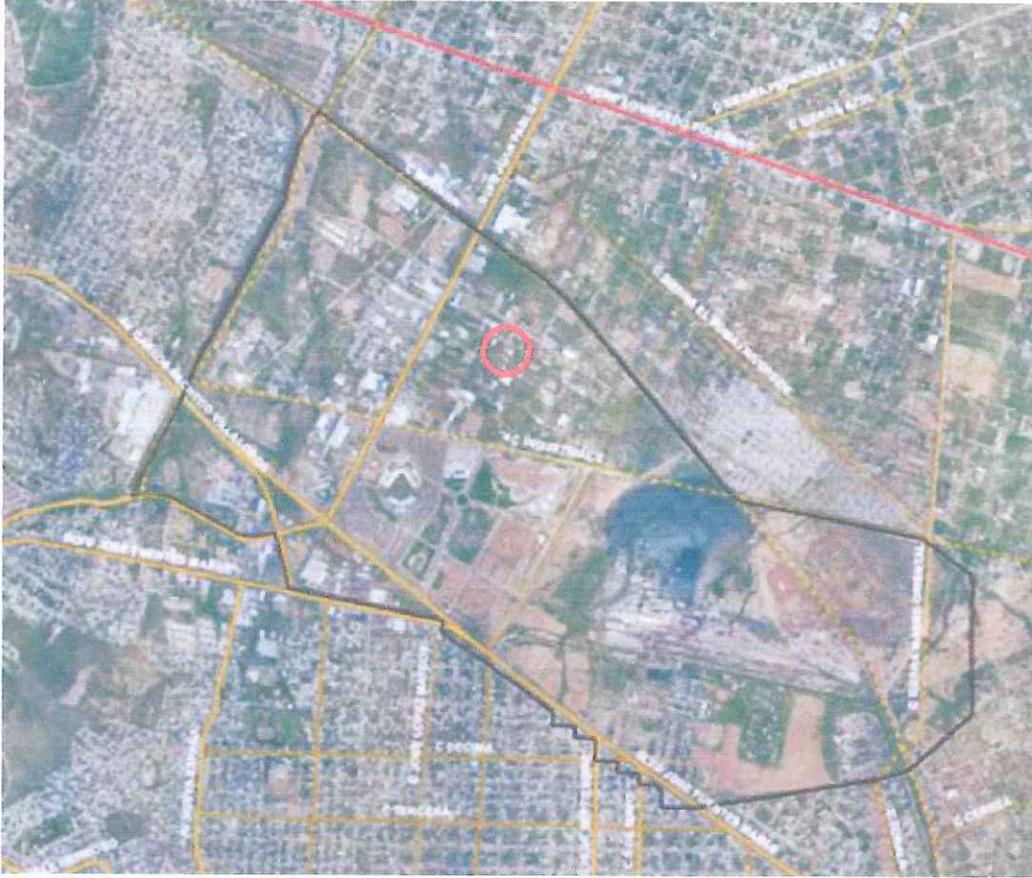
De manera colindante al predio en estudio, los usos de suelo son Habitacional H60+, aun y cuando la vivienda es en mínima cuantía y su tipología general es pequeñas granjas con espacio dedicado al esparcimiento los cuales se otorgan en renta para eventos. Además, se ubican usos de comercio y servicio y habitacional H60+. Además de estas características para la vivienda localizada en la zona, se ubican gran número de predios vacantes y otros más con edificaciones de bodegas con destinos de almacenaje como forma operativa de las empresas establecidas en el área.



 Ubicación del predio

Zonificación secundaria. Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer>

El ámbito espacial de validez de la modificación establecida para este estudio urbano se ubica dentro del Subcentro Sur/Oriente y, por tanto, se distinguen elementos concentradores de empleo y gran actividad comercial, así como zonas habitacionales.



Ubicación del predio en estudio, dentro del polígono del Subcentro Sur/Oriente.

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

De conformidad al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Tercera Actualización, en el punto 10.1.2 Subcentros, Subcentro Sur/Oriente (pág. 187), establece textualmente lo siguiente:

### Vocación

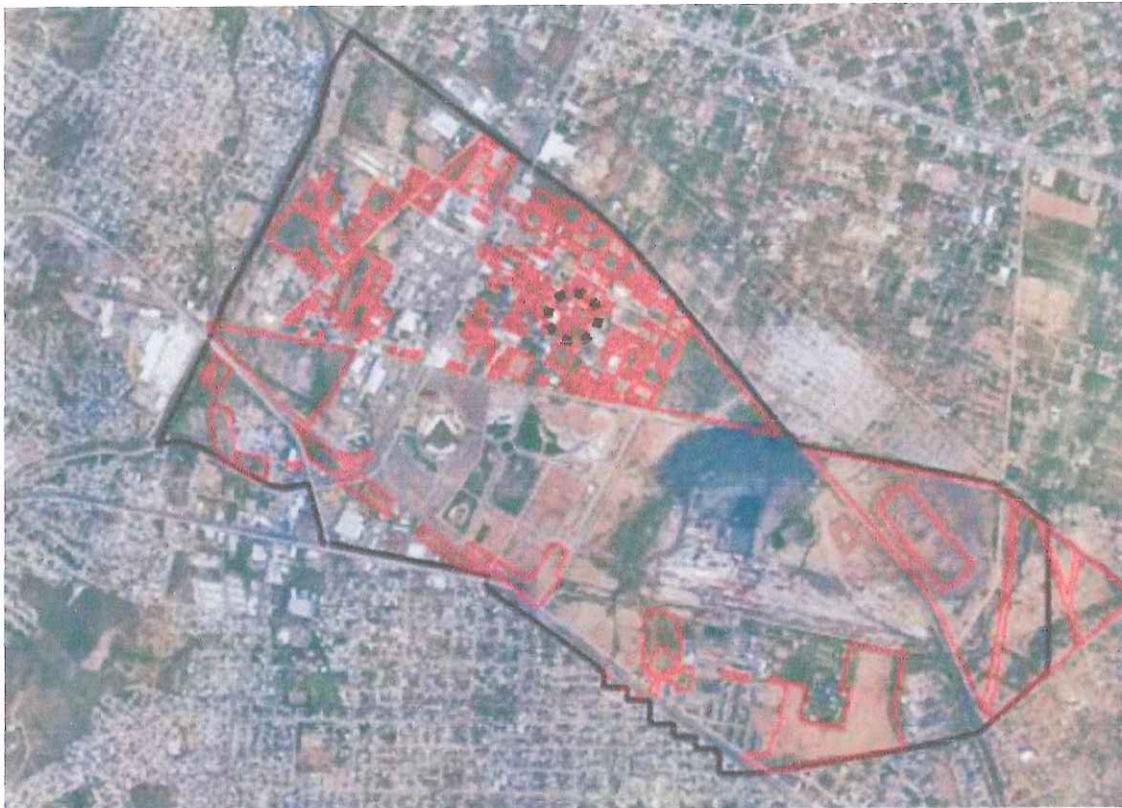
El núcleo del subcentro es conformado en los cruces de la avenida Pacheco y Juan Pablo II donde convergen el CRIT, la central camionera, la estación de transferencia propuesta por el SITP, y las zonas comerciales establecidas en su cercanía.

El subcentro sur pretende formalizar su carácter regional al aprovechar la potencia de sus nodos de comunicación, y de equipamientos de interés urbano como la Deportiva Sur, la Central de Autobuses Foráneos, la Central de Abastos, y el CRIT que junto con los proyectos de la estación de transferencia sur del SITP, la estación Multimodal de Mercancías y el parque temático de recuperación de la fundidora de Ávalos lo convierten en gran concentrador de actividades y detonante económico, y refuerza sus

características de Subcentro especializado en la distribución de bienes y personas, lo cual le confieren sus altas posibilidades de conectividad con el exterior.

### Suelo

*La propuesta reside en la intensificación de usos del suelo para el aprovechamiento de los predios sin construcción y los predios subutilizados que abundan en la zona, bajo el criterio de espacios mixtos con usos compatibles que le proporcione diversidad al espacio urbano. Se plantea el ordenamiento de la zona en la cual predominan usos industriales buscando un equilibrio con otros usos como los comerciales, de vivienda y equipamientos especializados y sectoriales.*



Localización de predios sin construcción en el Subcentro Sur-Oriente

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

Una de las estrategias de suelo para la ciudad que repercute directamente en la zona, es el agrupamiento de suelo para la conformación de nodos para uso micro industrial de alto impacto que sin ser grandes superficies evitan la dispersión descontrolada de estos usos incompatibles con la mixtura deseada, además de fortalecer la economía del sector.

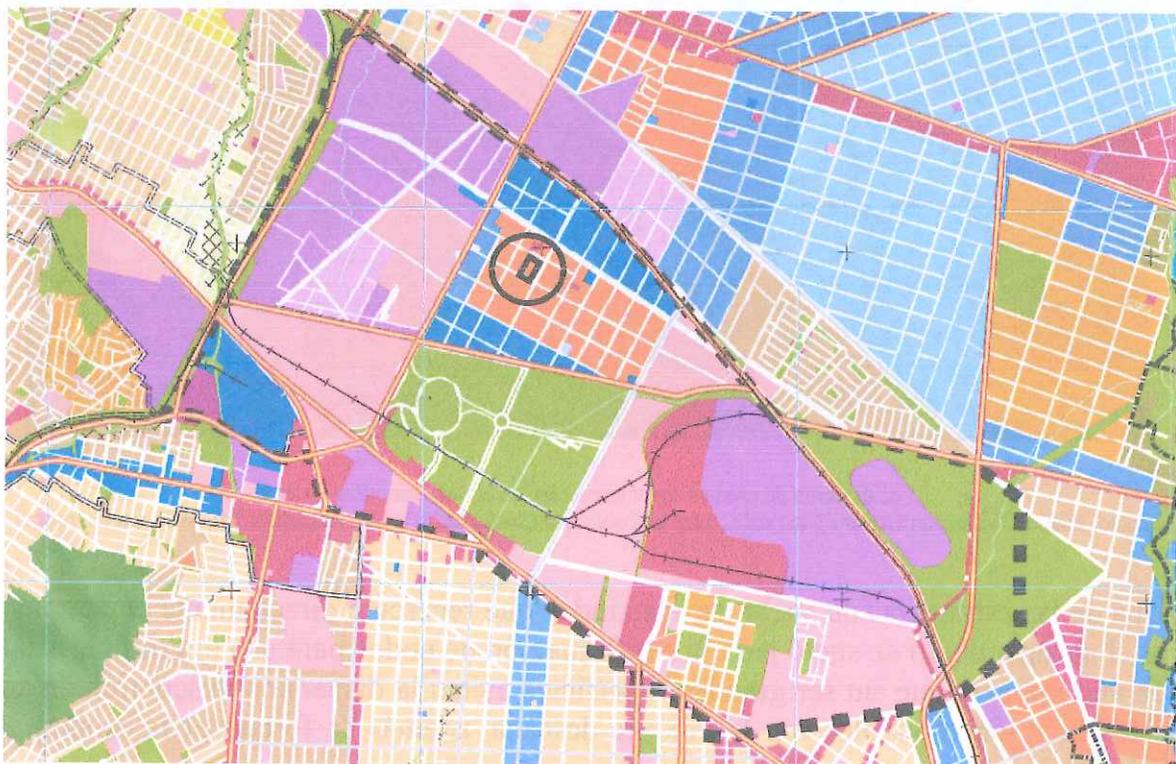
DISTRIBUCION DE SUPERFICIES EN PREDIOS SIN CONSTRUCCION SUBCENTRO SUR				
Rango de superficie	Número de lotes	Sup. Has.	Participación en superficie	Participación en no. de lotes
Menor o igual a 1000 m2	25	1.61	0.78%	14.20%
1000 m2 a 1 ha.	120	39.55	19.12%	68.18%
1 a 5 has.	25	42.56	20.57%	14.20%
5 a 10 has.	2	11.43	5.53%	1.14%
10 o mas has.	4	111.70	54.00%	2.27%
<b>Totales</b>	<b>176</b>	<b>206.85</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Superficies en predios sin construcción

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización.

## Vivienda

La zona requiere de esquemas innovadores de vivienda que hagan posible la introducción de nuevos desarrollos para variados niveles de ingreso y composición familiar en un espacio urbano fragmentado que dificulta la intervención de grandes superficies continuas. El criterio de alta densidad y de uso mixto prevalece en este espacio por la cercanía con lugares atractores de actividad y su buena accesibilidad tanto para el transporte público como el privado.



Usos de suelo en el Subcentro Sur-Oriente

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

 Ubicación del predio en estudio. Adecuación propia.

## Infraestructura

El Plan refuerza el programa de infraestructura para completar la Deportiva sur en todas sus etapas, y plantea corredores ecológicos peatonales ininterrumpidos haciendo uso de espacios residuales en este momento como restricciones federales de ferrocarril o líneas de electricidad de alta tensión como ejes estructuradores, en donde es necesario llevar a cabo obras de dotación de alumbrado público y arborización.

La Infraestructura instalada para el suministro de agua y el saneamiento de la zona en este caso es insuficiente para responder a la estrategia de densificación planteada, por lo que es necesario crear un nuevo módulo de planta de tratamiento que brinde la capacidad requerida. El predio actual de la planta de tratamiento sur tiene capacidad para dicho crecimiento.

En cuanto a fuentes para el suministro de agua, se consideran varias alternativas que están siendo evaluadas, pero que en su momento se tendrán definidas por la JMÁS.

## Equipamiento

El equipamiento urbano existente se caracteriza por ser de un alto nivel de especialización de carácter urbano y regional.

## Salud

Integración de equipamiento especializado como un hospital infantil, uno regional de especialidades y un Hospital General que en conjunto con el CRIT darán lugar a un gran Complejo de Salud que no solo tendría cobertura urbana sino también regional, apoyándose de su conectividad.

## Cultura

Como parte del Parque Temático Ávalos se promueve la creación de un núcleo cultural con un museo regional, un auditorio municipal, una biblioteca regional y una plaza cívica y de usos múltiples, dando así el nodo de identidad, retomando un hito muy importante para la comunidad.

## Educación

Se integrará un CONALEP y una unidad Académica de la Universidad Pedagógica Nacional, cubriendo las necesidades de educación media y superior en la zona.

### Asistencia Social

Se proponen una casa cuna, un Casa Hogar para Ancianos y una casa hogar ubicadas en la zona habitacional evitando así la disgregación de grupos vulnerables, fomentando la integración.

### Recreación

El Parque Temático Avalos contempla grandes áreas de esparcimiento que en conjunto con la Deportiva Sur brindan una opción de interacción e integración social.

SUBCENTROS - EQUIPAMIENTO REQUERIDO		SUBCENTRO SUR/ORIENTE	
		Unidades requeridas	Superficie (m <sup>2</sup> )
SALUD	Clinica hospital	1.00	12,000
	Unidad medica de primer nivel	3.00	43,800
	Clinica de segundo nivel	1.00	20,000
	Sanatorios	1.00	4,200
	Unidad de urgencias	1.00	1,050
EDUCACION	Escuelas de nivel medio superior	7.00	140,000
	Secundaria general y técnica	11.00	121,000
CULTURA	Museo	3.00	24,819
	Biblioteca	8.00	12,800
	Auditorio y sala de Conciertos	2.00	19,200
	Mediateca	1.00	5,000
	Casa de cultura	2.00	17,000
	Centros de cómputo o informáticos	2.00	1,000
ASISTENCIA SOCIAL RELIGIÓN	Centros de desarrollo comunitarios	6.00	14,400
	Centro para personas con capacidades diferentes	1.00	1,000
	Templos	nd	nd
RECREACION Y DEPORTE	Plaza civica	1.00	21,500
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	Estaciones de transferencia del sistema de transporte colectivo	1.00	27,000
	Encierro y mantenimiento de autobuses y unidades del sistema de transporte colectivo	1.00	25,000
	Servicios de paquetería y mensajería	3.00	2,082
ABASTO	Mercado	33.00	118,800
Total de superficie requerida para equipamiento			631,651

Equipamiento propuesto para el Subcentro Sur Oriente

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización.

## Comercio

Como equipamiento estratégico en la zona se propone la estación multimodal de transferencia de mercancías que le fortalece su carácter de centro distribuidor de bienes, promoviendo el comercio y la interrelación industrial a gran escala entre la ciudad y otras regiones. Para satisfacer las necesidades de servicios y comercio minorista (consumo) se plantea un centro comercial, donde converjan tiendas departamentales, instituciones bancarias, oficinas gubernamentales, etc.

## Espacio público

En lo concerniente a espacio público, la Deportiva sur y el Parque Temático se definen como áreas de interés a nivel ciudad, En el Parque Temático Ávalos se reuniría espacios culturales como biblioteca, museo y teatro entre otros y de recreación como áreas de juego infantiles, áreas sombreadas con mobiliario apropiado, en conjunto con espacios abiertos y verdes.

Como parte del espacio público se pretende integrar un circuito de ciclorutas y vías peatonales que corran por parques lineales, interconectados, que permitan el fácil desplazamiento por el subcentro y sus alrededores, estos parques estarán conformados en las áreas de restricción de líneas de alta tensión y gasoducto, además de las vías de F.F.C.C.

Se plantea un parque compuesto por jardines, áreas de recreo y corredores, esta zona serviría como amortiguamiento entre la subestación eléctrica y la colonia americana, dando un aspecto amigable y de confort. Cabe mencionar que es de vital importancia el contenido en los conjuntos habitacionales y en las vialidades, promoviendo la interacción y la seguridad, además de la integración e identificación de los habitantes.

## Accesibilidad

La cercanía del Aeropuerto, el cruce de las vías férreas Chihuahua al Pacífico y Chihuahua México y la Central de Autobuses Foráneos fungen como nodo de vinculación regional y debido a su carácter urbano, por lo que el subcentro sur requiere ampliar sus capacidades de conectividad vial, se plantea fortalecer y mejorar las condiciones de la Avenida Fuentes Mares, la Avenida Pacheco y el Boulevard Juan Pablo II, así como el aprovechamiento de derecho de vía del ferrocarril Chihuahua-México como vialidad primaria y la prolongación vialidades secundarias para definir bordes para mejorar la comunicación entre sectores Ranchería Juárez, Primero de Mayo y Los Nogales.



Esquema de accesibilidad del Subcentro Sur Oriente

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización.

○ Ubicación del predio en estudio. Adecuación propia.

Aunado a la estructura vial esta la Estación de Transferencia como parte de SITP, que contribuye con la accesibilidad y la interconexión del transporte foráneo y el local, permite atender el gran flujo.

## Transporte

La Estación de Transferencia Sur del SITP, y sus rutas alimentadoras impulsan la conectividad con el resto de la ciudad, por lo que, dentro del subcentro, a partir de dicha estación se desprenden corredores ecológicos ininterrumpidos de movilidad peatonal, mismos que generan circuitos peatonales al servicio de zonas de vivienda, equipamientos locales y urbanos, parque temático, comercios y servicios ubicados a sus costados. Como parte de esta estrategia se pretende implementar un conjunto de ciclo-rutas y vialidades peatonales, que en conjunto con el TP promuevan el desuso del transporte privado, para este fin se pretende crear circuitos que den interconexión al subcentro con los alrededores.

### Soporte Urbano para la Economía

Como impulso económico de la zona se plantea reforzar las actividades comerciales y de abasto, así como ordenar el suelo industrial para albergar la estación multimodal de mercancías, misma que fomenta usos industriales pesados y ligeros en sus cercanías por lo que el suelo aledaño es destinado a tal uso y deberá ser diferenciado de zonas aledañas para evitar incompatibilidad de usos.

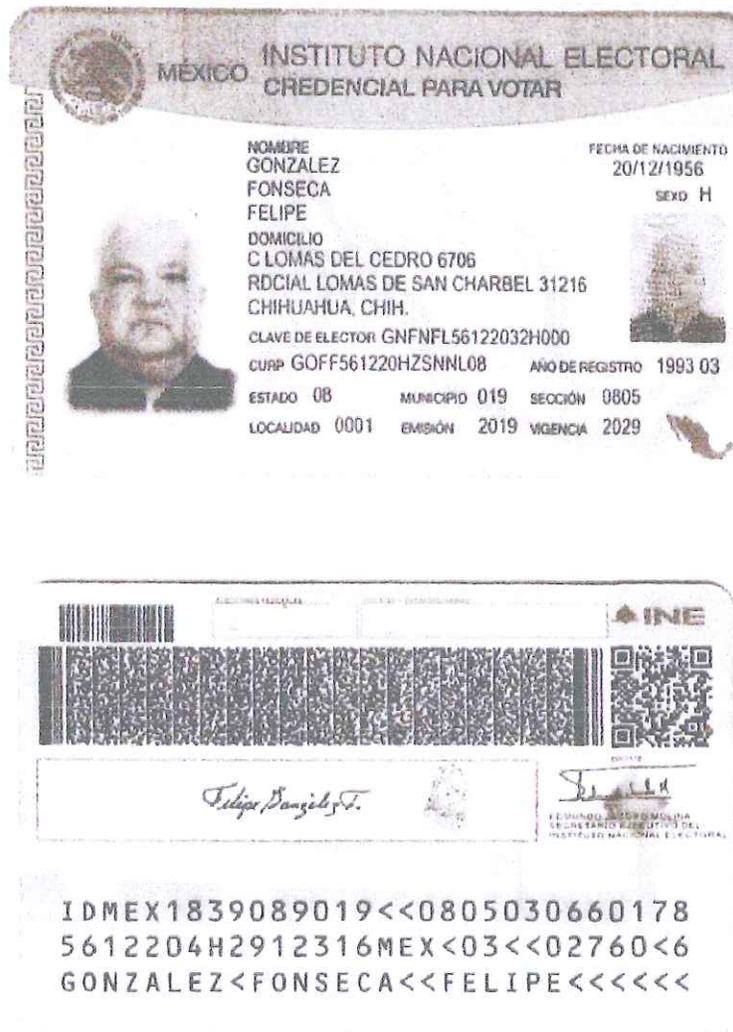
Se establecen usos comerciales en el cruce de las Avenidas Carlos Pacheco y Juan Pablo II como fortalecimiento del núcleo y en servicio a la población usuaria del SITP.

Así mismo la propuesta plantea la incorporación de un uso de suelo mixto de vivienda y microindustria, considerada esta como industria de oficios, por lo que su impacto urbano sea mínimo y los beneficios económicos sean sustanciales, tanto para la población que logre satisfacer su sustento dentro de su propia vivienda, como para la ciudad que se libera de espacio por razones de movilidad.

### Régimen de tenencia de la tierra

El predio se encuentra en régimen de propiedad privada a favor del señor Felipe González Fonseca y su esposa la señora María Inés Guzmán Hernández, con los siguientes datos: Lote No. 7 de la Manzana 21 tiene un frente de 25.00 metros a vía pública del dominio municipal calle 53ª y clave catastral 362-021-007 y superficie de 1,500.00 m2.

Registrado ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos de inscripción: Folio Real Electrónico 1383236, Inscripción 125 del Libro Número 7034 de la Sección Primera a 21 de febrero de 2023.



Identificación Oficial INE del Sr. Felipe González Fonseca.  
Fuente propia



Identificación Oficial INE de la Sra. María Inés Guzmán Hernández  
Fuente propia

*Lic. Eugenio Fernando García Russek*  
*Notario Público Número Veinticuatro*  
*Chihuahua, Chih.*



----- VOLUMEN 1284 MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO -----

NUMERO 31,372 TREINTA Y UN MIL, TRECIENTOS SETENTA Y DOS-----

-----En la ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, el veintuno de diciembre del año dos mil veintidós, Yo Licenciado **EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK**, Notario Público Número Veinticuatro del Distrito Judicial Morelos, hago constar:-----

-----El **CONTRATO DE COMPRAVENTA** que celebran por una primera parte, la señorita **CLAUDIA VIRGINIA RAMOS MORALES**, a quien se le denominará como **LA PARTE VENDEDORA** y por la otra, el señor **FELIPE GONZALEZ FONSECA**, a quien se le denominará como **LA PARTE COMPRADORA**, acto jurídico que sujetan al tenor de las siguientes declaraciones y cláusulas:-----

----- **DECLARACIONES** -----

-----I.- Declara la señorita **CLAUDIA VIRGINIA RAMOS MORALES** que es propietaria y se encuentra en posesión del lote de terreno número 7 siete de la manzana número 21 veintuno de la Zona 6 seis, al que le corresponde el número 9207 nueve mil doscientos siete de la calle **Cincuenta y tres** de la colonia **Primero de Mayo** del Municipio y Estado de Chihuahua, con superficie de **1,500.00** mil quinientos metros cuadrados y con las medidas y colindancias siguientes:-----

-----Por su frente, mide 25.00 veinticinco metros y linda con la calle **Cincuenta y tres**.-----

-----Por su costado derecho, mide 60.00 sesenta metros y linda con el lote número 5 cinco.-----

-----Por su costado izquierdo, mide 60.00 sesenta metros y linda con el lote número 9 nueve.-----

-----Por su espalda, mide 25.00 veinticinco metros y linda con el lote número 8 ocho.-----

-----Para mayor identificación del inmueble antes descrito, se agrega un **plano** al apéndice de este volumen del protocolo a mi cargo en el legajo correspondiente a esta escritura marcado con el número **I uno**.-----

-----II.- Continúa declarando la señorita **CLAUDIA VIRGINIA RAMOS MORALES** que adquirió el inmueble anteriormente descrito, siendo soltera, por compra al señor Jesús Antonio Romero García, mediante escritura pública número 26,038 veintiséis mil treinta y ocho, otorgada en Chihuahua, Chihuahua, el veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, ante la licenciada Graciela Eugenia Baca Chávez, entonces adscrita a la Notaría Pública número Quince del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones de Notario por licencia de su entonces titular el Licenciado

Oviedo Baca García y cuyo primer testimonio obra inscrito bajo el número 5 cinco del Libro número 6436 seis mil cuatrocientos treinta y seis de la Sección Primera; inmueble al que le corresponde el Folio Real 1383236 uno tres ocho tres dos tres seis del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua. -----

--- III.- Sigue declarando la señorita **CLAUDIA VIRGINIA RAMOS MORALES** que el inmueble descrito en la declaración I uno romano que antecede, se encuentra ubicado en la calle **Cincuenta y tres** número **9207** nueve mil doscientos siete de la colonia **Primero de Mayo**, según constancia expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Ayuntamiento de Chihuahua, la cual se agrega al apéndice y legajo de referencia marcado con el número **2 dos**.-----

--- IV.- Continúa declarando **LA PARTE VENDEDORA** que a la fecha del presente instrumento no tiene celebrado contrato de arrendamiento o de cualquier otro tipo sobre el inmueble objeto de la presente compraventa que le impongan la obligación de correr el derecho del tanto a favor de alguien o realizar algún tipo de notificación a un tercero extraño y que pudiesen nulificar en momento alguno parcial o totalmente la presente escritura pública. -----

--- V.- Finaliza declarando **LA PARTE VENDEDORA** que el inmueble objeto de la presente operación no es objeto de juicios, litigios, quiebras, concursos, demandas, disputas, procedimientos o controversias presentes o futuras en contra o relacionadas consigo, así como que tiene conocimiento de que no existe amenaza de ninguna demanda u cualquier otro procedimiento legal, que pueda instaurarse en su contra y afecte al inmueble. Igualmente, que el inmueble está libre de toda afectación agraria, incluyendo contingencias y controversias con ejidatarios y/o con el Registro Agrario Nacional. -----

--- Expuesto lo anterior, los comparecientes otorgan las siguientes: -----

**CLAUSULAS**

--- PRIMERA.- La señorita **CLAUDIA VIRGINIA RAMOS MORALES** vende al señor **FELIPE GONZALEZ FONSECA**, quien compra el lote de terreno número **7 siete** de la manzana número **21** veintiuno de la Zona **6 seis**, al que le corresponde el número **9207** nueve mil doscientos siete de la calle **Cincuenta y tres** de la colonia **Primero de Mayo** del Municipio y Estado de Chihuahua con la superficie, medidas y circundancias determinadas en la declaración I uno romano de esta escritura. -----

--- SEGUNDA.- El precio en que se concertó y consuma esta operación es la cantidad de **\$666,147.40 SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CIENTO**



*Lic. Eugenio Fernando García Russek*  
*Notario Público Número Veinticuatro*  
*Chihuahua, Chih.*



CUARENTA Y SIETE PESOS 40/100 cuarenta centavos, Moneda Nacional, suma que bajo protesta de decir verdad manifiesta **LA PARTE VENDEDORA** haber recibido y **LA PARTE COMPRADORA** pagado de la siguiente manera: -----

-----La cantidad de \$100,000.00 Cien mil Pesos 00/100 cero centavos Moneda Nacional, el dieciséis de noviembre del presente año dos mil veintidós, mediante cheque número 129 ciento veintinueve, de la cuenta número 1010262611 uno cero uno cero dos seis dos seis uno uno de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima. -----

-----La cantidad de \$566,147.40 Quinientos sesenta y seis mil ciento cuarenta y siete Pesos 40/100 cuarenta centavos, Moneda Nacional, el veintinueve de diciembre del año dos mil veintidós, mediante cheque número 131 ciento treinta y uno, de la cuenta número 1010262611 uno cero uno cero dos seis dos seis uno uno de Banco Mercantil del Norte, Sociedad Anónima; otorgando **LA PARTE VENDEDORA** a **LA PARTE COMPRADORA** formal recibo del pago correspondiente.-----

-----El documento antes relacionado se agrega en copia certificada al apéndice y legajo mencionado marcado con el número 3 tres.-----

-----**TERCERA.-** La presente operación se realiza en el concepto de que el inmueble objeto de la misma, se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen y en ese concepto se enseña, quedando obligada **LA PARTE VENDEDORA** al saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley.-----

-----**CUARTA.- LA PARTE COMPRADORA** se da por recibida a su entera satisfacción de la posesión del bien inmueble objeto de esta operación, obligándose a destinarlo a los usos o destinos permitidos previstos en los planes o programas aprobados por las autoridades competentes y a cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los decretos sobre usos, reservas, destinos y previsiones del suelo urbano.-----

-----**QUINTA.-** Todos los gastos, impuestos, derechos y honorarios que cause el otorgamiento de esta escritura serán por cuenta de **LA PARTE COMPRADORA**, con excepción del Impuesto sobre la Renta e Impuesto Cedular del que es sujeto **LA PARTE VENDEDORA**.-----

-----**YO EL NOTARIO, CERTIFICO Y DOY FE;**-----

-----**A.- DOCUMENTOS.-** Que todo lo relacionado en esta escritura, concuerda fiel y correctamente con sus originales que tuve a la vista y a los cuales me remito.-----



--- B.- IMPUESTO PREDIAL, SERVICIO DE AGUA Y PAVIMENTACION.- Que el inmueble materia de esta escritura, cuya clave catastral es 08-001-019-00-0001-362-021-00007-00-0000 cero ocho guion cero cero uno guion cero diecinueve guion cero cero guion cero cero cero uno guion trescientos sesenta y dos guion cero veintuno guion cero cero cero cero siete guion cero cero guion cero cero cero cero, se encuentra al corriente en el pago del Impuesto Predial, no tiene adeudo por concepto de pavimentación y no cuenta servicio de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, según se acredita con sus respectivos certificado de pago, constancia de no adeudo y carta de no contrato que he tenido a la vista, las cuales se agregan al apéndice y legajo de referencia, marcado con los números 4 cuatro, 5 cinco y 6 seis, respectivamente.-----

--- C.- AVISO DE PRIVACIDAD.- Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, el titular de esta Notaría, como responsable del tratamiento de sus datos personales que proporcionan a esta Notaría a mi cargo, les informo del aviso de privacidad respecto de los datos que me han sido proporcionados y que si tienen alguna duda el mismo queda a su disposición en la página [www.notario24.com.mx](http://www.notario24.com.mx) o en la dirección de correo: Notaria Pública Número Veinticuatro, Avenida Teófilo Borunda dos mil cuatrocientos diecisiete, Código Postal treinta y un mil doscientos seis, Chihuahua, Chihuahua. Con la firma de este documento indica que otorga su consentimiento para el tratamiento de sus datos personales.-----

--- D.- CONOCIMIENTO, CAPACIDAD Y DATOS GENERALES.- Que los comparecientes a mi juicio tienen capacidad legal y que no he recibido notificación alguna por parte de autoridad competente que señale la existencia de una declaración de estado de interdicción en contra de ninguno, habiendo manifestado bajo protesta de decir verdad, por sus datos generales ser:-----

--- La señora **CLAUDIA VIRGINIA RAMOS MORALES**, mexicana, soltera, originaria y vecina de esta ciudad de Chihuahua, nació el dos de abril de mil novecientos setenta, con domicilio en la Avenida Benito Juárez número 5910 cinco mil novecientos diez de la colonia Popular, Código Postal 31350 treinta y un mil trescientos cincuenta, empleada, con Registro Federal de Contribuyentes RAMC7004020F3 siete cero cero cuatro cero dos tres, con Clave Única de Registro de Población RAMC700402MCHVRL07 siete cero cero cuatro cero dos cero siete, quien se identificó con credencial para votar número 0439027364701 cero cuatro tres nueve cero dos siete tres seis cuatro siete cero uno.-----

*Lic. Eugenio Fernando García Russek*  
*Notario Público Número Veinticuatro*  
*Chihuahua, Chih.*



----El señor **FELIPE GONZALEZ FONSECA**, mexicano, casado bajo régimen de sociedad conyugal con la señora **MARIA INES GUZMAN HERNANDEZ**, matrimonio civil celebrado en Arandas, Jalisco, el veintidós de enero de mil novecientos ochenta y dos, originario de Fresnillo, Zacatecas, donde nació el veinte de diciembre de mil novecientos cincuenta y seis, con domicilio en la calle Lomas del Caño número 6706 seis mil setecientos seis del fraccionamiento residencial Lomas de San Charbel de esta ciudad de Chihuahua, Chihuahua, Código Postal 31216 treinta y un mil doscientos dieciséis, comerciante, con clave del Registro Federal de Contribuyentes número GOF5612206Q6 cinco seis uno dos dos cero seis seis, con Clave Única del Registro de Población número GOF561220H/SNNL08 cinco seis uno dos dos cero cero ocho, quien se identificó con credencial para votar número 0805030660178 cero ocho cero cinco cero tres cero seis seis cero uno siete ocho.-----

----E.- **IMPUESTO SOBRE LA RENTA.**- Que advertí a **LA PARTE VENDEDORA** que el pago provisional del Impuesto sobre la Renta que por mí conducido se hace, es a cuenta del impuesto anual y debe aplicarlo a los ingresos que perciba en el año si exceden de \$500,000.00 Quinientos mil pesos Moneda Nacional e informar al Servicio de Administración Tributaria en abril del próximo año, de acuerdo con los artículos 126 ciento veintiséis y 150 ciento cincuenta de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.-----

----F.- **LEY FEDERAL PARA LA PREVENCIÓN E IDENTIFICACIÓN DE OPERACIONES CON RECURSOS DE PROCEDENCIA ILÍCITA.**- Que en cumplimiento de la Ley antes referida y su reglamentación secundaria, hice saber a las partes que el acto consignado en el presente instrumento público constituye una actividad vulnerable, al mismo tiempo que hice de su conocimiento el contenido de la fracción III tres romano del artículo Tercero de la citada ley respecto al concepto de "Beneficiario Controlador" o "Dueño Beneficiario", manifestándome los comparecientes bajo protesta de decir verdad, que no tienen conocimiento de la existencia de ningún Dueño Beneficiario en relación al acto contenido en el presente instrumento.-----

----G.- **RESIDUOS PELIGROSOS** - Que para dar cumplimiento a la Ley de Prevención y Gestión Integral de los Residuos del Estado de Chihuahua, se inserta el artículo 38 treinta y ocho de la mencionada Ley: "**Artículo 38.**- Los propietarios o poseedores de predios de dominio privado y los titulares de áreas concesionadas, cuyos sitios se encuentren contaminados, serán responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. Las personas que transfieran a terceros los inmuebles que hubieran sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se



realizaron, deberán informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto de la presente Ley y demás ordenamientos aplicables. Los notarios y los fedatarios públicos insertaran el presente artículo en todas los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que se obran actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles."-----

--- H.- AGREGADOS AL APÉNDICE.- Que en su oportunidad agregaré el apéndice de este volumen del protocolo a mi cargo, en el legajo correspondiente a esta escritura, marcado con los números **7 siete** avalúo, **8 ocho** declaración del pago del Impuesto sobre Traslación de Dominio, **9 nueve** cálculo del Impuesto sobre la Renta **10 diez** y **11 once** declaraciones del pago del Impuesto sobre la Renta e Impuesto Cedular y sus respectivos comprobantes de pago, **12 doce** declaración informativa de Notarios Públicos y demás Fedatarios Públicos enajenación de bienes, **13 trece** acuse de aceptación de la declaración informativa de Notarios y demás Fedatarios Públicos, **14 catorce** certificado de libertad gravamen, **15 quince** licencia de uso de suelo, **16 dieciséis** copia certificada de las identificaciones de los comparecientes y **17 diecisiete** comprobante fiscal digital por internet y su complemento; documentos que justifican el cumplimiento de las obligaciones fiscales y legales.-----

--- I.- IMPUESTOS, GASTOS Y DERECHOS.- Que a la fecha del presente instrumento hice del conocimiento de todas las partes los montos por concepto de impuestos, gastos y derechos que a cada uno corresponde pagar y que son generados con motivo del acto jurídico contenido en la presente escritura pública, habiendo los comparecientes manifestado su conformidad con los mismos y firmando más adelante para los efectos de otorgar su consentimiento expreso.-----

--- J.- LECTURA Y EXPLICACIÓN.- Que los comparecientes leyeron por sí mismos la presente escritura, se les explicó su valor y consecuencias legales y estando conformes con su redacción y contenido, la firmaron para constancia.-  
DOY FE.-----

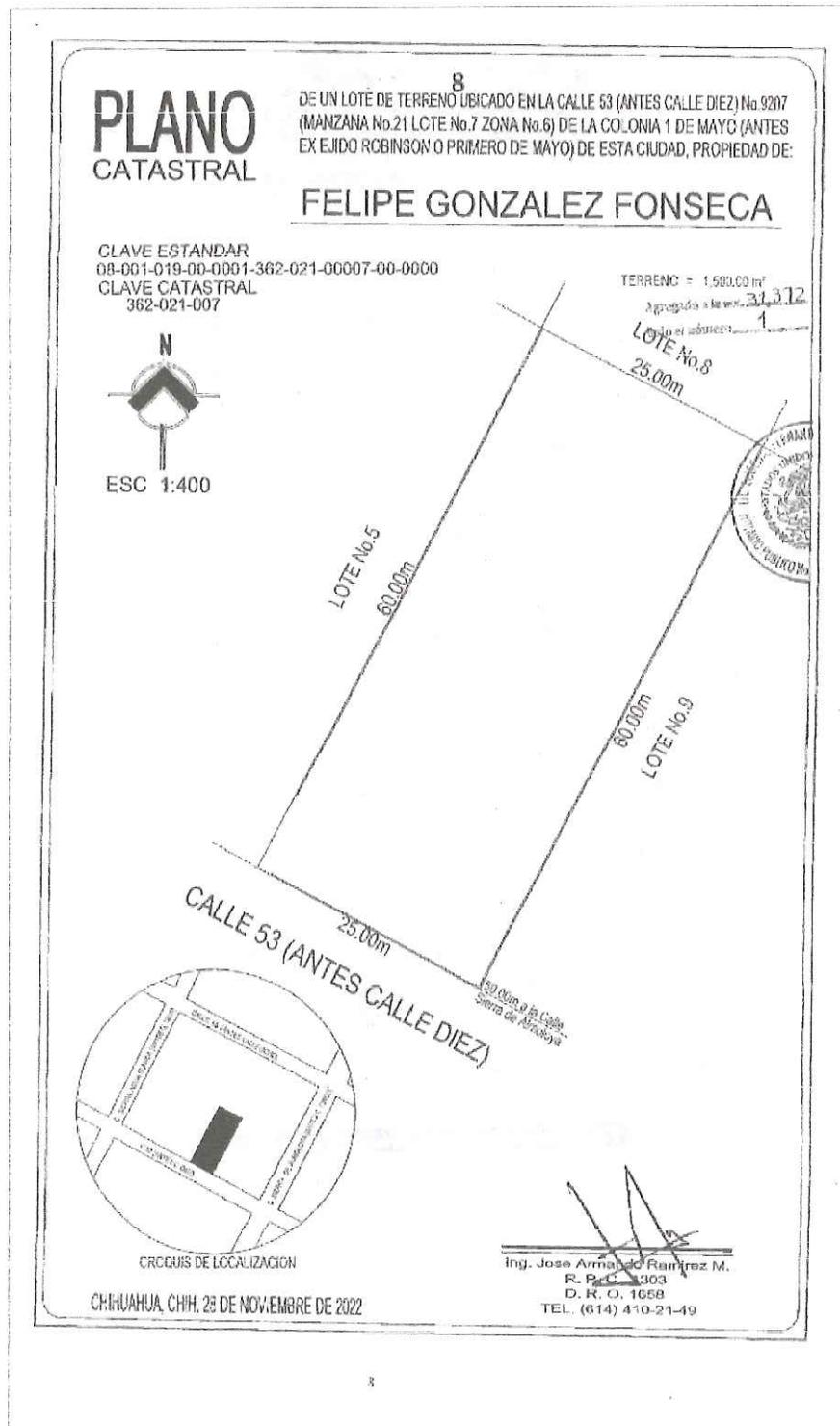
CLAUDIA VIRGENIA RAMOS MORALES, Firma.-----

FELIPE GONZALEZ FONSECA, Firma.-----

En Chihuahua, Chihuahua, el veintuno de diciembre de dos mil veintidós, autorizo preventivamente la presente escritura.-----

EUGENIO FERNANDO GARCIA RUSSEK, Firma.-----





Fuente: <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>  
Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
 DEPTO. DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL  
 OFICIO No. SPU-DMNO-10253  
 CLAVE CATASTRAL ESTÁNDAR: 08-001-019-00 0001-362-021-000077-00-0000  
 CLAVE CATASTRAL: 362-021-007

ASUNTO: NUMERO OFICIAL

A QUIEN CORRESPONDA

ESTA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA MUNICIPAL, HACE CONSTAR QUE EL PREDIO CUYOS DATOS A CONTINUACIÓN SE DESCRIBEN

LUBICACIÓN: CALLE 53 (ANTES CALLE DIEZ) A 50.00 MTS. A LA CALLE SIERRA DE ALMOLUYA	
MANZANA 21	LOTE 7
COLONIA	1 DE MAYO (ANTES EX EJIDO ROBINSON O PRIMERO DE MAYO)
SECTOR	72
CÓDIGO POSTAL	31074

LE CORRESPONDE EL NÚMERO: \*\*9207\*\*  
(NUMERO OFICIAL SUJETO A CAMBIO).

Nota.- El presente documento no acredita propiedad y tiene vigencia de 3 años.

A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA, SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A LOS 21 DÍAS DEL MES OCTUBRE DE 2022.

ATENTAMENTE

ING. ANTONIO MORALES MENDOZA  
 JEFE DEL DEPARTAMENTO DE  
 NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL.



AMMYGHM

"2022, Año del Centenario de la llegada de la Comunidad Menonita a Chihuahua"

**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

C. Camino a la Presa Chuvíscar No. 908 Col. Campesina Nueva, C.P. 31414 Chihuahua, Chihuahua  
 514 200 48 00 | [municipochihuahua.gob.mx](http://municipochihuahua.gob.mx)

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

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCIÓN
125	7034	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 21 DE FEBRERO DE 2023 INSCRIBO INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 31372, VOLUMEN 1284, OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 21 DE DICIEMBRE DE 2022 EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 24 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. EUGENIO FERNANDO GARCÍA RUSSEK, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

**COMPRAVENTA SIMPLE**

**VENDEDOR(ES)**

CLAUDIA VIRGINIA RAMOS MORALES

**COMPRADOR(ES)**

FELIPE GONZÁLEZ FONSECA QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANO, NACIDO(A) EL DÍA 20 DE DICIEMBRE DE 1956, DE OCUPACIÓN COMERCIANTE, CON RFC G0FF5612206Q6, CON DOMICILIO EN CALLE LOMAS DEL CEDRO, NÚMERO 6706, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL LOMAS DE SAN CHARBEL, DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA CHIHUAHUA, Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO RÉGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON MARIA INES GUZMAN HERNANDEZ.

MARIA INES GUZMAN HERNANDEZ QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, CON DOMICILIO EN CALLE LOMAS DEL CEDRO, NÚMERO 6706, FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL LOMAS DE SAN CHARBEL, DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA CHIHUAHUA, Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO RÉGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON FELIPE GONZÁLEZ FONSECA.

**OBJETO**

**FOLIO REAL: 1383236**  
 TIPO INMUEBLE: TERRENO URBANO  
 LOCALIZACIÓN: CALLE 53 NÚMERO 9207  
 LOTE: 7.; MANZANA: 21 ZONA 6  
 COLONIA: 1 DE MAYO  
 DENOMINACIÓN: EX-EJIDO ROBINSON  
 MUNICIPIO: CHIHUAHUA  
 LOCALIDAD: CHIHUAHUA  
 SUPERFICIE: 1.500.00000 METROS CUADRADOS  
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
 1 AL 2 FRENTE 25.0000 METROS CON CALLE 53  
 2 AL 3 DERECHO 60.0000 METROS CON LOTE 5  
 3 AL 4 ESPALDA 25.0000 METROS CON LOTE 8  
 4 AL 1 IZQUIERDO 60.0000 METROS CON LOTE 9  
 CLAVE CATASTRAL: 362-021-007

**VALOR DE OPERACIÓN**

\$666,147.40 PESOS

**ANTECEDENTE(S):**

INSCRIPCIÓN 5 DEL LIBRO 6436 DE LA SECCIÓN PRIMERA

AGREGADO AL DOCUMENTO: NÚMERO 125 DEL LIBRO 7034 DE LA SECCIÓN PRIMERA

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

AGREGADO FISCAL: LIBRO 7034 NUMERO 125 SECCION PRIMERA  
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 259913. IMPORTE \$12,124.00 M.N.  
PRESENTACION: 20 DE FEBRERO DE 2023. 09:02:05 CON EL NUMERO 2023-41070

DOY FE



c809a64ba5354aafa345b74cd2aeb4d

---

**GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ**  
REGISTRADOR

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 18 DE LA LEY DEL REGISTRO  
PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

2 de 2

Fuente: <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>  
Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua

## DIAGNOSTICO

### Aspectos socioeconómicos

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

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

La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de 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 Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, de los cuales 457,240 son hombres y 480,434 son mujeres.

### Ámbito urbano

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

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

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

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

Indicador	2000	2005	2010	2012	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Población	657,626	748,518	809,232	834,642	866,031	911,105	948,706	977,517	1,006,349	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		23,653	17,847	7,433	17,807	14,341	12,916	10,287	11,530	12,817
Retazo 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	2.4	3.4	3.2	3.1	2.9	2.8	2.5	2.4

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

## Medio Natural

### Topografía y Clima

La topografía de la zona está conformada por pendientes y escurrimientos pluviales con promedio del 2% y trayectoria final al Río Chuvíscar al noreste del predio en estudio y arroyo Los Nogales Sur. Cabe mencionar que este arroyo se ubica aproximadamente a 430 metros del predio en estudio, de manera paralela a las vías del ferrocarril, a desembocar al Río Chuvíscar.

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

De acuerdo a las condiciones topográficas e hidrológicas, se determina que no existen riesgos para las actividades establecidas con anterioridad para el predio base de este estudio (Bodega para almacenamiento y distribución de productos Perecederos y No Perecederos en un uso de suelo Mixto Intenso (M3) solicitado en este estudio.

La pendiente del terreno es prácticamente plana.

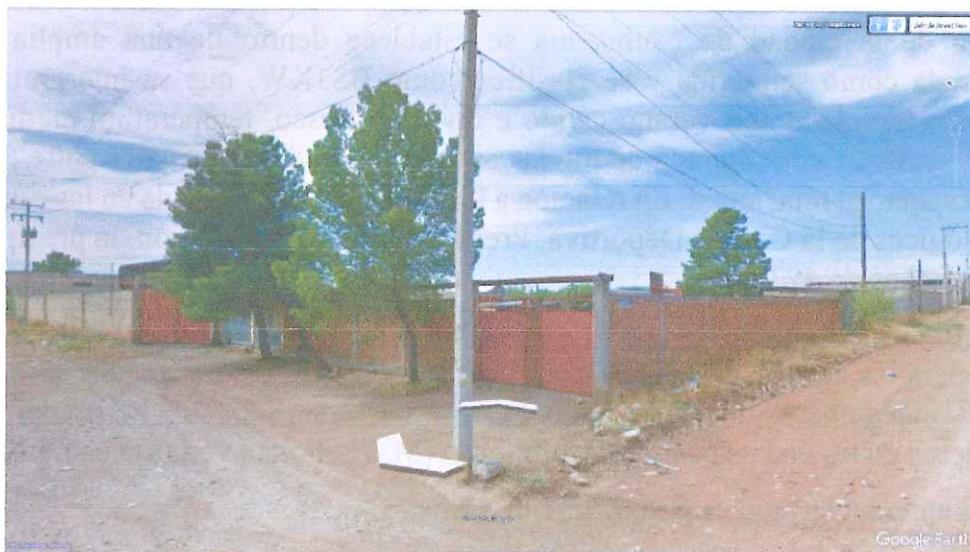
## Medio Físico

### Vivienda

En relación a los usos habitacionales dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se establece una densidad de H60+, sin embargo, se trata de vivienda popular y tipología de granjas, con procesos de edificación de los mismos propietarios, existiendo un muy alto número de lotes baldíos y edificaciones en su mayoría (bodegas) y muchas de ellas en completo abandono. Esta zona aún y cuando desde sus inicios se estableció como uso habitacional, a la fecha no se ha consolidado como tal. Se ubican pocas viviendas, las cuales en su mayoría funcionan como vivienda-talleres. Los lotes predominantes son de gran tamaño y se les da un uso de vivienda, pero en el resto del lote se establecen patios de almacenamiento de vehículos personales, además de tracto-camiones, cajas de tráileres, dompes, plataformas, etc., y a su vez el uso de los predios es esta sección, en un gran número de talleres de reparaciones mecánicas, de almacenaje e incluso basura.

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

Los servicios de infraestructura básica como lo son el agua potable, alcantarillado sanitario no se encuentran en la totalidad del ámbito espacial de validez. Únicamente el servicio de energía eléctrica, se encuentra presente en todo el ámbito espacial.



Tipología de vivienda - granjas en la calle Sierra La Magdalena y calle 52ª.  
Fuente: Google Earth Pro 2023



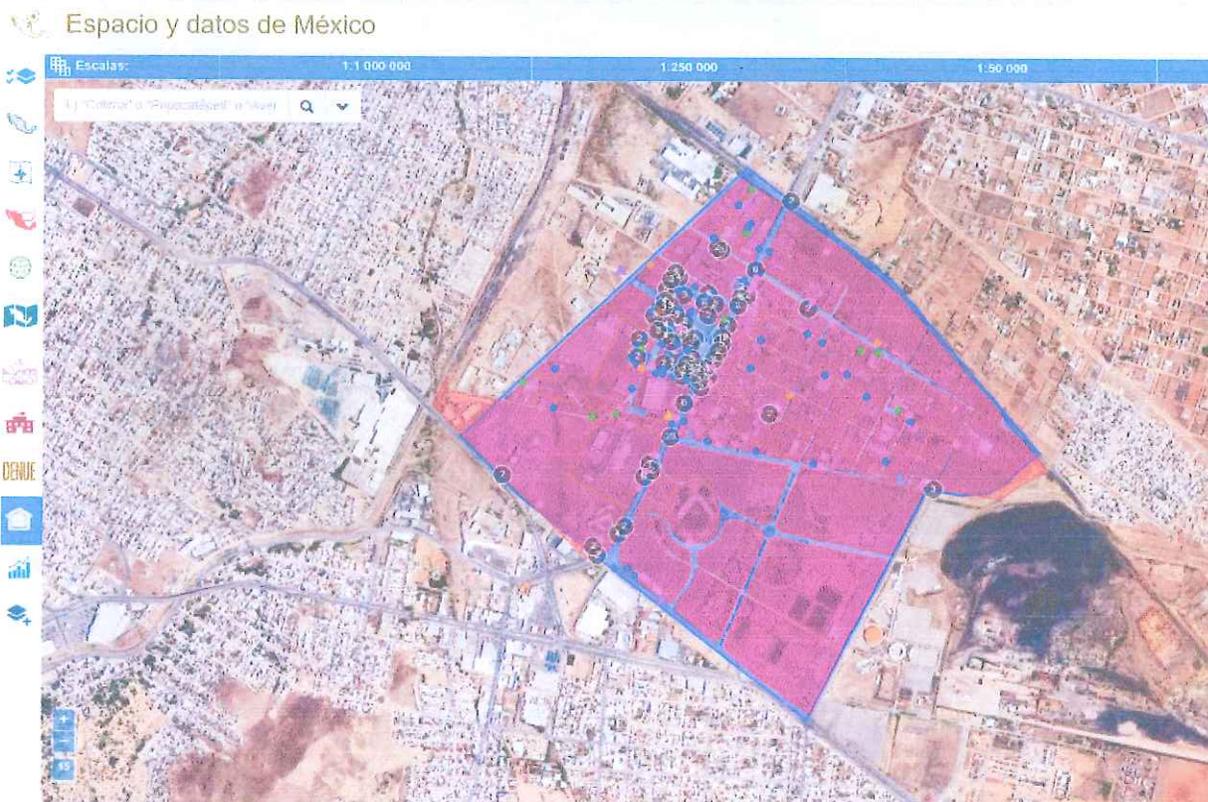
Tipología de vivienda - granjas en calle Las Industrias  
Fuente: Google Earth Pro 2023



Tipología de vivienda ubicada en la calle 47ª.  
Fuente: Google Earth Pro 2023



Tipología de vivienda y taller en la calle 53ª.  
Fuente: Google Earth Pro 2023



Total de manzanas: 107

### Características del entorno urbano

Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado
Recubrimiento de la calle	31	32	43	1
Banqueta	17	29	60	1
Guarnición	13	23	70	1
Árboles o palmeras	5	28	73	1
Rampa para silla de ruedas	10	4	92	1
Alumbrado público	27	59	20	1
Letrero con nombre de la calle	2	19	85	1
Teléfono público	1	7	98	1
Restricción del paso a peatones	103	3	no aplica	no aplica
Restricción del paso a automóviles	98	8	no aplica	no aplica
Puesto semifijo	0	1	105	1
Puesto ambulante	0	1	105	1

Fecha de actualización: 2010,2014

Espacio y datos de México  
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/>

Viviendas		
	Particulares	69
	Habitadas	77
	Particulares habitadas	60
	Particulares no habitadas	3

Fecha de actualización: 2010,2015

Características de las viviendas particulares habitadas 2010		
	Con recubrimiento en piso	46
	Con energía eléctrica	49
	Con agua entubada	44
	Con drenaje	45
	Con servicio sanitario	48
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	13

Fecha de actualización: 2010,2015

Población		
	0 a 14 años	89
	15 a 29 años	65
	30 a 59 años	47
	60 años y más	0
	Con discapacidad	4

Fecha de actualización: 2010,2015

Espacio y datos de México

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/>

Como se aprecia en los datos del INEGI Espacio y datos de México, la población dentro del ámbito espacial de validez de la modificación es de 204 habitantes.

De estos, 89 corresponden a un rango de edad de 0 a 14 años; 65 de 15 a 29 años; 47 de 30 a 59 años; de 60 años y más es 0 (cero) y 4 habitantes con discapacidad.

De igual manera en esta superficie de estudio se ubican solo 69 viviendas particulares, 77 viviendas habitadas, 60 viviendas particulares habitadas y 3 viviendas particulares no habitadas.

Con estos datos se puede apreciar la baja existencia de vivienda y habitabilidad en el ámbito espacial de validez de la modificación.

Esto debido a la alta concentración de giros comerciales y de servicios aun y cuando los usos de suelo tanto del predio en estudio como del entorno circundante al mismo, el PDU 2040 en su Sexta Actualización determina usos de suelo habitacionales en densidad H60+.

## Comercio y Servicios

Es evidente que la consolidación de los usos habitacionales no se ha logrado en esta zona por su ubicación estratégica entre la vía férrea existente al norte, la cual data de fines del siglo XIX, y fue de manera inicial, el detonante para el desarrollo de la industria en Chihuahua; el boulevard Juan Pablo II como vialidad primaria y corredor de comercio y servicios, y la zona industrial ubicada al nor-oeste, le han conferido un punto central al predio en estudio y al ámbito espacial de validez de la modificación, de transición con usos de industria ligera, comercio y servicios y bajo número de vivienda.

Este corredor contiene una gran diversidad de usos de comercio y servicios, entre los cuales podemos ubicar ferreterías, restaurantes, pequeñas y grandes fábricas de diversos giros, talleres mecánicos, bares, expendios de vinos y licores, farmacias, etc.

La misma zona contiene de manera general y mayoritaria, usos de suelo y giros de comercio y servicios.



Giros establecidos en la zona cercana al predio en estudio.

Fuente: DENUE INEGI. Adecuación propia por levantamiento en visita al ámbito espacial de validez de la modificación.



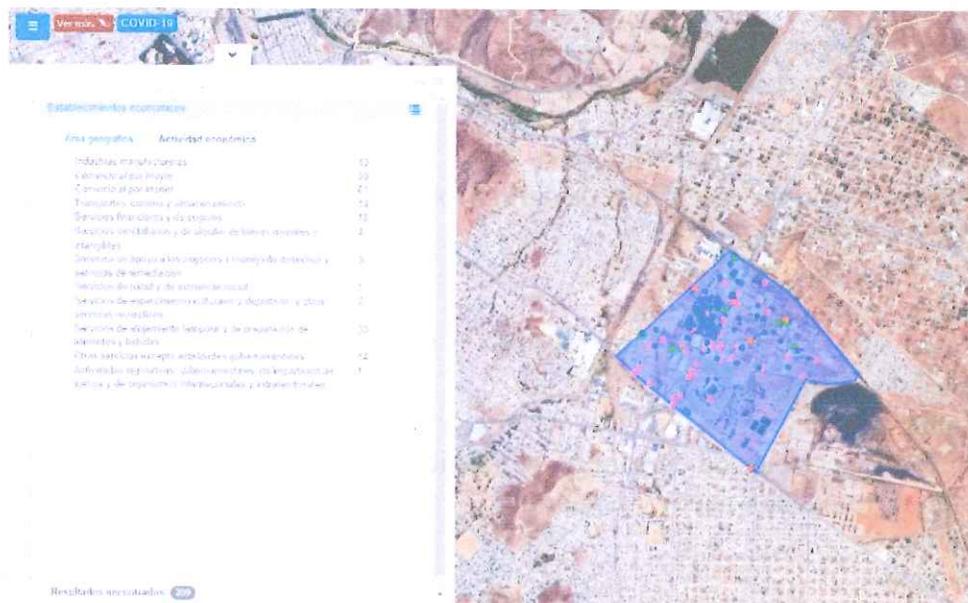
Ubicación del predio en estudio

Establecimientos localizados en la zona circundante al predio en estudio:

- A.- Central de Abastos de Chihuahua
- B.- Instalaciones informales de venta de alimentos
- C.- Expendio de vinos y licores
- D.- Gasolinera
- E.- Bodegas vacías
- F.- Oficinas y bodegas
- G.- Bodegas / SurtAC Supertienda Mayoristas
- H.- Muelles y mofles
- I.- Servicio de enderezado y pintura
- J.- Oficinas y bodegas de almacenamiento de cartón
- K.- Oficinas almacenes de Telmex
- L.- Antena
- M.- Antena
- N.- Depósito de materiales de agregados.
- O.- Depósito de almacén de transportes de carga Super Express La Chicharra SA de CV
- P.- Instalaciones en abandono (Drive Inn)
- Q.- Motel
- R.- Granja para eventos
- S.- Oficinas y bodegas de almacén de papa
- T.- Granja para eventos
- U.- Almacén de plataformas de trailers
- V.- Almacén, corralones materiales de agregados
- W.- Bodegas en abandono
- X.- Oficinas, bodegas en abandono
- Y.- Corralón de vehículos diversos
- Z.- Palenque
- A-1.- Almacén, bodegas
- A-2.- Granja
- A-3.- Bodegas / servicios de empaques de plásticos
- A-4.- Estética, gimnasio, vapor y regaderas
- A-5.- Granja
- A-6.- Bodegas
- A-7.- Bodegas transportes Flechisa
- A-8.- Bodega CEDIS 586 Soriana
- A-9.- Viviendas y Bodegas
- A-10.- Bodegas
- A-11.- Asentamiento Tarahumara Pbro. Carlos Díaz
- A-12, 13,14.- Bodegas
- A-15.- Almacén de camiones de transporte de carga pesada.



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.  
Fuente: DENUE. INEGI Image 2023 Digital Globe.



Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.  
Fuente: DENUE. INEGI Image 2023 Digital Globe.

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

## Establecimientos económicos

- ● COMERCIALIZADORA DE EMBUTIDOS ICO SUC. CHIHUAHUA
- ● DANONE DE MEXICO
- ● DESIDRATADORA MARTA
- ● PRODUCTOS ALIMENTICIOS LA MODERNA AEROPUERTO CHIHUAHUA
- ● FORESTAL NORAWA
- ● INPACK
- ● INSEPIA
- ● MOLDUPINO
- ● PUERTAS JJTA
- ● TARIMAS Y REJASNO RAWA
- ● DSI UNDERGROUND MEXICO
- ● FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS FORJADOS Y CROQUELADOS FALL METAL MECANICA
- ● PROMOTORIA SOCIAL PERSONAS CON DISCAPACIDAD
- ● ABARROTES CHAVIRA
- ● ABASTECEDORA COMERCIAL ROMERO
- ● ABASTECEDORA GENESIS
- ● ABASTECEDORA MAFI
- ● AGROINSUMOS DEL PAPIGOCHI
- ● AGUACATES ECHARTEA HERMANOS
- ● AGUACTES ECHARTEA HNOS.
- ● ALCOHOLERA DE ZAPOPAN SA DE CV
- ● BEEF INTERNACIONAL
- ● BODEGA DE TARIMAS DE FRUGASA
- ● CADISA
- ● CASA REZA
- ● CASA REZA
- ● CEBOLLAS SELECCIONADAS EL MILAGRO
- ● CEDIS CHIHUAHUA
- ● CHILES SELECTOS LA MAYOR SA DE CV
- ● COLESA
- ● COMERCIAL RODHER
- ● COMERCIALIZADORA DE ABARROTES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA
- ● COMERCIALIZADORA DE PRODUCTOS Y SERVICIOS JPURS
- ● COMERCIALIZADORA ELIZONDO
- ● COMERCIALIZADORA GALINDO
- ● COMERCIALIZADORA GUADIANA
- ● COMERCIALIZADORA MAFI
- ● COMERCIO AL POR MAYOR DE ENVASES EN GENERAL, PAPEL Y CARTÓN PARA LA INDUSTRIA
- ● COMERCIO AL POR MAYOR DE HUEVO
- ● COMERCIO AL POR MAYOR DE SEMILLAS Y GRANOS ALIMENTICIOS, ESPECIAS Y CHILES SECOS
- ● COMERCIO AL POR MAYOR DE SEMILLAS Y GRANOS ALIMENTICIOS, ESPECIAS Y CHILES SECOS
- ● COMERCIO AL POR MAYOR DE SEMILLAS Y GRANOS ALIMENTICIOS, ESPECIAS Y CHILES SECOS
- ● COMPRA VENTA DE REJAS DE MADERA VALLE VERDE
- ● DIGRIAPAN
- ● DIPACSA
- ● DISTRIBUIDORA DE CITRICOS TAMEZ
- ● DISTRIBUIDORA DE GRANOS Y SEMILLAS BACA SA DE CV

- ● DISTRIBUIDORA DE NARANJAS NUEVO LEON
- ● DISTRIBUIDORA DE SACOS Y MAYAS
- ● DISTRIBUIDORA DEL VALLE
- ● DISTRIBUIDORA JIMENEZ
- ● DULCERIA ABASTOS DE CHIHUAHUA
- ● ELOTES CAMPOS
- ● EMPACADORA CELAYA SA DE CV
- ● EMPAQUES Y PLASTICOS DEL NORTE
- ● ENCHAPADOS RYM S A CV
- ● ENERGETICA CARVEL, S.A. DE C. V.
- ● EQUIPOS Y SERVICIOS
- ● ESPECIAS Y CONDIMENTOS ALVIDDA
- ● FRUGASA
- ● FRUTAS PARAISO
- ● FRUTAS Y VERDURAS LA ESPERANZA
- ● FRUTAS Y VERDURAS REQUEJO
- ● FRUTERIA EL INDIO
- ● FRUTERIA EL TIGRE
- ● FRUTERIA GARCIA Y HERMANOS
- ● FRUTERIA MATURIN
- ● FRUTERIA MEDRANO
- ● FRUTERIA QUICO JIMENEZ
- ● FRUTERIA SALEO
- ● FRUTERIA LOS DURAZNOS
- ● GRUPO ABASTO LAS FUENTES
- ● GRUPO DE TRABAJO AGRICOLA DE CHIHUAHUA
- ● GRUPO SAN FRANCISCO PRODESEM
- ● GUAJARDO INDUSTRIAL
- ● HORTALIZAS LOYA
- ● INSUNZA
- ● LA BARATERA LABAROTES Y PRUDUCTOS DESECHABLES
- ● LA PAPAYA
- ● LA PAPERITA
- ● LABORATORIOS RUBALCAVA
- ● LIMONES AGUIÑAGA Y HERMANOS
- ● LOS GAVILANES
- ● MADERERIA SOTO
- ● MEDFRUT
- ● MEGAVET
- ● MERCANTIL BARRAGAN
- ● MEX ORIENTAL S.A. DEC.V.
- ● MEXICO LOS AMIGOS
- ● OCHOA COMERCIAL
- ● OCHOA COMERCIAL CEDIS
- ● PAPA FRESCA
- ● PAPAS CRISTAL
- ● PAPAS SANTA FE
- ● PAPAS VILLAJAC
- ● PAPAS Y CEBOLLAS BEPE
- ● PESCADOS Y MARISCOS DEL FUERTE
- ● PROCESADORA Y COMERCIAL INCA
- ● PROCOGRANSE
- ● PROCOMIS
- ● PRODUCTOS METALICOS Y ACRILICOS

- ● PROVEDORA DE NARANJAS CAVAZOS Y HERMANOS SA DE CV
- ● PROVEDORA DE INSUMOS AGROPECUARIOS DEL NORTE S A DE C V
- ● QUIMICA PIMA
- ● RECICLADO DE PLASTICOS
- ● RODILESA
- ● SELECTOS ELIZONDO
- ● SUPER HEAVY EQUIPMENT
- ● SUPER MAYOREO
- ● SUPLEMENTOS PARA GANADO ERAGOL
- ● SURTAC EXPRESS
- ● VENTA DE COSTALES SIN NOMBRE
- ● ABARROTES ARZAGA
- ● ABASTECEDORA LA PAPAYA
- ● ACEVEDO COMERCIAL
- ● AGRICOLA ALMOR S DE PR DE RL DE CV
- ● ALMACEN CENTRAL CHIHUAHUA
- ● ALMACEN DE INSUMOS LOS SENDEROS S.A. DE CV.
- ● ALSUPER MAYOREO ABASTOS
- ● ARPILLAS Y SACO DE CHIHUAHUA
- ● AUTOTOKIO ESTADIO SUR
- ● CARNEMART
- ● CEDIS CHIHUAHUA PERECEDEROS 5586
- ● CENTRAL DE QUESOS
- ● CENTRO ELOTERO HERMANOS RAMOS
- ● CHARLY DULCERIA
- ● CHILES SECOS HERRERA
- ● CHILES SECOS Y CACAHUATES CARRASCO
- ● CLEOPLATRAS SECRET
- ● COMERCIAL CHIHUAHUA
- ● COMERCIALIZADORA RODHAR
- ● COMERCIO AL POR MENOR DE MASCOTAS
- ● DEPOSITO DELGADO E HIJOS
- ● DIPLAS DISTRIBUIDORA DE PLASTICOS
- ● DISTRIBUCCIONES AVIL S.A DE C.V.
- ● DISTRIBUIDORA DE GRANOS ALIMENTICIOS
- ● DULCERIA BOCA ABIERTA
- ● DULCES Y EMPAQUES
- ● EL SUPERCITO
- ● EMPAQUES
- ● EXTRA JUAN PABLO II
- ● FARMACIAS SIMILARES
- ● FRUTAS CHIHUAHUA
- ● FRUTAS Y VERDURAS CENICEROS
- ● FRUTERIA CABALLERO
- ● FRUTERIA EL TIGRE
- ● FRUTERIA HERNANDEZ
- ● FRUTERIA LA CAGUAMA
- ● FRUTERIA LA CORDILLERA
- ● FRUTERIA LA PIÑITA
- ● FRUTERIA SAN DAVID
- ● GASOLINERIA PEMEX
- ● LAS CROQUETAS
- ● LEGUMBRES NICHU
- ● LICORES LA HIELERA

- MISIONES AUTOMOTRICES DEL NORTE
- NOPALITOS CHIHUAHUA SA DE CV
- NOVEDADES MARLUP
- PRODUCTOS QUIMICOS LA ANITA CHIHUAHUA
- PRODUCTOS SECOS Y FRUTAS GONZALEZ
- PROVEEDORA DE NARANJAS CAVAZOS Y HERMANOS SA DE CV
- SEMILLAS Y CHILES SECOS BACA
- SERVICIO DE DISTRIBUCION CAD
- SERVICIO PERISUR DEL REAL CHIHUAHUA
- SIX CENTRAL DE ABASTOS
- SOTELO PAPELES
- SUCURSAL NORTE CENTRO
- SUPER TIENDA
- SUPER VOY 3
- TIENDA SINDICAL DICONSA
- TOMATES SELECOS CARDONA
- TSK ABASTOS CHIHUAHUA 281
- VENTA DE CHILE SECO
- ALAMO
- ENVIA SERVICIO DE PAQUETERIA Y MENSAJERIA
- ETN CHIHUAHUA
- FLECHISA
- SINDICATO GREMIAL DEL VOLANTE DE CHIHUAHUA CTM JOSE ANTONIO LOYA GONZALEZ
- SINDICATO GREMIAL DEL VOLANTE DE CHIHUAHUA CTM JOSE ANTONIO LOYA GONZALEZ
- SITIO CENTRAL DE ABASTOS
- TALLER MECANICO GUERRA
- TERMINAL CENTRAL DE AUTOBUSES DE CHIHUAHUA SA DE CV
- TRANSPORTADORA MEXICANA DEL NORTE SA DE CV
- TRANSPORTES ABIGAIL
- TRANSPORTES BARO DE CHIHUAHUA, SA DE CV
- TRANSPORTES CANY DE CHIHUAHUA, SA DE CV
- TRANSPORTES FAVELA
- BANAMEX
- BANORTE CHIHUAHUA CENTRAL DE ABASTOS
- BANORTE/IXE
- BBVA BANCOMER
- CAJERO AUTOMÁTICO AZTECA
- CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE/IXE
- CAJERO AUTOMÁTICO BBVA BANCOMER
- CAJERO AUTOMÁTICO CITIBANAMEX
- CAJERO AUTOMÁTICO SANTANDER
- SANTANDER
- GRANJA LOS MOROS
- GRUPO LAZZRAM S.A. DE C.V.
- PRECOLADOS GRAPISA SA DE CV
- SALON DE EVENTOS EL AMARILLO
- ECOPLASTIC
- FOR & TEC TECHNOLOGIS TRASLADO DE VALORES S.A. DE C.V.
- SUGENTE
- ALBERGUE SAN VICENTE DE PAUL
- BANCO DE ALIMENTOS CARITAS
- CENTRO DE REHABILITACIÓN E INCLUSIÓN INFANTIL TELETON CHIHUAHUA
- DISPENSARIO MEDICO DE LA CENTRAL DE ABASTOS
- HOSPITAL INFANTIL DE ESPECIALIDADES DE CHIHUAHUA

- ● GALLISTICA SANTA RITA
- ● GRAN ESTADIO CHIHUAHUA DE BEISBOL
- ● BARBACOA FREDY
- ● BARBACOA LA NORTEÑA
- ● BUEN CAFE
- ● BURGER BUS
- ● BURGER KING FUENTES MARES
- ● BURRITOS EL PADRINO
- ● BURRITOS GECY
- ● BURRITOS LOS CUATES
- ● BURRITOS MI LORO
- ● BURRITOS NIDIA
- ● BURRITOS RICKYS
- ● BURRITOS VICKY
- ● CAFETERIA JUNIOR
- ● CAFETERIA KILY
- ● CAFETERIA LA COCINA DE TITA
- ● COMALA COMIDA CORRIDA
- ● DON CAMIONE
- ● EL PRIMO ANDRES
- ● FRUTERIA MARROQUIN
- ● GORDITAS Y JUGOS NATURALES
- ● HOTEL AVALOS
- ● HOTEL CARDAM
- ● LA CAFE
- ● LA YAQUESITA
- ● MARISCOS JONY
- ● MOTEL DELICIAS
- ● PUESTO DE TORTAS
- ● RESTAURANT RONNY
- ● RESTAURANTE BAR WILD COYOTE
- ● RESTAURANTE LA POBLANITA
- ● RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ANTOJITOS
- ● SUPER VOY 1
- ● SUPER VOY 2
- ● ACABADOS AUTOMOTRICES MINJARES
- ● BOLERIA
- ● CARITAS DE CHIHUAHUA IBP
- ● IGLESIA CRISTIANA FAMILIAS VICTORIOSAS
- ● LAZOS IAP
- ● LLANTAS Y SERVICIOS DE CHIHUAHUA
- ● **Resultados encontrados: 259**

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

## Ruta de Seguridad

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación de Bomberos No. 5 ubicada dentro del Complejo de la Comandancia Zona Sur, contando además con la Comandancia de Seguridad Pública, ubicada en la avenida Carlos Pacheco Villa No. 8800 en la colonia Lealtad II. Este Complejo de Seguridad se encuentra a aproximadamente 3.2 kilómetros de distancia y con un tiempo estimado de llegada de 7 minutos al predio en estudio.



Ruta de seguridad



Ubicación del predio en estudio

Comandancia de policía Zona Sur y Estación de Bomberos No. 5  
Fuente: Google Earth Pro 2023, adecuación propia

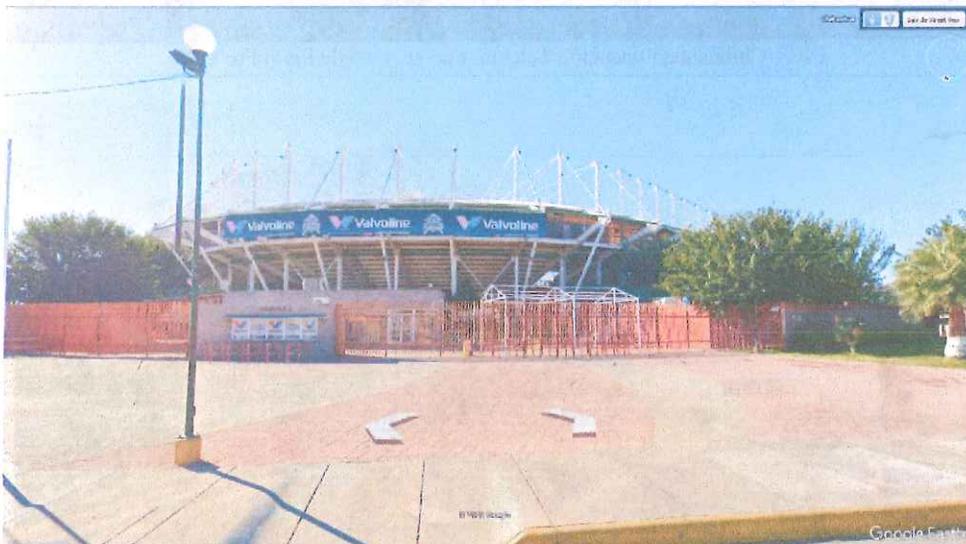
## Equipamiento

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

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se ubican áreas de equipamiento a nivel vecinal, barrial y distrital, conformadas por áreas verdes destinadas a recreación y deporte, con edificaciones destinadas a equipamiento urbano. Encontramos equipamientos de gran importancia para la ciudad, como lo es la Central Camionera, la Central de Abastos, el CRIT, el Hospital Infantil de Especialidades, la Unidad Deportiva Sur, entre otros.



Unidad Deportiva Sur. Fuente: Google Earth Pro 2023



Estadio Monumental Chihuahua ubicado dentro de la Unidad Deportiva Sur. Fuente: Google Earth Pro 2023



Hospital Infantil de Especialidades. Fuente: Google Earth Pro 2023



CRIT Chihuahua Fundación Teletón. Fuente: Google Earth Pro 2023



BOWI Terminal Sur. Fuente: Google Earth Pro 2023



Terminal Central de Autobuses Chihuahua. Fuente: Google Earth Pro 2023



Central de Abastos Chihuahua. Fuente: Google Earth Pro 2023

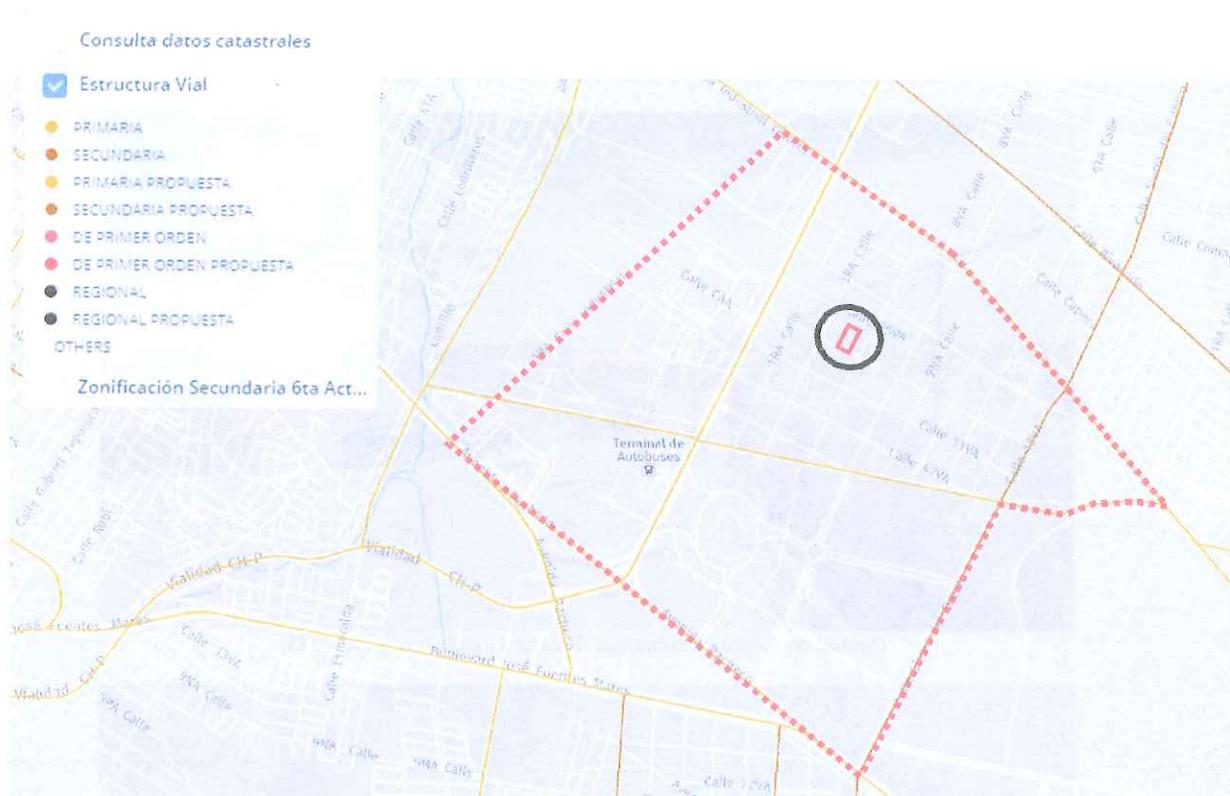


Instalaciones Feria de Santa Rita. Fuente: Google Earth Pro 2023

## Estructura Vial

La ubicación del predio en estudio, como ampliamente ya se ha comentado, es sobre la calle 53<sup>a</sup>, entre las calles Sierra de Almoloya y Sierra Agua Blanca, en la colonia 1° de mayo.

Todas estas vialidades se encuentran sin pavimento, guarniciones ni banquetas, al igual que la gran mayoría de la superficie del resto de la zona. Son vialidades locales las cuales conectan de manera directa por su traza ortogonal hacia el resto de la zona y la ciudad y directamente al boulevard Juan Pablo II, a aproximadamente 400 metros.



Estructura vial del ámbito espacial de validez de la modificación

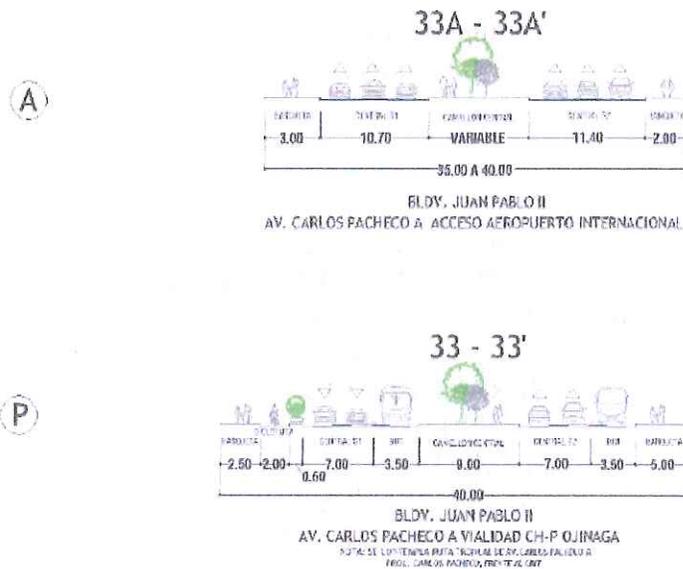


Ubicación del predio en estudio

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

El boulevard Juan Pablo II se establece como corredor urbano permitiendo la conectividad con las zonas colindantes y al resto de la ciudad. Además, permite el enlace con otras vialidades primarias como el boulevard Fuentes Mares y el Periférico Lombardo Toledano, efectuando el vínculo integrador para el resto de las zonas al sur y poniente de la ciudad.

La sección vial correspondiente al Boulevard Juan Pablo II tiene la suficiente capacidad para contener la demanda de tránsito vehicular de las áreas colindantes a éste, encontrando usos habitacionales en menor cuantía, usos de comercio y servicios en su inmensa mayoría, equipamientos urbanos (Central de Abastos), incluyendo al predio en estudio, sobre el cual se pretende el cambio de uso de suelo Mixto Intenso (M3).



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

Nombre de la vialidad  
**BOULEVARD JUAN PABLO II**  
 Identificador de sección  
 33 - 33'  
 Jerarquía vial  
**PRIMARIA**  
 Tramo de sección  
**AV. CARLOS PACHECO A VIALIDAD CH-P OJINAGA**  
 Sección actual  
 35.00 A 40.00  
**SECCIÓN PROPUESTA**  
 40  
 Sentidos viales  
 2  
 Carriles centrales  
 6  
 Carriles laterales  
 0

Ancho de carriles  
3.5  
Par vial  
No  
Ruta troncal en la vía  
No  
Ciclovía propuesta  
Si  
Longitud del tramo (m.)  
2660.19325273

Nombre de la vialidad  
**AV. CARLOS PACHECO VILLALOBOS**  
IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
323A - 323A'  
JERARQUÍA VIAL  
PRIMARIA  
TRAMO DE SECCIÓN  
BLVD. JUAN PABLO II A ACCESO DEPORTIVA SUR  
SECCIÓN ACTUAL  
40  
SENTIDOS VIALES  
2  
CARRILES CENTRALES  
3  
CARRILES LATERALES  
4  
ANCHO DE CARRILES  
3.50,3.83  
PAR VIAL  
NO  
RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
NO  
CICLOVÍA PROPUESTA  
NO  
LONGITUD DEL TRAMO (M.)  
662.449874106

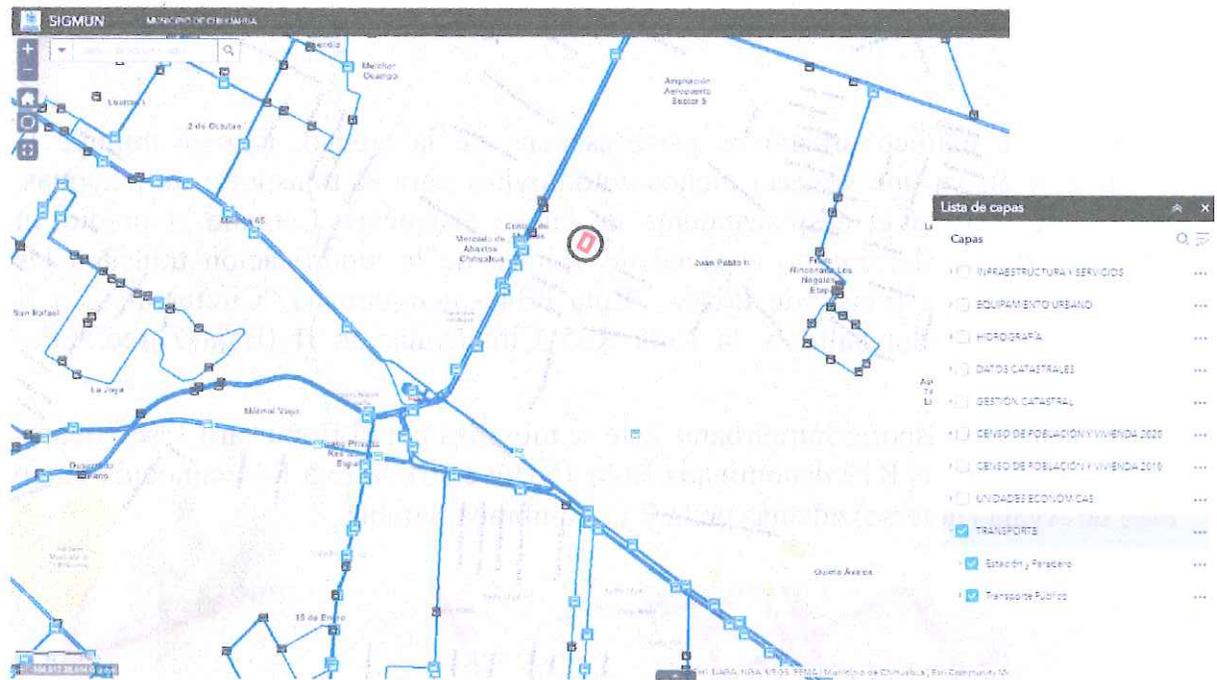
Nombre de la vialidad  
**Calle INDUSTRIAL DOS**  
IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
5 - 5'  
JERARQUÍA VIAL  
PRIMARIA PROPUESTA  
TRAMO DE SECCIÓN  
VIALIDAD CH-P OJINAGA A AV. TABALAOPA  
SECCIÓN ACTUAL  
21.00 A 32.00  
SECCIÓN PROPUESTA  
24  
SENTIDOS VIALES  
2  
CARRILES CENTRALES  
4  
CARRILES LATERALES  
0  
ANCHO DE CARRILES  
3.5  
PAR VIAL  
NO  
RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
NO  
CICLOVÍA PROPUESTA  
SI  
LONGITUD DEL TRAMO (M.)  
1191.03263625

Nombre de la vialidad  
**Calle SIERRA EL CUERVO**  
IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
416 - 416'  
JERARQUÍA VIAL  
SECUNDARIA  
TRAMO DE SECCIÓN  
BOULEVARD JOSE FUENTES MARES A C. MOHAWK  
SECCIÓN ACTUAL  
37  
SECCIÓN PROPUESTA  
37  
SENTIDOS VIALES  
2  
CARRILES CENTRALES  
6

CARRILES LATERALES  
0  
ANCHO DE CARRILES  
3.5  
PAR VIAL  
NO  
RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
NO  
CICLOVÍA PROPUESTA  
NO  
LONGITUD DEL TRAMO (M.)  
1167.33151209

NOMBRE  
**Calle MOHAWK**  
(avenida Industrial Catorce)  
IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
13 - 13'  
JERARQUÍA VIAL  
PRIMARIA PROPUESTA  
TRAMO DE SECCIÓN  
BLVD. JOSE FUENTES MARES A PERIF. LOMBARDO TOLEDANO  
SECCIÓN PROPUESTA  
50  
SENTIDOS VIALES  
2  
CARRILES CENTRALES  
8  
CARRILES LATERALES  
0  
ANCHO DE CARRILES  
3.5  
PAR VIAL  
NO  
RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
NO  
CICLOVÍA PROPUESTA  
SI  
LONGITUD DEL TRAMO (M.)  
1815.99271062





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

Fuente: SIGMUN Municipio de Chihuahua. <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/>

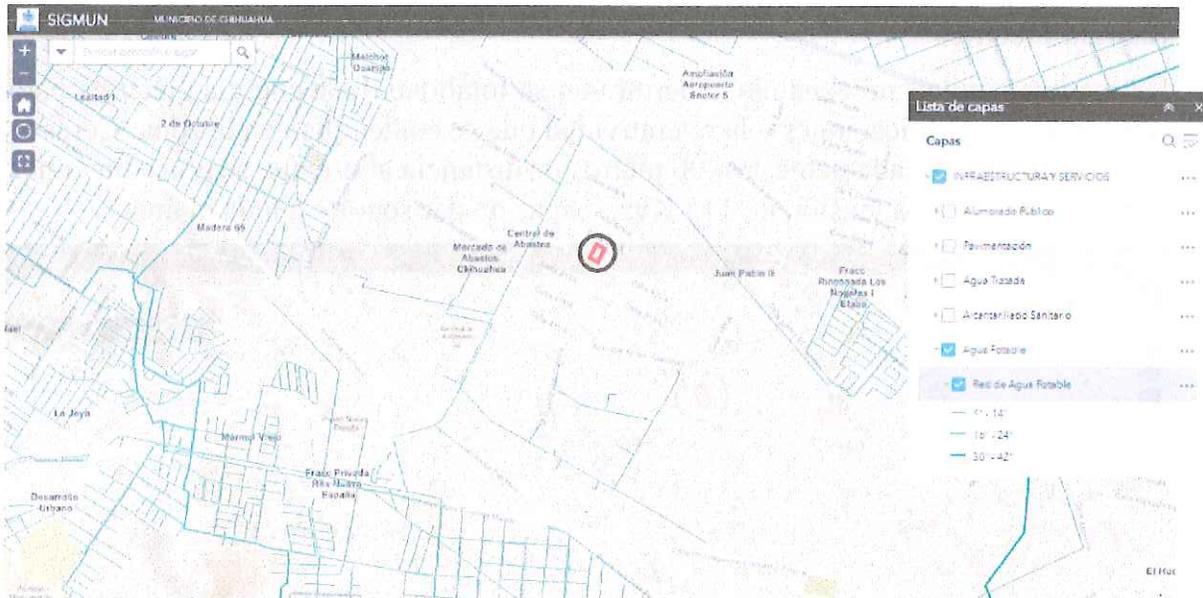
 Ubicación del predio en estudio

## Infraestructura

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

## Agua Potable

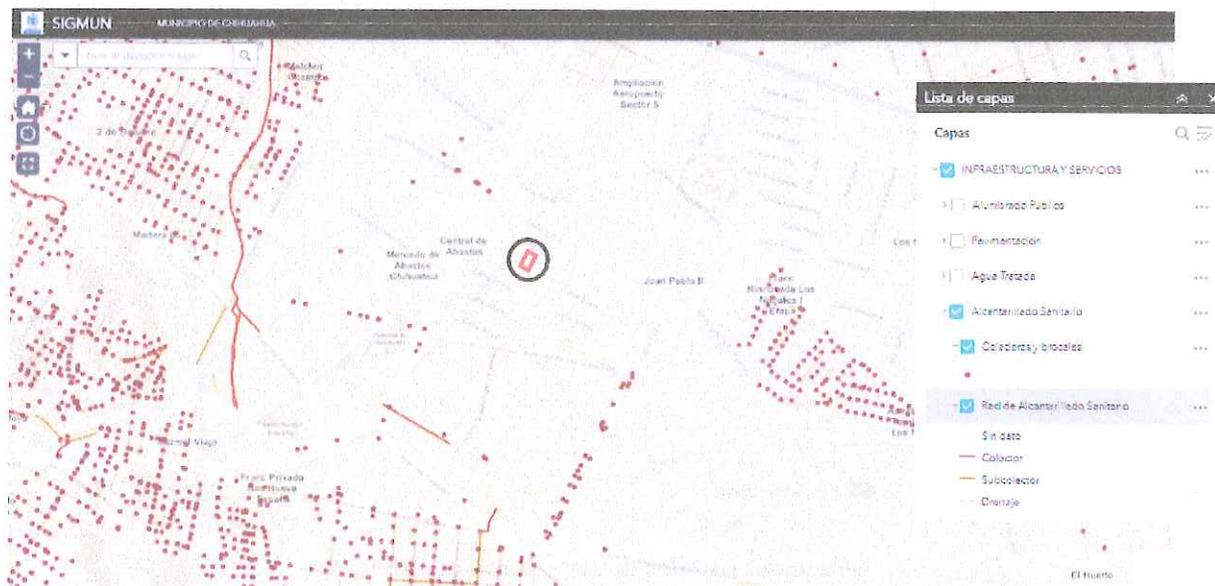
La infraestructura de agua potable se encuentra disponible en prácticamente toda la zona urbana, sin embargo, en el ámbito espacial de validez de la modificación, esta infraestructura no se encuentra consolidada en la totalidad de la colonia 1° de mayo. El predio se abastecerá para la operatividad del giro de Bodegas a través de aljibe con capacidad establecida de conformidad al proyecto ejecutivo.



Red de Agua Potable. Fuente: <https://SIGMUN//geoportal.mpiochih.gob.mx/> Sistemas de Información Geográfica Municipal 2023  
Ubicación del predio en estudio

### Drenaje Sanitario

Para el servicio de alcantarillado sanitario la zona circundante al predio en estudio y el predio de igual manera no se encuentra dotado. El predio y la edificación proyectada de bodega, contarán con fosa séptica con la requerida de conformidad al proyecto ejecutivo, proporcionando, por tanto, la necesidad requerida para este servicio básico.



Red de Alcantarillado Sanitario  
Fuente: <https://SIGMUN//geoportal.mpiochih.gob.mx/Sistemas de Información Geográfica Municipal 2023>  
Ubicación del predio en estudio

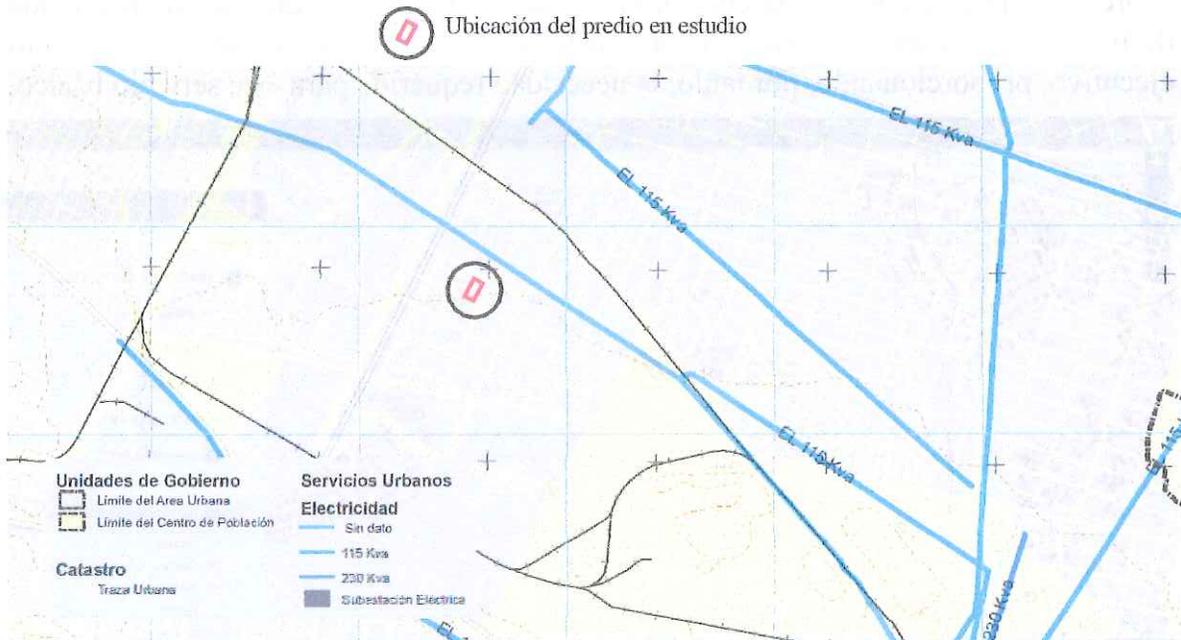
### Energía Eléctrica

De manera similar, no existe la cobertura en su totalidad de la energía eléctrica para suministrar las edificaciones y la operatividad que se contemplan en la zona. Cercana al predio a aproximadamente 190.00 metros de distancia al oriente, se ubica una línea alimentadora de alta tensión de 115 Kva., capaz de dar soporte a toda el área.



Alumbrado público (luminarias) y postes.

Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gov.mx/Sistemas de Información Geográfica Municipal 2023>



Infraestructura de líneas de transmisión de energía eléctrica  
Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040. Tercera Actualización  
Ubicación del predio en estudio

## Predios baldíos

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

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



Predios baldíos en el ámbito espacial de validez de la modificación



Ubicación del predio en estudio

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



Predio baldío en la calle Sierra Lagartijas. Fuente propia



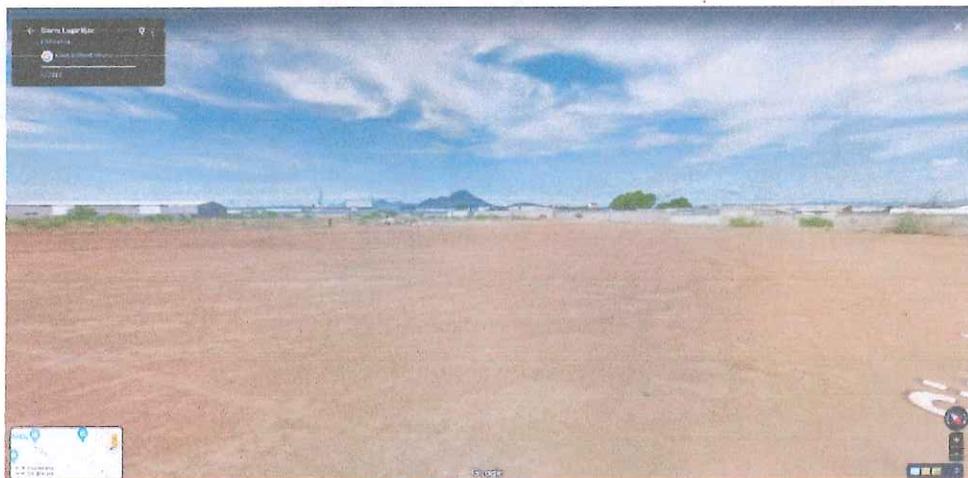
Predio baldío en la calle Sierra Lagartijas. Fuente propia



Predios baldíos en la calle Sierra de Almoloya. Fuente Google maps



Predios baldíos en la calle 51ª. Fuente Google maps



Predios baldíos en el ámbito espacial de validez de la modificación. Fuente Google maps

### Riesgos y Vulnerabilidad

No se identifican líneas de transmisión eléctrica de alta tensión de forma colindante o muy cercana al predio en estudio que pueda tener afectación al mismo, sólo las instalaciones de media y baja tensión para el suministro de las diversas edificaciones del ámbito espacial de validez de la modificación. Lo anterior, define la inexistencia de impactos hacia la actividad propuesta en uso de suelo Mixto Intenso.

La estación de venta de combustible líquido (gasolinera) más cercana se localiza a una distancia radial de entre 360 metros y 500 metros por lo que, de conformidad con la normatividad urbana aplicable, no constituye riesgo alguno.



Estación de gasolina 

Ubicación del predio en estudio 

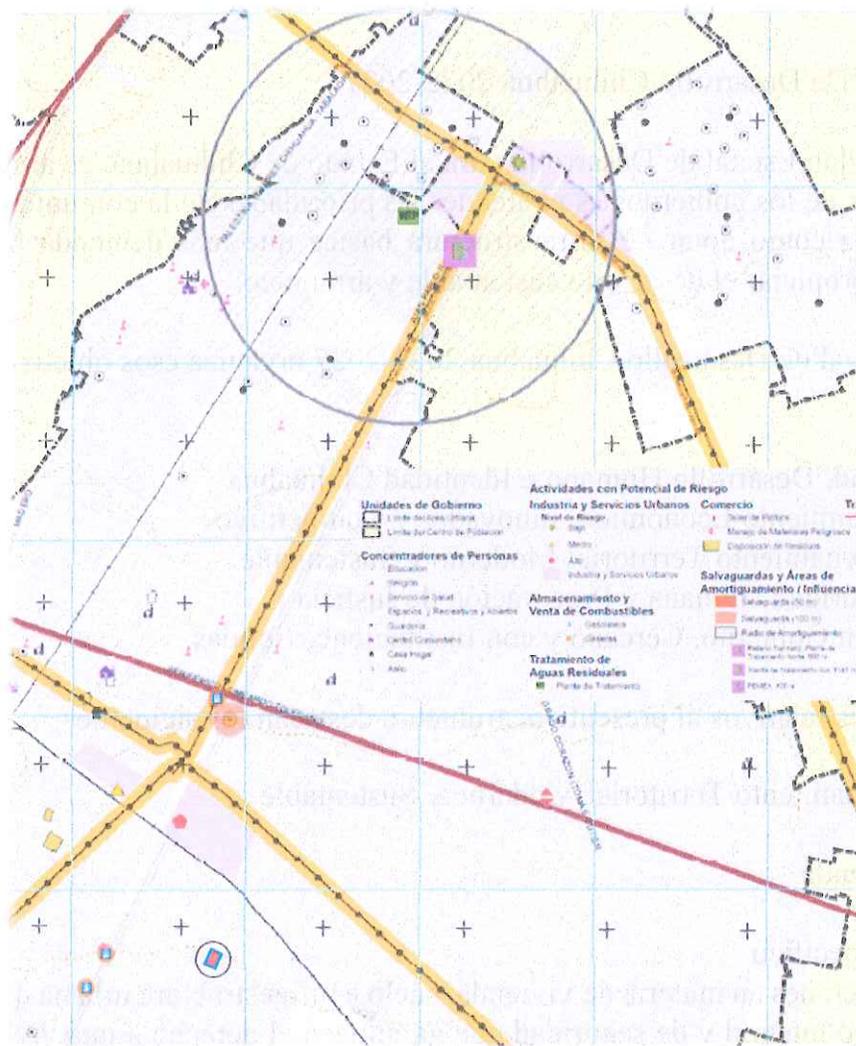
Fuente: Google Earth Pro 2023. Adecuación propia

### Riesgos Antropogénicos

Para este apartado, se menciona la existencia de dos gasoductos con trayectoria nortesur. Uno de ellos a aproximadamente 750 metros hacia el poniente y el otro al norte del predio en estudio con aproximadamente una distancia 1.3 kms de éstos.

De igual manera, se ubica la Planta Sur de Tratamiento de Aguas Residuales con una distancia aproximada de 4.0 kms., al norte del predio.

A una distancia de 360 y 500 metros se ubican dos gasolineras, sobre el boulevard Juan Pablo II sin embargo, estas no representan riesgo alguno sobre el predio en estudio



Ubicación del predio en estudio

Fuente: PDU 2040. Plano Riesgos Antropogénicos. Adecuación propia

## MARCO NORMATIVO

### Congruencia con los instrumentos de planeación.

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

### Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

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

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

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

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

### Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

- Vivienda

#### Objetivo específico

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

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

2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación

de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.

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

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

#### Estrategia

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

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

#### Desarrollo urbano regional sustentable

##### Objetivo específico

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

#### Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024

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

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

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

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

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

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

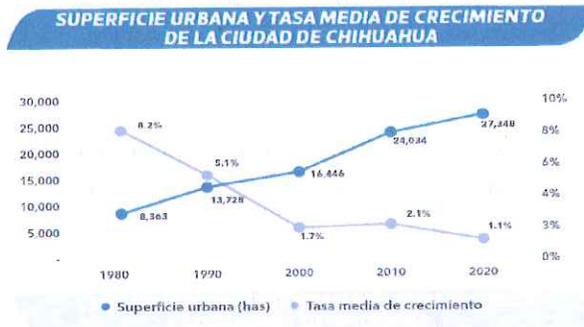
Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de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

#### Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

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

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

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



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

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

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

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

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

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1000 m2	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1000 a 5.000 m2	8,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5.000 m2 a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

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

**Vivienda**

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

construido diversos desarrollos en dicha tipología los cuales se han enfocado a niveles socioeconómicos altos.

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

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

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

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

#### EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

##### Fin

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

#### Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

##### Propósito

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

#### Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

##### Actividades

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

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

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

#### Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

##### Propósito

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

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

##### Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

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

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

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

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

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

## Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

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

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

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

## Objetivos

- Fortalecer la economía local propiciando nuevas inversiones, generando empleos en las áreas habitacionales y localizando estratégicamente usos comerciales y productivos.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.

### Políticas de Desarrollo

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

- Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica
- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros subcentros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 subcentros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.
- Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.
- Diversificar los usos de suelo
- Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.
- Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.
- Promover áreas industriales y concentradoras de empleos servidos y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Consolidar centros urbanos con equipamientos.

- Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.
- Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

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

Objetivos particulares:

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

Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040

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

Estructura Urbana

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

Distribución y Dosificación De Usos De Suelo

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para el predio en estudio es Habitacional H60+, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional plurifamiliar y usos complementarios. El entorno inmediato al predio base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, con usos habitacionales en densidad similar Habitacional H60+ viv/ha), Comercio y Servicios, Equipamientos, Recreación y

Deporte, Mixto Intenso, Microindustria e industria de bajo Impacto lo cual ha condicionado a la presentación de ésta solicitud de cambio de uso de suelo a uso de suelo Mixto Intenso (M3) para un alto aprovechamiento, por considerarse de interés sobre el predio en estudio, representando un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

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

- Habitacional H60+ viv/ha.
- Mixto Intensos en varios lugares de la zona.
- Comercio y Servicios sobre las principales vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Equipamiento Urbano, en servicios variados de tipo vecinal y barrial diseminados en el área.
- Recreación y Deporte que corresponde a instalaciones deportivas de uso público y parques y jardines de carácter distrital y regional dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por la “Tabla 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 en algunas áreas de la misma, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, y para el giro a edificarse dentro del predio en estudio (bodegas), en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

Infraestructura

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, debiera ser por cuenta del operador del giro establecido en

el predio, bajo contrato de ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento. Sin embargo, esta zona específica donde se encuentra ubicado el predio en estudio, no cuenta con servicios básicos de agua potable, alcantarillado sanitario, ni agua tratada.

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

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

Políticas de desarrollo urbano.

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

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

### Objetivos generales

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

### Objetivos particulares

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

- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de uso de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector industrial, comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, genera la posibilidad de que las necesidades de sus habitantes puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles.

#### Zonificación secundaria

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

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

#### La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

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

#### Consolidación, densidad y mixtura.

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

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente. Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el

aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

#### Lineamientos para el desarrollo urbano

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección segunda de la zonificación

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

Usos y reservas

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

**Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad uso mixto**

USO	DENSIDAD	VIV/HA (MAX)	HAB/HA	LOTE MINIMO (m2)	COS	CUS	% PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE	ALTURA MAX.		FRENTE MÍNIMO (m)	FONDO MÍNIMO (m)	RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDO/LATERAL	ESTACIONAMIENTO
								METROS	PISOS				
"M" MIXTO	M3 MIXTO INTENSO	35	140	120 M2	0.8	3	SP	SP	SP	10.00	SP	NO ESP.	SP
	M2 MIXTO MODERADO	45	180	250 M2	0.7	2.5	SP	SP	SP	15.00	SP	NO ESP.	SP
	M1 MIXTO BAJO	60	240	400 M2	0.6	2.5	SP	SP	SP	20.00	SP	NO ESP.	SP
	M5 MIXTO SUBURBANO	45	180	800 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP
	M5II MIXTO SUBURBANO II	35	140	1000 M2	NO ESP.	NO ESP.	SP	SP	SP	SP	SP	NO ESP.	SP

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

### Mixto Intenso (M3)

Zona que puede integrar usos comerciales, 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.

USOS		"M3". MIXTO INTENSO	
<b>HABITACIONAL</b>			
UNIFAMILIAR		P	
PLURIFAMILIAR		P	
<b>BODEGAS Y ALMACENES</b>			
ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS PERECEDEROS		C	6,8
ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS		C	6,8
<b>MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO</b>			
HERRERIA, BLOCKERA, TORNOS, CARPINTERIA, SOLDADURA		C	6,13
<b>MICROINDUSTRIA DE BAJO IMPACTO</b>			
		P	

Uso de suelo Mixto Intenso con usos Condicionados para Bodegas y Almacenes – Almacenamiento y distribución de productos perecederos, Almacenamiento y distribución de productos no perecederos,  
Tabla de compatibilidad. PDU 2040. Adecuación propia,

### Infraestructura

Servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica

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

El abasto de agua potable actualmente no es factible mediante la infraestructura hidráulica que de manera común otorga la Junta Municipal de Agua y Saneamiento pues esta no existe en la totalidad del ámbito espacial de validez de la modificación y no se tiene en la calle 53<sup>a</sup>.

El abastecimiento de agua potable y desalojo de aguas residuales serán proporcionados al predio por medio de aljibe y fosa séptica.

## ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo solicitar la modificación del uso de suelo actual Habitacional H60+ establecido para el predio base de este estudio a uso de suelo Mixto Intenso (M3), para un proyecto de edificación de Bodega para Almacenamiento y Distribución de Productos Perecederos y Almacenamiento y Distribución de Productos No Perecederos, mismo que resulta congruente con los usos colindantes comerciales y habitacionales del ámbito espacial de validez de la modificación, de conformidad al predio con las siguientes características:

Lote No. 7, de la Manzana, Zona No. 6, de la colonia 1º de mayo, con un frente de 25.00 metros a vía pública del dominio municipal denominada calle 53ª, y clave catastral 362-021-007 y superficie de 1,500.00 m2., pretendiendo la edificación de bodegas para almacenamiento y distribución de productos perecederos.

### Estrategia general

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

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

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

### Estrategia de uso de suelo

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

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio

no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

En relación a esto, el uso Mixto Intenso con la finalidad de la edificación de Bodega para almacenamiento y distribución de productos perecederos y no perecederos, contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente. Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de un sector de la ciudad poco favorecido con políticas vagas en este sentido.

#### Modelo de vialidad

La propuesta vial no modifica de manera alguna a la estructura actual, pues se basa en la integración del acceso al predio a través de la calle 53<sup>a</sup>, generando la integración al resto de la trama vial de la ciudad, de conformidad a las secciones viales propuestas por el PDU 2040.

La generación de viajes producto de la operatividad posterior a la edificación de las bodegas, motivo de la solicitud base de este estudio urbano, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito, presenta capacidad y conectividad eficiente, demostrada con el tiempo de operatividad.

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

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

La propuesta consiste en favorecer en la consolidación a lo previsto en el PDU 2040 en cuanto a las secciones viales respetando lo ya existente y resolviendo todas las maniobras procurando no entorpecer los flujos viales de esta zona. El predio se encuentra cercano a avenidas catalogadas como vialidades primarias, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a las rutas alimentadoras del transporte público.

La calle 53<sup>a</sup> da frente al predio en estudio, articula el tráfico vehicular en sentido norte-sur y viceversa. El estado de conservación de la vialidad se cataloga de nula consolidación al no contar con banquetas ni pavimento de ningún tipo, al igual que el gran resto de las vialidades de la zona que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

### Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura el sector no se encuentra dotado al 100% de la misma. Al interior del predio en estudio no se cuenta con infraestructura de servicios básicos ante la junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS) para el suministro de agua potable y drenaje sanitario.

De manera general, en el tema de infraestructura el sector presenta grandes deficiencias en su consolidación.

### Síntesis de la propuesta

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

El predio base de este estudio no cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y baja consolidación de la energía eléctrica y alumbrado público. El servicio de aseo urbano si existe en la zona y atiende para este tema al predio. Es una zona de muy baja consolidación en cuanto a infraestructura básica se refiere.

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

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

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

**Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia**

vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables. Lo cual es el caso de este estudio de planeación urbana.

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 Mixto Intenso sobre la totalidad de la superficie del mismo para obtener el uso de suelo Mixto Intenso (M3), cumpliendo con la normatividad y las leyes de la materia.

El predio en estudio 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 la edificación de Bodegas.

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.

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

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

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

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

El predio en estudio no cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario que otorga el Municipio, sin embargo, esta infraestructura será por

edificación propia por medio de aljibe para agua potable y fosa séptica para el drenaje sanitario.

De manera general, el ámbito espacial de validez de la modificación es de baja consolidación en cuanto a esta infraestructura.

El acceso al predio es sobre vía pública del dominio municipal sobre la calle 53<sup>a</sup> y posteriormente su incorporación a vialidades locales.

El predio, al estar ubicado en una zona con predominio de actividades enfocadas al comercio y los servicios, básicamente estriba en la adecuación de un predio de propiedad privada a uso de suelo MIXTO INTENSO (M3), con el propósito de la edificación de una Bodega para: Almacenamiento y distribución de productos perecederos - almacenamiento y distribución de productos no perecederos.

## 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	ACCIONES A REALIZAR	PLAZOS		
						Corto	Mediano	Largo
					Autorización Estudio de Planeación CC 362-021-007 GONZALEZ FONSECA			
					Aportación de suelo			
					Estudios y proyectos (mercado; Proyecto arquitectónico).			
					Proyecto Ejecutivo			
					Trámites y licencias (Constancia de Zonificación, Resolución de Impacto Urbano y Ambiental, Licencia de Uso de Suelo, etc.)			

Fuente: Elaboración propia.

## ANEXO GRÁFICO

### Planos de diagnóstico

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

### Planos de estrategia

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





# PLANO CATASTRAL

Nombre del Propietario :

## FELIPE GONZALEZ FONSECA

PLANO DE: POLIGONO

Superficie de Terreno : 1.500.00 m<sup>2</sup>

UBICACION: CALLE 53 (ANTES CALLE 10) No. 9207

Clave Catastral : 362-021-007

Superficie de Construccion :

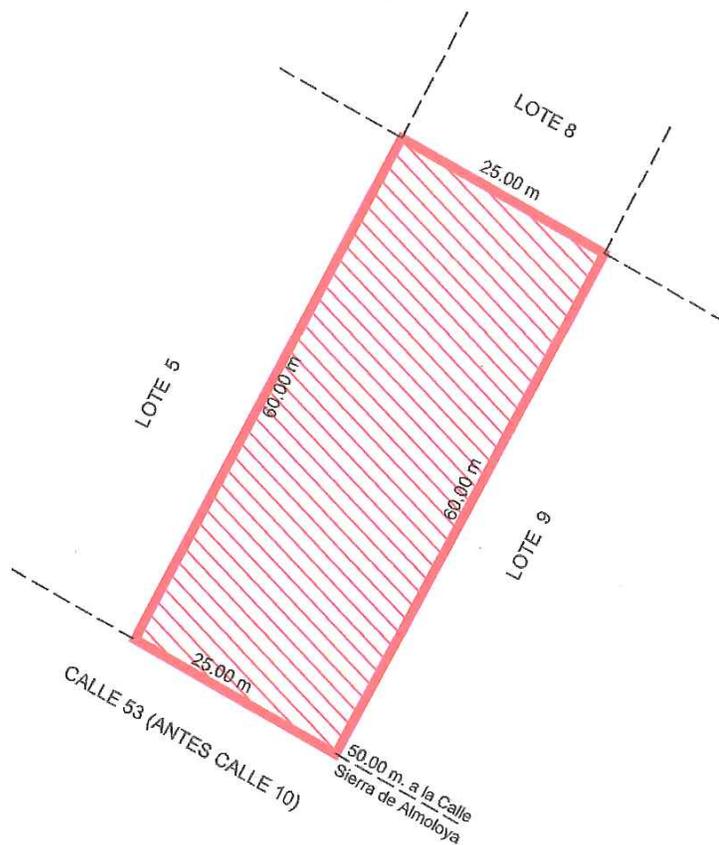
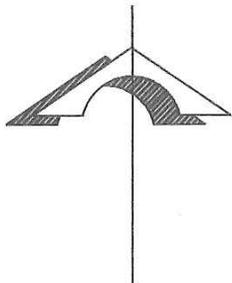
COLONIA : 1 DE MAYO ANTES EX-EJIDO ROBINSON

Manzana : 21 Lote : 7

Escala : SIN ESCALA

ZONA : ZONA 6

CLAVE ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-362-021-00007-00-0000



### 362-021-007 GONZALEZ FONSECA

PLANO D-02

SIMBOLOGIA

NOMBRE DEL PLANO POLIGONO DE ACTUACION LOTE 7



LOTE 1 SUP. 1,500.00 m<sup>2</sup>.

NORTE





362-021-007 GONZALEZ FONSECA

PLANO  
**D-03**

NOMBRE DEL PLANO  
UBICACION  
DEL PREDIO

NORTE

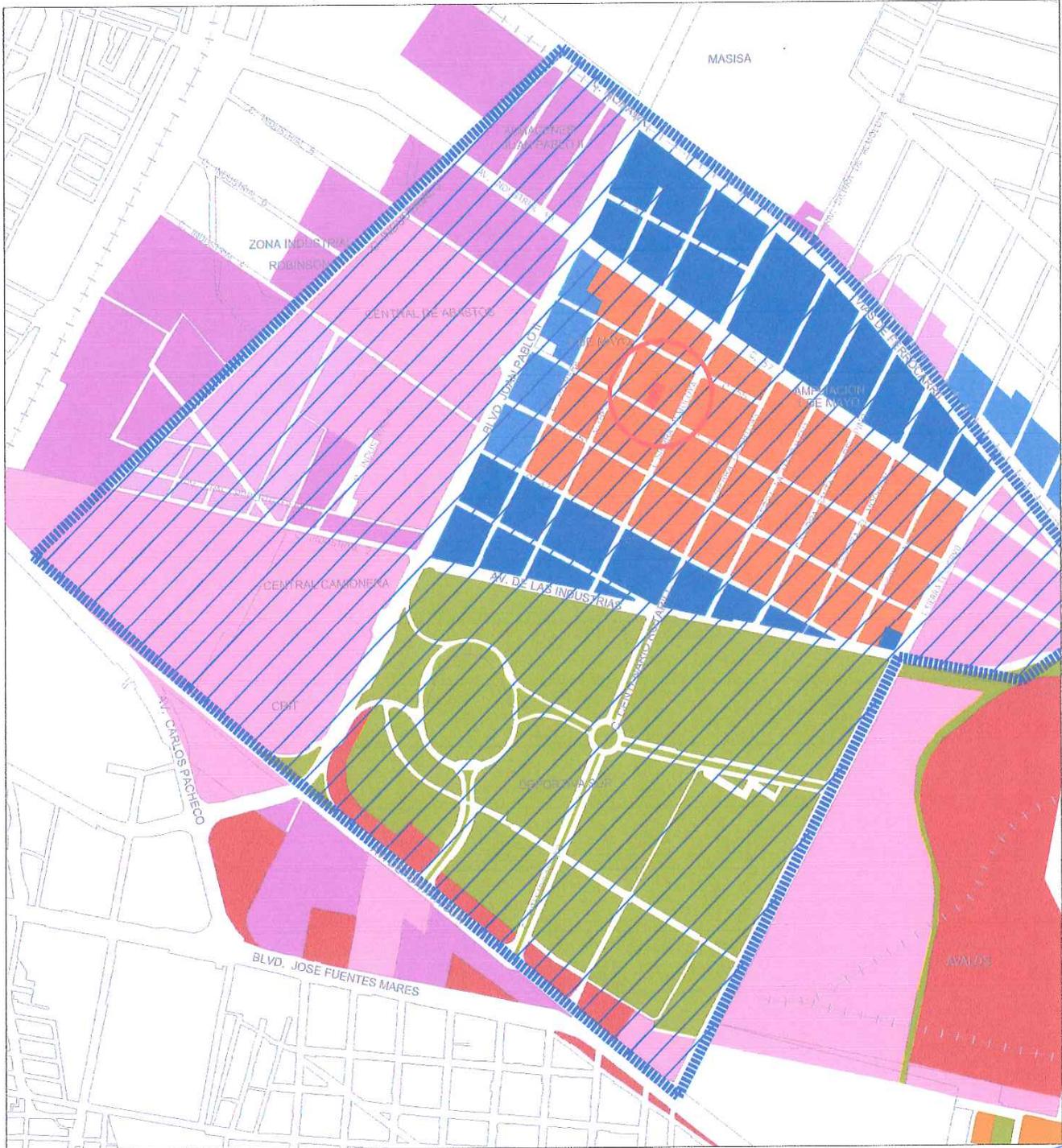


SIMBOLOGIA



LOTE 7 SUP. 1,500.00 m2





362-021-007 GONZALEZ FONSECA

PLANO  
**D-04**

NOMBRE DEL PLANO  
USOS DE SUELO  
PDU 2040

NORTE



SIMBOLOGIA

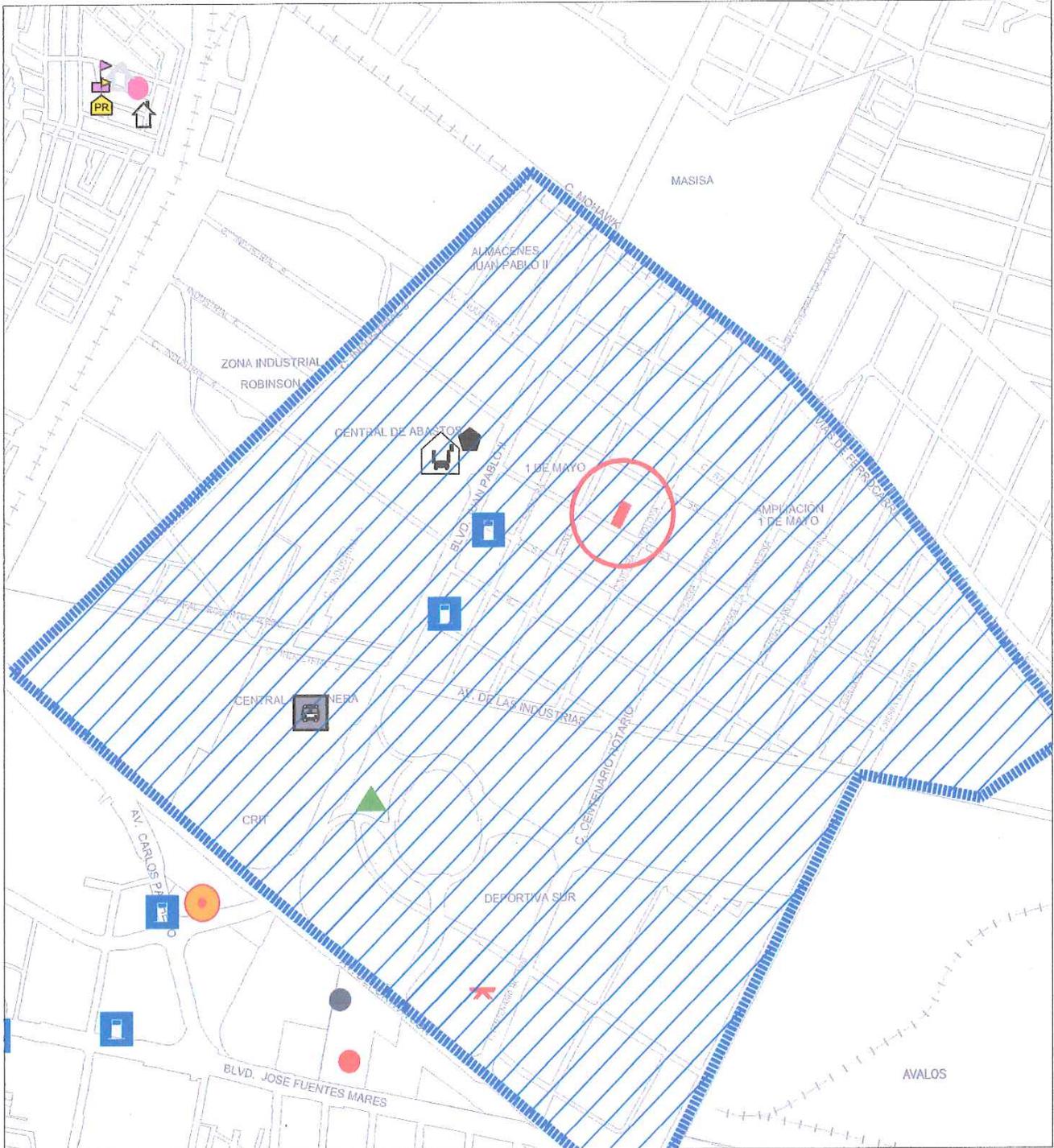


AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 313-99-93.00 Has.

LOTE 7 SUP. 1,500.00 m2

- HABITACIONAL H35
- HABITACIONAL H45
- HABITACIONAL H60+
- EQUIPAMIENTO URBANO
- COMERCIO Y SERVICIOS
- RECREACIÓN Y DEPORTE
- MIXTO MODERADO
- MIXTO INTENSO
- MICROINDUSTRIA
- INDUSTRIA BAJO IMPACTO





### 362-021-007 GONZALEZ FONSECA

PLANO  
**D-05**

NOMBRE DEL PLANO  
**EQUIPAMIENTO URBANO**

NORTE



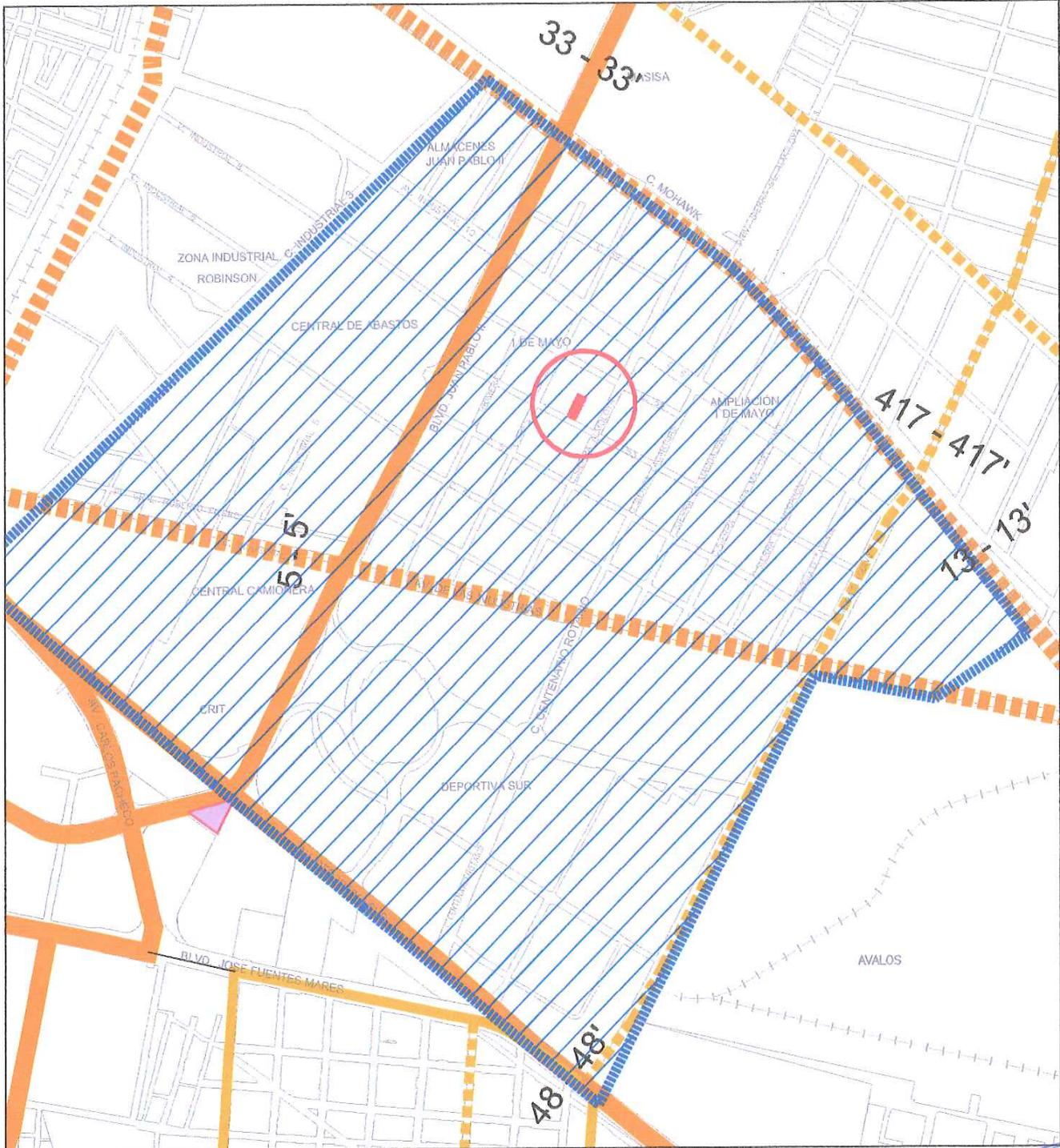
**SIMBOLOGIA**

 **AREA DE ESTUDIO**  
SUPERFICIE 313-99-93.00 Has.

 **LOTE 7 SUP. 1,500.00 m2**

-  Preescolar
-  Gasolinera
-  Primaria
-  Autobuses Central Cantonera
-  Guardería SEDESOL
-  Abasto
-  Guardería (otra)
-  Monumento
-  Gobierno Federal
-  Grupos Vulnerables
-  Unidad Recreativa
-  Acillo



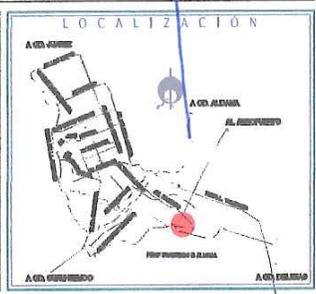


362-021-007 GONZALEZ FONSECA

PLANO  
**D-06**  
NOMBRE DEL PLANO  
ESTRUCTURA VIAL  
NORTE

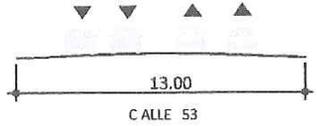
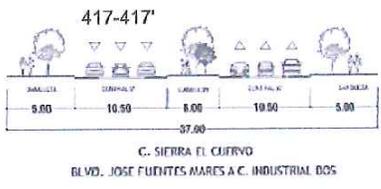
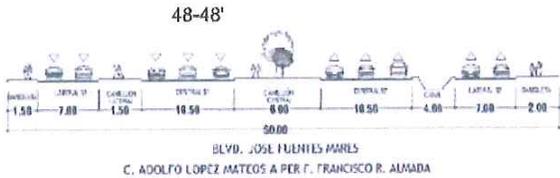
**SIMBOLOGIA**  
 AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 313-99-93.00 Has.  
 LOTE 7 SUP. 1,500.00 m2

**CATEGORIA DE VIALIDADES**  
 PRIMARIA  
 PRIMARIA PROPUESTA  
 SECUNDARIA  
 SECUNDARIA PROPUESTA

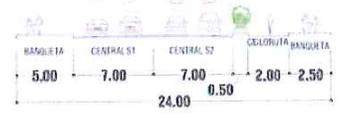


# SECCIONES VIALES

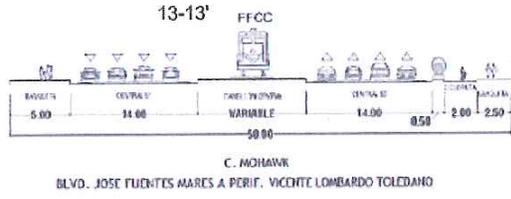
## SECCIONES ACTUALES



## SECCIONES VIALES PROPUESTAS



CALLE INDUSTRIAL DOS  
PROL. VIALIDAD CH-P A PERIF. LOMBARDO TOLEDANO



362-021-007 GONZALEZ FONSECA

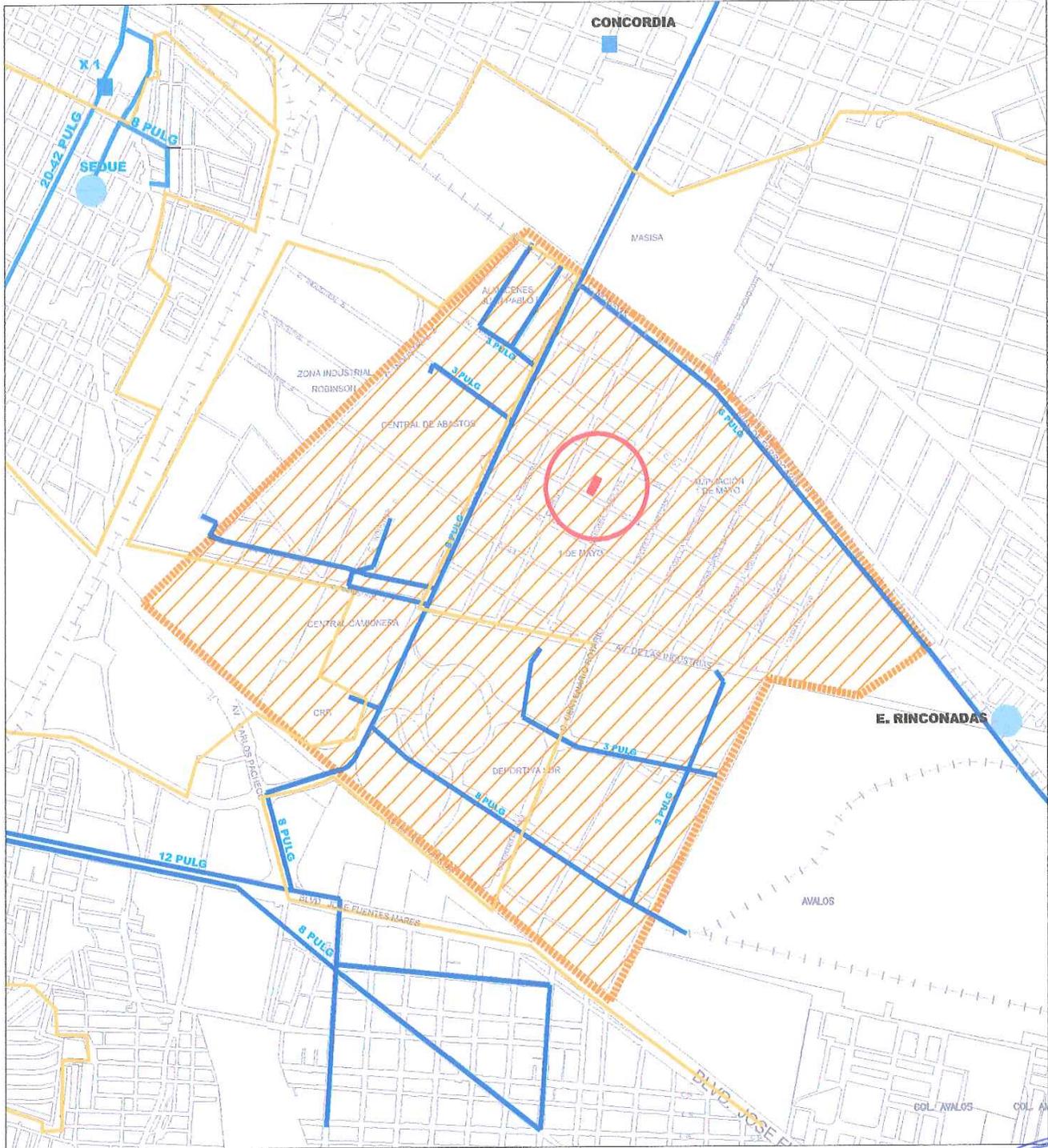
PLANO  
**D-07**

NOMBRE DEL PLANO  
SECCIONES VIALES ACTUALES

NORTE

SIMBOLOGIA

LOCALIZACIÓN



### 362-021-007 GONZALEZ FONSECA

PLANO  
**D-08**  
NOMBRE DEL PLANO  
INFRAESTRUCTURA  
AGUA POTABLE  
NORTE

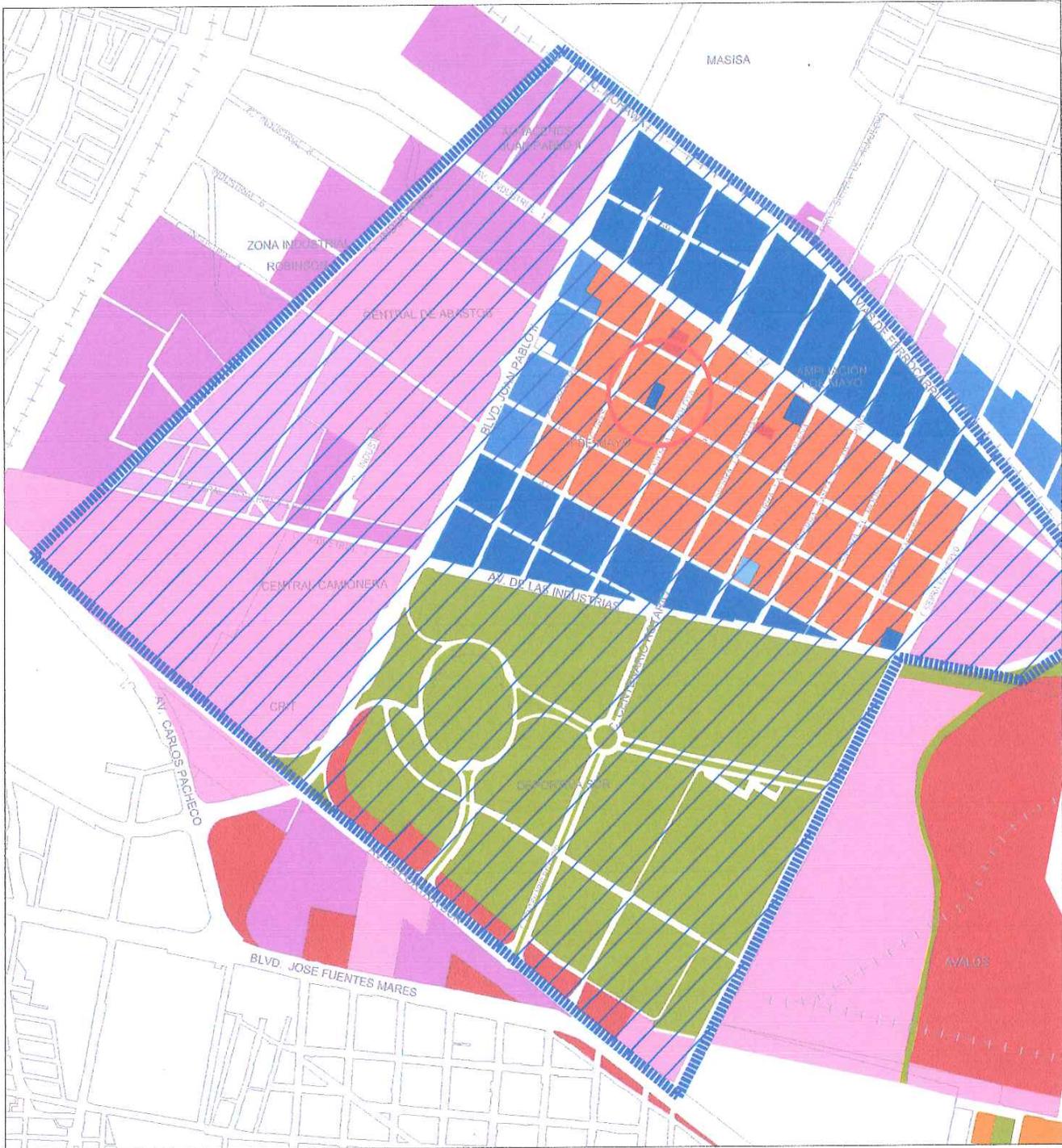
**SIMBOLOGIA**  
 AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 313-99-93.00 Has.  
 LOTE 7 SUP. 1,500.00 m2

 TANQUE  
 POZO  
 POZO Y REBOMBEO  
 LÍNEA INFRAESTRUCTURA  
AGUA POTABLE  
 AREA DE INFLUENCIA









### 362-021-007 GONZALEZ FONSECA

PLANO  
**E 01**  
NOMBRE DEL PLANO  
ESTRATEGIA  
NORTE

**SIMBOLOGIA**

AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 313-99-93.00 Has.  
LOTE 7 SUP. 1,500.00 m<sup>2</sup>

	HABITACIONAL H35		MIXTO MODERADO
	HABITACIONAL H45		MIXTO INTENSO
	HABITACIONAL H60+		MICROINDUSTRIA
	EQUIPAMIENTO URBANO		INDUSTRIA BAJO IMPACTO
	COMERCIO Y SERVICIOS		
	RECREACION Y DEPORTE		

**LOCALIZACION**

## BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

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

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENU Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

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

SISTEMA DE INFORMACION GEOGRAFICA MUNICIPAL (2021) SIGMUN.  
<https://implanchihuahua.org/>

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

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

**Felipe Gonzalez Fonseca**  
**María Inés Guzmán Hernandez**  
Propietarios y Promotores



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

**PLANEACIÓN  
Y GESTIÓN  
URBANA**

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**