

*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 14 de septiembre de 2024.

No. 74

**Folleto Anexo**

**ACUERDO N° 133/2024**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**CC 020-016-020 RASCÓN DE  
NORZAGARAY**

**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 133/2024**

**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 veintidós de mayo del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray"**, en el predio ubicado en la calle Juárez número 812 de la colonia Centro de esta ciudad, con superficie de **325.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Corredor Impacto Medio a Vivienda, Comercio y Servicios**.

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

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

### **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. 10/2024**

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

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 22 de mayo del año 2024, dentro del punto número ocho del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Liliana Armendáriz Granados, 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 la C. Sara Yolanda García Rascón, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray", en el predio ubicado en la calle Juárez número 812 de la colonia Centro de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 325.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Corredor Impacto Medio a Vivienda, Comercio y Servicios... 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 la C. Sara Yolanda García Rascón, en su carácter de propietaria del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Juárez número 812 de la colonia Centro de la ciudad de Chihuahua con superficie de 325.00 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Corredor Impacto Medio a Vivienda, Comercio y Servicios**.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintinueve días del mes de mayo del año dos mil veinticuatro.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CC 020-016-020 RASCON DE NORZAGARAY"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Sara Yolanda García Rascón**, en su carácter de propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Juárez número 812 de la colonia Centro de la ciudad de Chihuahua con superficie de 325.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Corredor Impacto Medio** a **Vivienda, Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por la C. Sara Yolanda García Rascón, en su carácter de propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Juárez número 812 de la colonia Centro de la ciudad de Chihuahua con superficie de 325.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Corredor Impacto Medio** a **Vivienda, Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray**", 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 07 de agosto del 2023 signada por la C. Sara Yolanda García Rascón, en su carácter de propietaria del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Sara Yolanda García Rascón;

3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 5,170** de fecha 30 de enero de 1990, otorgada ante el Lic. Fernando O. Bustamante, Notario Público número 19 para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual comparecieron por una parte la señora Sara Rascón Uranga de García como la Donante y por otra parte las señoras Irma Graciela García Rascón de Patiño y Sara Yolanda García Rascón de Norzagaray, para hacer constar un contrato de donación con reserva del usufructo vitalicio de dos fracciones de una finca urbana, de las cual la fracción marcada con los números 812, 814 y 816 de la calle Juárez de esta ciudad con superficie de 325.00 metros cuadrados fue otorgada a la C. Sara Yolanda García Rascón de Norzagaray, inscrito bajo el número 4463 a folios 116 del Libro 2202 de la Sección Primera, con folio real 1247303 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-332038** expedido por Tesorería Municipal de fecha 25 de abril del 2024;
5. **Oficio DASDDU/655/2024** de fecha 28 de agosto del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 433/2023** de fecha 07 de septiembre del 2023, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
7. **Oficio DASDDU/656/2023** de fecha 28 de agosto del 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;
8. **Oficio DDHE/1328/2023** de fecha 30 de agosto del 2023, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/726/2023** 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;
10. **Oficio SJ/DRPA/1034/2023** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
11. **Copia del Acta de la Sesión número 46 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 29 de noviembre del 2023, encontrándose los Regidores Joceline Vega Vargas, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Isaac Diaz Gurrola y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
12. **Oficio DASDDU/360/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 13 de mayo de 2024, en el cual se dictamina

PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Corredor Impacto Medio a Vivienda, Comercio y Servicios;

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/360/2024 de fecha 13 de mayo de 2024, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Cuadragésima Sexta Sesión Ordinaria celebrada el día 29 de noviembre 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, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle Juárez número 812 de la colonia Centro de la ciudad de Chihuahua con superficie de 325.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Corredor Impacto Medio a Vivienda, Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### DICTAMEN

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. Sara Yolanda García Rascón, en su carácter de propietaria del predio.

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en

el predio ubicado en la calle Juárez número 812 de la colonia Centro de la ciudad de Chihuahua con superficie de 325.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Corredor Impacto Medio a Vivienda, Comercio y Servicios.

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

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

Dado en el Salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 22 días del mes de mayo del año 2024.

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



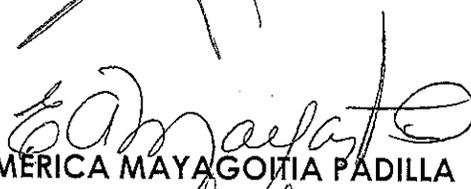
**LILIANA ARMENDÁRIZ GRANADOS  
REGIDORA PRESIDENTA**



**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 LA C. SARA YOLANDA GARCIA RASCON, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 020-016-020 RASCÓN DE NORZAGARAY", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE JUÁREZ NÚMERO 812 DE LA COLONIA CENTRO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 325.00 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE CORREDOR IMPACTO MEDIO A VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/360/2024

Chihuahua, Chih., 13 de mayo de 2024

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud **Sara Yolanda García Rascón** en su carácter de propietario del predio ubicado en la **Calle Juárez No. 812, Colonia Centro** con una superficie total de **325.00 m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray”** 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 **Corredor Impacto Medio** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo **Vivienda, Comercio y Servicios**.

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

#### **ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/655/2023 de fecha 28 de agosto del 2023**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray”** 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. 433/2023 de fecha 07 de septiembre 2023**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“CC 020-016-020 Rascón de Norzagaray”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/656/2023 de fecha 28 de agosto 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/1328/2023 de fecha 30 de agosto del 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/726/2023 de fecha 13 de septiembre de 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/1034/2023 de fecha 18 de septiembre 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 020-016-020 Rascón de Norzagaray”** fue presentado en la **Cuadragésima Sexta Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **29 de noviembre del 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** el cambio de uso de suelo **Corredor Impacto Medio a Vivienda, Comercio y Servicios**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/655/2023 de fecha 28 de agosto del 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. 433/2023 de fecha 07 de septiembre de 2023 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/656/2023 de fecha 28 de agosto 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/1328/2023 de fecha 30 de agosto del 2023 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

8. Oficio No. DASDDU/726/2023 de fecha 13 de septiembre 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/1034/2024 de fecha 18 de septiembre 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 Sexta Sesión Ordinaria del día 29 de noviembre del 2023 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 020-016-020 Rascón de Norzagaray".

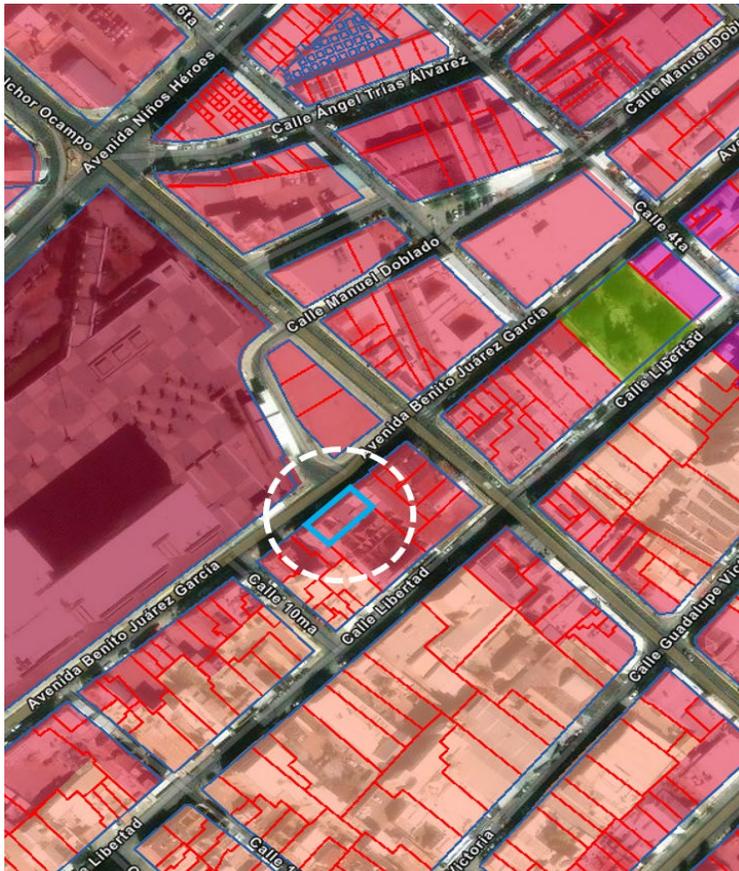
**ATENTAMENTE**



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

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

**CC 020-016-020  
RASCON DE  
NORZAGARAY**



**Cambio de uso de  
suelo**

**CORREDOR DE  
IMPACTO MEDIO  
A  
VIVIENDA, SERVICIOS Y  
COMERCIO**

## **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
  - Patrimonio histórico y cultural - Inmueble monumento histórico
  - Comercio y Servicios
  - Ruta de Seguridad
  - Equipamiento
  - Estructura Vial
  - Transporte Público
  - Agua Potable
  - Drenaje Sanitario
  - Agua Tratada
  - Energía Eléctrica
  - Riesgos y Vulnerabilidad

### **NORMATIVO**

### **ESTRATEGIA**

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

### **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 en él, viviendas, equipamientos, industria, comercio y servicios, etc., y 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. Los usos mixtos son un concepto que, aumentan la productividad de los terrenos, se establecen en lugares de plusvalía o bien, crean la plusvalía, reducen problemas de inseguridad, maximizan el uso del espacio, tienden a disminuir la expansión y fomentan la creación y preservación de áreas verdes además de incentivar la interacción social.

Así, es imperativa la creación, operación y reutilización del suelo, lo cual permita captar la oferta de predios que se encuentran regulados por los Planes de Desarrollo y cuyo uso los haga factibles para la plantación de giros adecuados. Es importante favorecer un desarrollo más equilibrado privilegiando la atención a las zonas con infraestructura y equipamiento que beneficien directa y rápidamente a la sociedad, optimizando el uso de éstas, realizando un ordenamiento urbano adecuado, con el fin de lograr un equilibrio entre la vivienda, el comercio y los servicios, las fuentes laborales, la educación y el esparcimiento.

Bajo esta base, se presenta la solicitud del cambio de uso de **suelo denominado CC 020-016-020 RASCON DE NORZAGARAY**, sobre un predio propiedad de la Sra. Sara Yolanda García Rascón de Norzagaray, considerado actualmente en la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua, como **Corredor de Impacto Medio** para modificar su uso a **Vivienda, Servicios y Comercio, con la finalidad posterior de realizar la acción urbana de subdivisión, con el propósito de realizar la compra-venta a los arrendatarios actuales y dando continuidad a los giros ya establecidos con una operatividad de aproximadamente 23 años en el sitio de: Reparación de calzado y otros artículos de piel y cuero; Reparación y mantenimiento de otros artículos para el hogar y personales y Comercio al por menor de sombreros.**, determinados como giros Permitidos, de conformidad a la Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, además de impulsar los objetivos de los instrumentos de planeación en niveles en jerarquía superior como el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, y la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

## 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 establece en el Artículo 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.O.E.

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

## ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

*Diario Oficial de la Federación 05/02/1917*

*Última reforma DOF 28/05/2021*

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

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

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

*Párrafo adicionado DOF 26-05-2015*

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

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

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

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

#### Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

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

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

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

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

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el

respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

ARTÍCULO 1o.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su

soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

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

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

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

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

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

Fracción reformada DOF 13-12-1996

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

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

IV. El establecimiento de zonas intermedias de salvaguarda, 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 regirá por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal.

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

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

## **ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL**

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

Para efecto de conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social de la Ley, el Municipio notificará y requerirá un dictamen técnico al IMPLAN. En este procedimiento, escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate,

en un plazo de sesenta días naturales contados a partir del requerimiento del dictamen técnico al IMPLAN. Así mismo notificará a través del tablero de avisos de la Presidencia Municipal y, cuando sea posible, de manera personal al presidente de cada uno de los comités de vecinos que pudieran resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

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

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

#### MODIFICACION MENOR AL PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO DE CHIHUAHUA

Periódico Oficial del Estado No. 85  
23 de octubre del 2004.

Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano permiten la articulación de diversas Políticas de Desarrollo Urbano, dentro de un marco integral sobre el territorio que tome en cuenta la dimensión del empleo, la cultura, la imagen urbana y la política social.

Este Plan Parcial analiza los niveles y eficacia de aplicación e incorpora las acciones y políticas que se llevan al cabo por las administraciones públicas municipales. Su principal objetivo es promover el desarrollo integral de zonas específicas del Centro de la Ciudad, que requieren del esfuerzo coordinado entre los distintos niveles y ámbitos de gobierno y los grupos sociales involucrados.

Es debido a la importancia de Chihuahua como una ciudad moderna, motor del desarrollo económico del Estado, que se debe prever su crecimiento armónico, tanto física como económica y socialmente, estableciendo una visión para el corto, mediano y largo plazos, que vele por el interés y bienestar públicos, a la vez que permite sentar las bases para adecuar y ordenar la estructura urbana, detallando usos del suelo para evitar la especulación, definiendo una red vial óptima, que eficiente el transporte actual y futuro, dotando de infraestructura necesaria para consolidar y mejorar las zonas patrimoniales, rescatando áreas marginadas, previendo las necesidades de vivienda y equipamiento urbano, controlando riesgos y zonas vulnerables.

## ANTECEDENTES

Este estudio de planeación se plantea sobre un predio en propiedad privada de la persona física de nombre Sara Yolanda García Rascón, ubicado dentro de la Zona Centro de esta ciudad de Chihuahua.

La Zona Centro es un lugar con gran potencial para la ciudad, siendo la sede de las instituciones más representativas y de actividades especializadas, y es recipiente de la mayoría de los vestigios de la historia de la ciudad, tanto materiales como intangibles. En la zona cercana al predio objeto de este estudio, se localizan diversos usos de suelo y giros similares a esta propuesta, complementándose los giros de índole comercial y servicios, industriales y en mucho menor proporción los usos habitacionales. Actualmente el predio se establece con un uso de suelo de Corredor de Impacto Medio de conformidad a lo establecido en la zonificación de la Modificación Menor al Plan de Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, asimismo en congruencia al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 establecido este, en nivel jerárquico superior.

Por tal motivo, se presenta este estudio urbano con la finalidad de solicitar la modificación del uso actual establecido para el predio, concurrente con el contexto y en congruencia con lo determinado en el Art. 77 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, ya que la aptitud del ámbito espacial de validez de la modificación es de usos comerciales y servicios, talleres de diversos giros, dependencias gubernamentales de los tres niveles de gobierno, etc., y la ocupación de los predios con fines habitacionales, de manera operativa y funcional es el menor porcentaje dentro de la Zona Centro.

Así, el presente estudio de planeación urbana, se presenta con la finalidad de solicitar la modificación al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua en su Sexta Actualización, a través del cambio de uso de suelo a uso Vivienda, Servicios y Comercio del predio con las siguientes características:

Lote de terreno urbano ubicado en la Avenida Benito Juárez García No. 806, a 32.00 metros a la Avenida Melchor Ocampo, con superficie de terreno 325.00 metros cuadrados y clave catastral 020-016-020, en la colonia Centro.

Es importante mencionar que el predio contiene una edificación destinada a negocios con giros comerciales, los cuales tienen operando en contrato de renta por 23 años aproximadamente y se pretende el cambio de uso de suelo, como ya se mencionó con anterioridad, con la finalidad de llevar a cabo la acción urbana de subdivisión, para la realización de la compra-venta a los arrendatarios actuales, con antigüedad operativa en el predio desde el año 2000.



Ubicación del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación en la mancha urbana  
Fuente: Google Earth Pro Image©2023 Maxar Technologies



Ubicación del predio en estudio en la zona norte de la mancha urbana.  
Fuente: Google Earth Pro Image©2023 Maxar Technologies.



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

Fuente: Google Earth Pro Image ©2023 Maxar Technologies.

### **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 45-59-21 Has., ubicado dentro del área urbana y Centro Urbano y resuelto a partir de un polígono de forma irregular, delimitado éste a partir de superficies amplias de porciones de los Agebs 13319 y 13376, con límites supuestos establecidos de la siguiente manera:

Al norte por la calle Progreso;

Al sur por la avenida Cuauhtémoc continuando en calle Juan Aldama González;

Al oriente por la avenida Independencia;

Al poniente por la avenida Teófilo Borunda Ortiz y avenida Mirador.

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra ubicado dentro del polígono del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua, por lo que el análisis de la zona se determina en concordancia y alineación a lo que establece tanto la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua y este a su vez se alinea a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización.



Ámbito espacial de validez de la modificación

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

Adecuación propia

Ubicación del predio en estudio 

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

Los objetivos que se buscan impulsar a través de este instrumento, se derivan de los niveles superiores de planeación particularmente la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, así como el cumplimiento de lo establecido en la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano.

El Centro Urbano de la ciudad comprende el Centro Histórico siendo uno de los sitios más importantes de esta y aglutina dependencias gubernamentales de los tres órdenes de gobierno, además de converger grandes valores tanto sociales, simbólicos, religiosos, económicos y funcionales de la sociedad, como también se establecen espacios públicos los cuales son representativos de la cultura no solo de la ciudad, sino del mismo Estado de Chihuahua.



Zonificación Secundaria. Fuente: <https://implancuu.carto.com/builder>.

Ámbito espacial de validez de la modificación

Ubicación del predio en estudio



## PDU2040 SEXTA ACTUALIZACIÓN 2021 / MODIFICACION MENOR AL PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO

### Zonificación Secundaria

-  Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha
-  Habitacional de 5 - 12 viv/ha
-  Habitacional de 13 - 25 viv/ha
-  Habitacional de 26 - 35 viv/ha
-  Habitacional de 36 - 45 viv/ha
-  Habitacional de 46 - 60 viv/ha
-  Habitacional de más de 60 viv/ha
-  Comercio y Servicios
-  Mixto Intenso
-  Mixto Moderado
-  Mixto Bajo
-  Mixto Suburbano
-  Mixto Suburbano II
-  Industria Alto Impacto

	Industria Bajo Impacto
	Microindustria
	Equipamiento General
	Recreación y Deporte
	Equipamiento Especial
	Centro Distrital
	Zona Especial de Desarrollo Controlado
	Zona de Amortiguamiento
	Reserva en Área Estratégica
	Área Natural de Valor Ambiental
	Preservación Ecológica
	Vivienda Densidad Baja
	Vivienda Densidad Alta
	Vivienda Servicios Profesionales
	Vivienda Servicios Comercio / <b>Uso de suelo solicitado</b>
	Corredor Impacto Alto
	Corredor Impacto Medio / <b>Uso de suelo actual</b>
	Comercio Servicios Generales
	Corredor Patrimonial
	Nodo Barrial
	Nodo Emblemático
	Nodo Urbano

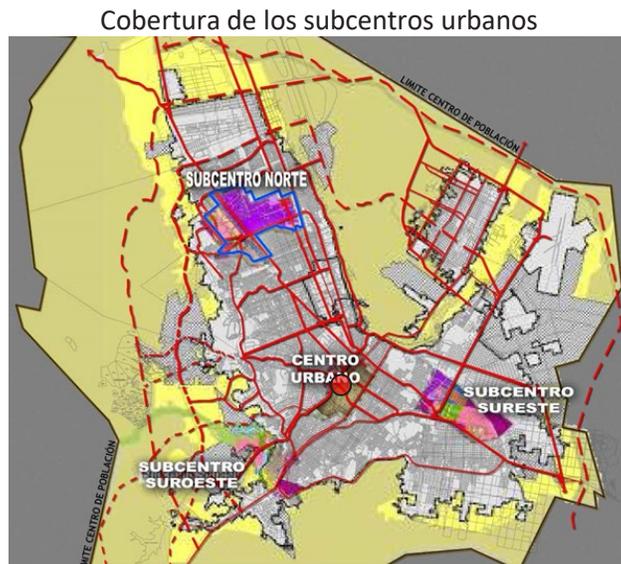
La normatividad aplicable para el predio base de este estudio urbano, es la Modificación al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, abril 2004.

El predio que contiene los giros preestablecidos operando desde hace aproximadamente 20 años, se ubica dentro del Centro Urbano en un sector con uso de suelo de Corredor de Impacto Medio, con superficie mínima por lote de 400 m<sup>2</sup> y 10.00 metros de frente, de acuerdo a la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano vigente, bajo la siguiente definición:

*En esta categoría se encuentran incluidos la mayoría de los predios localizados en los costados de las vialidades primarias, conformando corredores de usos comerciales y de servicios con intensidad media. Su inclusión en el esquema de estructura urbana implica una política de consolidación, la cual busca reforzar su carácter de borde, así como la imagen característica, en cada uno de ellos, que los posicione en términos mercadológicos.*

La estructura urbana está compuesta por el Centro Urbano, los Subcentros Urbanos, Centros de Barrio, Centros Vecinales, vialidades, etc. Es el 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.



FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano Visión 2040

De acuerdo al PDU 2040 se establece que, como propuesta principal dentro de la estrategia territorial, se hace énfasis en la integración del centro y de tres subcentros urbanos de usos mixtos, cuya función reside en descentralizar actividades, reducir tiempos de traslado, ofrecer equipamientos, espacios recreativos, servicios de jerarquía urbana y destinar suelo para incentivo del empleo.

Esta estructura está compuesta por el Centro Histórico y tres Subcentros, ubicados de manera uniforme, uno en el norte, otro más al sur oriente y el tercero al sur poniente. Cada uno con condicionantes urbanas y vocaciones de suelo distintas por lo que su estrategia de intervención se plantea con enfoques diferenciados acordes a los servicios demandados tanto por su ubicación con respecto a la Ciudad e incluso los de cobertura regional, así como algunos elementos requeridos por la propia población que los ha de habitar.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se observan gran variedad elementos concentradores de empleo y actividad comercial, así como zonas habitacionales las cuales son mínimas, sin embargo, todavía coexisten con otros giros.

El ámbito espacial de validez de la modificación, al encontrarse en el Centro de la Ciudad tiene una excelente conectividad con el resto de la misma, generándose conexión con los corredores de movilidad existentes.

Así mismo, este ámbito espacial está influenciado con el corredor de movilidad denominado Corredor Chuvíscar, denominado así por la existencia del río del mismo nombre el cual fue y sigue siendo el elemento estructurador que determinó el desarrollo y la forma de la ciudad. Su función natural ha correspondido la de borde, un elemento curvilíneo que atraviesa la ciudad en el sentido oriente-poniente y que por muchos años limitó el crecimiento urbano hacia el norte, situación que vino a cambiar con la intervención del cauce del río Chuvíscar, a finales de los años cincuenta.

El recorrido del río Chuvíscar dentro del área urbana, presenta una extensión de nueve kilómetros aproximadamente, así como su paso por lugares de gran relevancia patrimonial, que incluyen el Centro Histórico y barrios tradicionales como las colonias Industrial, Santo Niño, San Felipe, Guadalupe, Lomas del Santuario y Campesina.



Corredor del río Chuvíscar. Fuente: PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, Tercera Actualización.

En relación a la zonificación secundaria, esta obedece a la estrategia de estructura urbana propuesta por el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040, teniendo establecido el Centro Urbano como el principal polo de actividades en la ciudad.

La Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano es el ordenamiento que obedece al nivel jerárquico superior del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 Sexta Actualización, sin embargo, todos y cada uno

tienen como estrategia áreas de actuación que se dirigen a estructurar de manera puntual las diferentes vertientes de identidad, movilidad, comercio y viviendas.

En el ámbito espacial de validez de la modificación se consolida la actividad de prestación de servicios en los centros concentradores de actividades similares a los ya establecidos dentro de la edificación contenida en el predio en estudio, con 20 años aproximadamente de operatividad.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Sexta Actualización, en su zonificación secundaria establece que en la zona los usos de suelo establecidos son principalmente vivienda densidad alta y corredores de impacto medio en las vialidades principales y en vialidades secundarias el uso de suelo de Vivienda Servicios y Comercio.

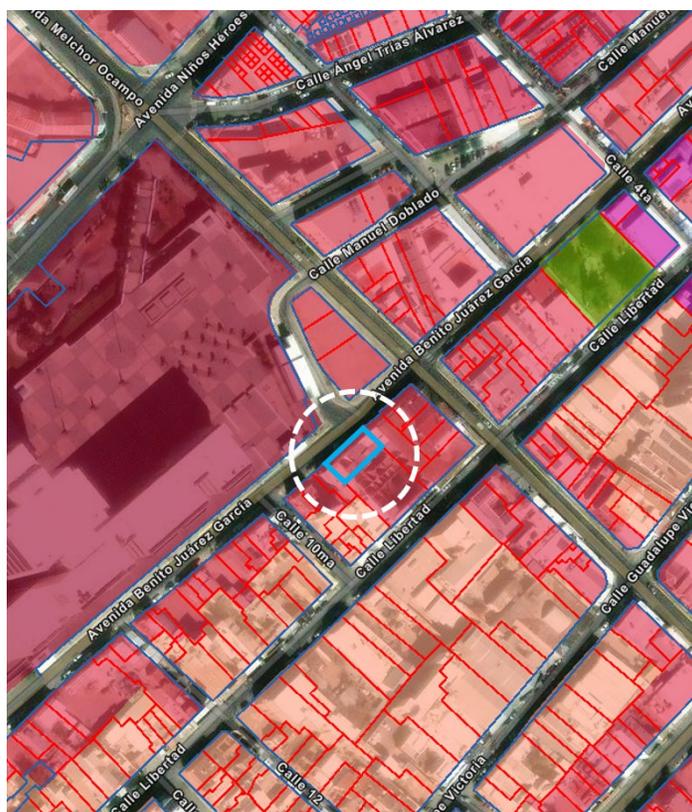


Imagen con usos de suelo del PDU 2040 / Tabla de superficies de usos de suelo del PDU 2040



Predio en estudio

Fuente: IMPLAN. SIGMUN.

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

### Régimen de tenencia de la tierra

El predio en estudio se establece en propiedad privada a favor de la Sra. Sara Yolanda García Rascón de Norzagaray, bajo los siguientes datos:

Lote de terreno urbano ubicado en la avenida Benito Juárez García No. 806, a 32.00 metros a la avenida Ocampo, con superficie de terreno 350.00 m2., y clave catastral 020-016-020, clave catastral estándar 08-001-019-01-0001-020-016-00020-00-0000 e inscrito ante el Registro Público de la Propiedad y del Notariado del Estado de Chihuahua, bajo los siguientes datos: Folio Real Electrónico 1247303, Inscripción 4463, Folio 116, Libro 2202, de la Sección Primera, con fecha 8 de marzo de 1990.



Identificación oficial del propietario  
Fuente propia

28-2-16

VOLUMEN CIENTO CUARENTA  
 NUMERO CINCO MIL CIENTO SETENTA

FERNANDO O. BUSTAMANTE  
 Notario Público Núm. 19  
 Chihuahua, Chih.

En la Ciudad de Chihuahua, a los treinta y un días del mes de enero de mil novecientos noventa, YO, Licenciado FERNANDO O. BUSTAMANTE, Notario Público Número Diecinueve del Distrito Morelos, en ejercicio, hago constar los contratos de donación, con reserva del usufructo vitalicio, de dos fracciones de una finca urbana destinada al comercio que otorgan por una parte como donante, la señora SARA RASCON URANGA DE GARCIA, y por otra, como donatarias, las señoras IRMA GRACIELA GARCIA RASCON DE PATIRO y SARA YOLANDA GARCIA RASCON DE NORZAGARAY, en los siguientes términos:

I. Manifiesta la señora Sara Rascon Uranga de Garcia, que es propietaria de una finca urbana dedicada al comercio, marcada con los números 815 ochocientos quince por la Calle Libertad y 812 ochocientos doce, 814 ochocientos catorce y 816 ochocientos dieciseis por la Calle Juárez de esta Ciudad, y terreno sobre el que se encuentra construida con superficie de 1,094.00 mil noventa y cuatro metros cuadrados, y según su título de propiedad se describe como sigue: "Por su frente, en veinticinco metros con la Calle de su ubicación; por su costado derecho, en cuarenta y cuatro metros treinta y dos centímetros, con propiedad de la señora Mercedes Romero Viuda de Juárez y Samuel Romero; por su espalda, en veinticinco metros con la Calle Juárez; y por su costado izquierdo en cuarenta y tres metros veinte centímetros con la Escuela Oficial número ciento treinta y siete".

II.- Continúa manifestando la señora Sara Rasón Uranga de Garcia, que la finca anteriormente descrita la adquirió en la siguiente forma:

a).- El 50% cincuenta por ciento en mancomún y proindiviso con su hermana, señora Consuelo Rascon Uranga Viuda de Lazo,

30408070244/000000000412827045  
 FERNANDO O. BUSTAMANTE

Frac finca Libertad a Irma 769m  
 resto " C Juárez a Yolanda 325m

por compra a la señora Margarita Muñoz Viuda de Terrazas, mediante la escritura pública número 297 doscientos noventa y siete otorgada en esta Ciudad el 20 veinte de septiembre de 1945 mil novecientos cuarenta y cinco ante la fe del señor Licenciado Alberto Rico G., entonces Notario Público Número Tres, cuyo primer testimonio se registró bajo la inscripción número 2 dos, a folios 1 uno, del Libro 381 trescientos ochenta y uno, de la Sección Primera, del Registro Público de la Propiedad de este Distrito Morelos, según consta en la copia certificada de dicha inscripción que se me exhibe como título antecedente de propiedad.

- b).- El 50% cincuenta por ciento restante, por compra a su copropietaria, señora Consuelo Rascón Uranga Viuda de Lazo, mediante la escritura pública número 5108 cinco mil ciento ocho, otorgada en esta Notaría el 13 trece de octubre de 1989 mil novecientos y nueve, cuyo primer testimonio que me exhibe aparece registrado bajo el número 1432 mil cuatrocientos treinta y dos, a folios 39 treinta y nueve, Libro 2211, dos mil doscientos once, de los mismos Sección Registro.

----- III. Que las adquisiciones anteriores las llevó a cabo la declarante durante su matrimonio celebrado en Temosachic, Chihuahua, bajo el régimen de separación de bienes, según se hizo constar en el título de propiedad referido en el inciso b) del punto que antecede, por lo que la finca anteriormente se le atribuye en exclusiva propiedad.

----- IV.- Que la finca de referencia la ha dividido en dos fracciones que serán objeto de donación a sus hijas Irma Graciela y Sara Yolanda, en este instrumento, fracciones que separadamente se describen como sigue:

- a).- Finca urbana dedicada al comercio, marcada con el número 815 ochocientos quince de la Calle Libertad de esta

- 2 -



ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE CHIHUAHUA  
REGISTRO PÚBLICO

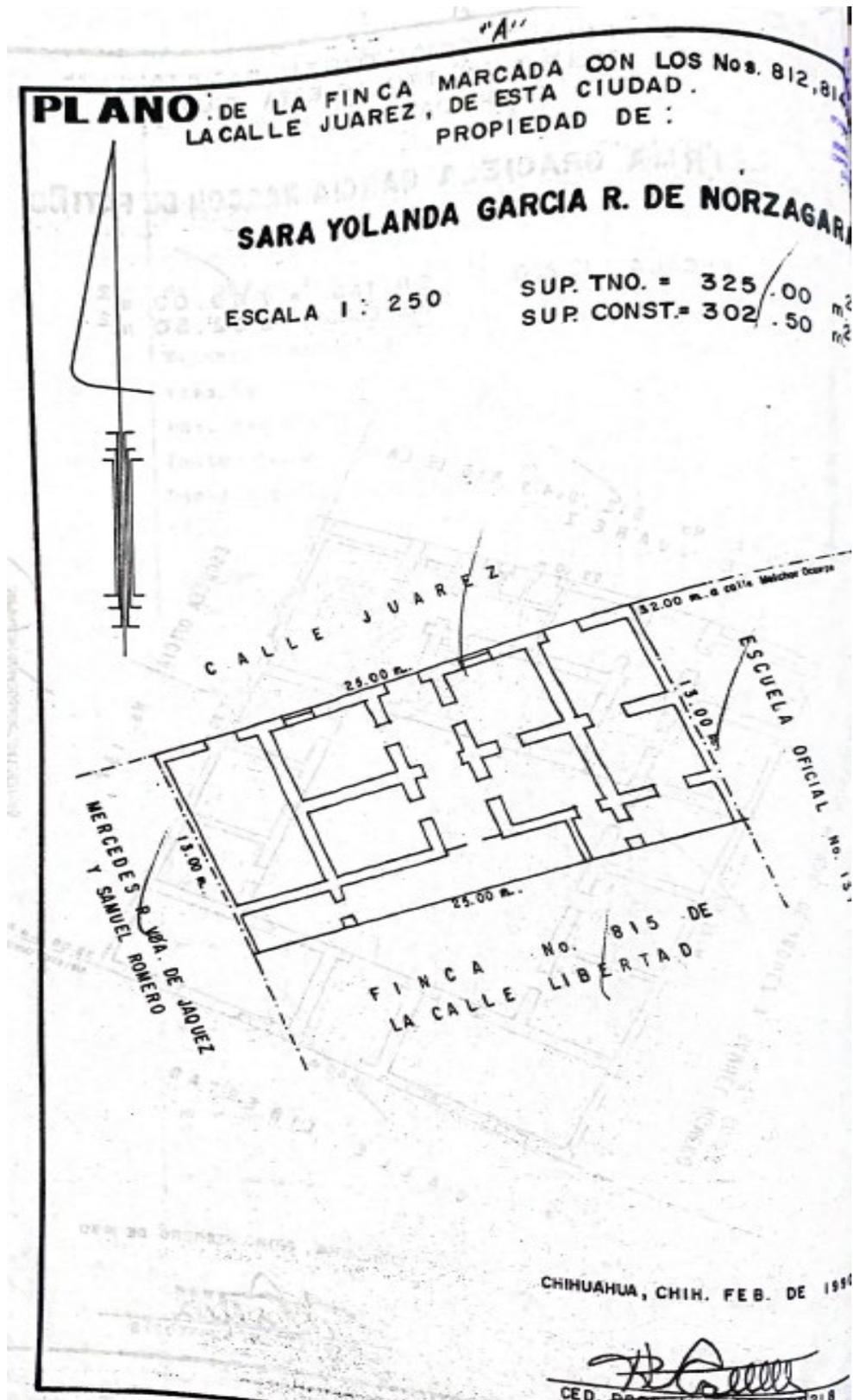
terreno sobre el que se encuentra construida, con superficie de 769.00 setecientos sesenta y nueve metros cuadrados, y que según plano que se me exhibe, mide y linda: Por su frente, 25.00 veinticinco metros con la Calle Libertad; por su costado derecho, 30.32 treinta metros treinta y dos centímetros con propiedad de la señora Mercedes R. Viuda de Jaquez y Samuel Romero; por su espalda, 25.00 veinticinco metros con la finca urbana marcada con los números 812 ochocientos doce, 814 ochocientos catorce y 816 ochocientos dieciseis de la Calle Juárez que se describe en el siguiente inciso; y por su costado izquierdo 30.20 treinta metros veinte centímetros con inmueble que fué la Escuela

Oficial número Ciento Treinta y Siete.

b).-- Finca urbana dedicada al comercio marcada con los números 812 ochocientos doce, 814 ochocientos catorce y 816 ochocientos dieciseis de la Calle Juárez de ésta Ciudad y terreno sobre el que se encuentra construida con superficie de 325.00 trescientos veinticinco metros cuadrados, que según plano que se me exhibe mide y linda: Por su frente, 25.00 veinticinco metros con la Calle Juárez; por su costado derecho, 13.00 trece metros con inmueble que fué la Escuela Oficial Número Ciento Treinta y Siete; por su espalda, 25.00 veinticinco metros con la finca número 815 ochocientos quince de la Calle Libertad descrita en el inciso que antecede; y por su costado izquierdo, 13.00 trece metros con propiedad de Mercedes Romero de Jaquez y Samuel Romero. Esta finca se localiza a una distancia de 32.00 treinta y dos metros a la esquina con la Avenida Ocampo.

v. -- Concluyeron manifestando ambas partes que respecto de las fracciones de la finca antes descrita, han concertado dos contratos de donación, con reserva del usufructo vitalicio, que formalizan al tenor de las siguientes

34908476245568633412827-45  
DANIELA  
[Signature]



Plano catastral de la escritura de propiedad  
Fuente <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>

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

INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION
4463	116	2202	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 8 DE MARZO DE 1990  
 INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 5170  
 OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 31 DE ENERO DE 1990  
 EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 19 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,  
 CUYO TITULAR ES EL(LA) LICENCIADO FERNANDO O. BUSTAMANTE,  
 EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

-----  
 CONTRATO DE DONACION.  
 -----

DONANTE:

(-) SARA RASCON URANGA DE GARCIA CASADO(A) EN SEPARACION DE BIENES

DONATARIO:

SARA YOLANDA GARCIA RASCON DE NORZA GARAY CASADO(A) EN SEPARACION DE BIENES

OBJETO:

LA FINCA TIENE POR NUMEROS 812, 814, 816

TIPO DE INMUEBLE: FINCA URBANA

LOCALIZACION: CALLE JUAREZ NUMERO 812

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

SUPERFICIE: 325.0000 METROS CUADRADOS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

1 AL 2 FRENTE 25.0000 METROS CON CALLE JUAREZ

2 AL 3 DERECHO 13.0000 METROS CON ESCUELA OFICIAL NUMERO 137

3 AL 4 FONDO 25.0000 METROS CON FINCA 815

4 AL 1 IZQUIERDO 13.0000 METROS CON MERCEDES Y SAMUEL ROMERO

DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE NUDA PROPIEDAD

AGREGADO AL APENDICE DEL LIBRO 2197 DE SECCION PRIMERA CON EL NUMERO 99

DATOS DE REGISTRO ANTERIOR:

INSCRIPCION 1432 FOLIO 39 LIBRO 2211 SECCION PRIMERA

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 1432 FOLIO: 39 LIBRO: 2211 SECCION: 1		
DERECHOS CAUSADOS	CERTIFICADO DE INGRESOS	FECHA DE PRESENTACION
\$ .00 M.N.		
AGREGADO DOCUMENTOS SECCION I		APENDICE FISCAL SECCION I
LIBRO 2197 NUMERO 99		LIBRO 2202 NUMERO 4463

DOY FE

LIC. FRANCISCO JAVIER CAZARES LICON+

Boleta de inscripción

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

## 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 comercio, servicios, 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 28º 38' de latitud norte y 106º 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	657,876	748,518	809,232	834,642	866,031	911,109	948,706	977,517	1,006,849	1,037,061
Tasa Media de Crecimiento	1.37	2.62	1.64	1.56	1.27	1.02	0.81	0.60	0.60	0.60
Incremento Poblacional		90,642	60,714	25,410	56,799	45,078	37,597	28,811	29,332	30,212
Demanda de Vivienda		23,853	17,847	7,473	17,807	14,741	12,816	10,287	11,530	12,817
Rezago de Vivienda		1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950	1,950
Demanda Efectiva de Vivienda		25,803	19,797	9,423	19,757	16,691	14,766	12,237	13,480	14,767
Demanda Efectiva de Vivienda		3.8	3.4	3.4	3.2	3.1	2.9	2.8	2.5	2.4

Fuente de la información: elaboración IMPLAN con datos del portal del INEGI, Censos y Conteos de Vivienda.

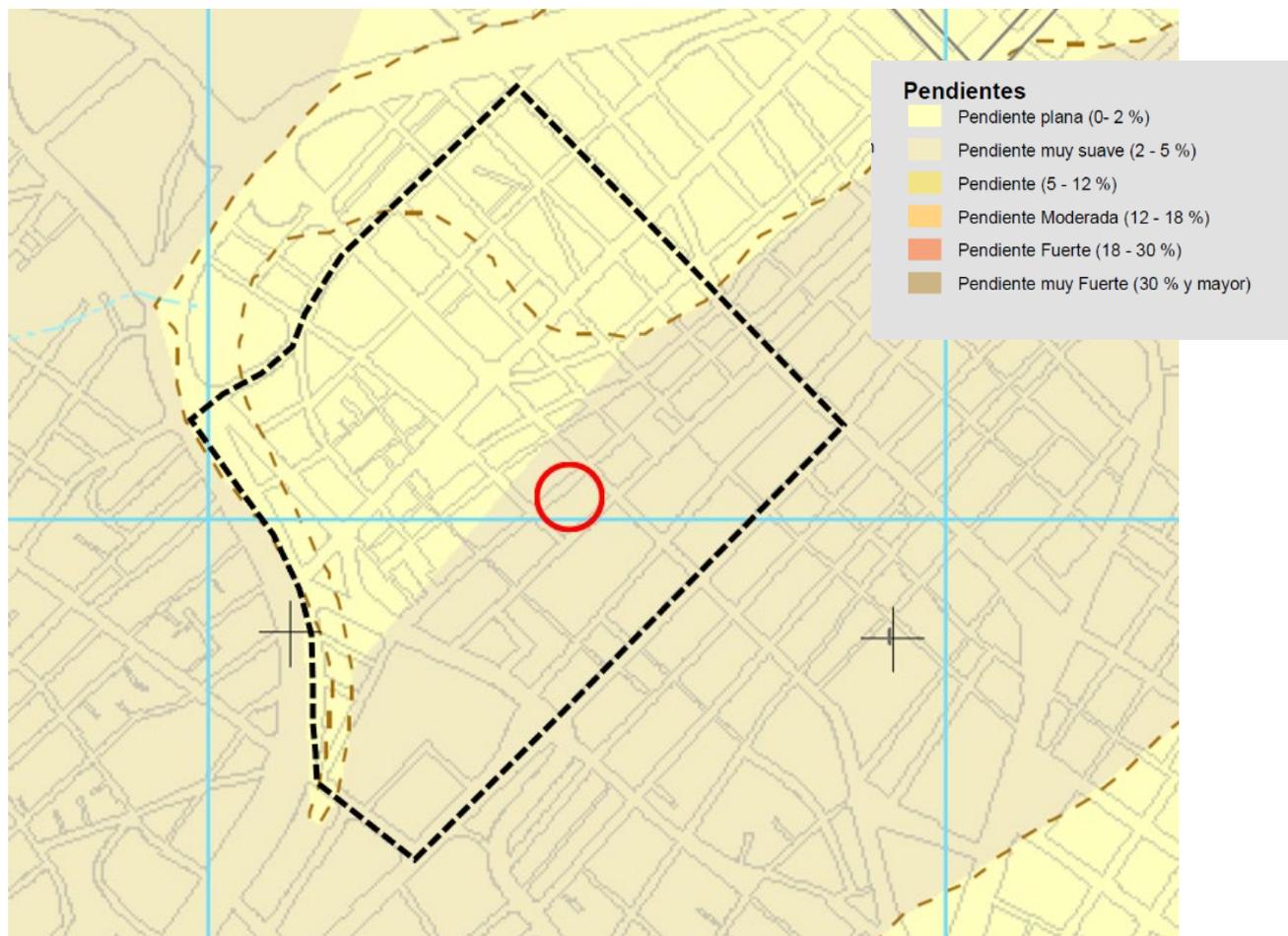
<https://implanchihuahua.org/Entorno.html#AmbitoMunicipal>

## Medio Natural

### Topografía y Clima

La topografía del ámbito espacial de validez de la modificación está conformada por pendientes suaves del 2% al 5% cuyos escurrimientos pluviales son dirigidos 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.



Carta Topográfica y pendientes de Terreno.

Fuente: PDU 2040. Adecuación propia.

Ámbito espacial de validez de la modificación

Ubicación del predio en estudio



## Hidrología

De acuerdo a las condiciones topográficas e hidrológicas, se determina que no existen riesgos para el uso solicitado para el predio de Vivienda, Comercio y Servicios aunado a esto que representa una Situación de Hecho y el propio predio en estudio presenta una pendiente plana.

Se identifica al sur del predio sobre la delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, el escurrimiento pluvial denominado río Chuvíscar.

### PLAN SECTORIAL DE AGUA PLUVIAL EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA.

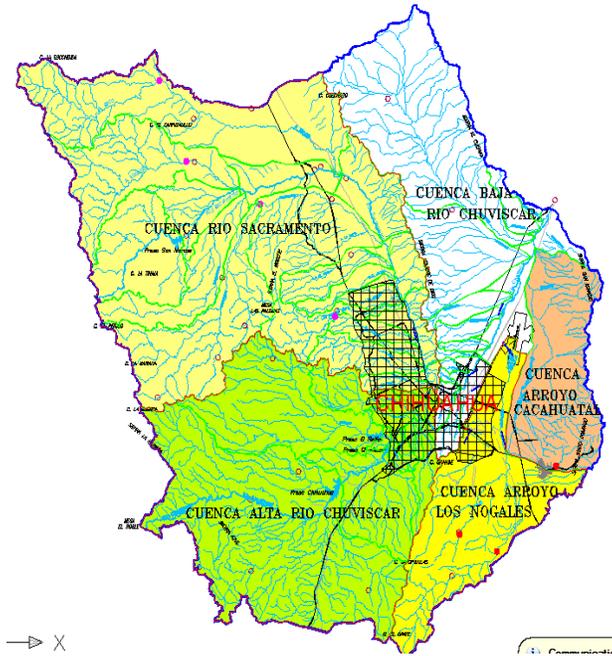
#### DIAGNÓSTICO

##### Identificación y caracterización de cuencas hidrológicas

Las cuencas hidrológicas que intervienen Cuenca del Río Chuvíscar Zona Alta. - Inicia en la Sierra Azul al poniente de la ciudad, en el río se ubican la presa Chihuahua y la presa Chuvíscar además de la presa El Rejón cuya entrada de agua proviene del arroyo con el mismo nombre. Aguas abajo de la confluencia del arroyo el rejón con el río, se ha revestido hasta la confluencia con el río Sacramento, siendo este tramo un atractivo cauce que parte la ciudad en dos partes. Le confluyen varios escurrimientos cruzando las calles de la ciudad, tal es el caso de los arroyos La Cantera, Plaza de toros, las Malvinas, El Barro, La Canoa, Chamizal y La Manteca. El área de la cuenca, hasta la confluencia con el río Sacramento es de 682.86 Km<sup>2</sup>.

##### Arroyo "El Chamizal"

Nace al suroeste de la ciudad, aguas arriba del periférico Francisco R. Almada, reportándose con un total de 7.026 kms., de longitud. Este arroyo tiene pocas situaciones de peligro pues tiene algunos vados como en (CA 2+849) en la calle Manuel Estrada, lo que representa peligro en épocas de lluvia. Una sección chica de 2 claros de 4.00 m x 1.80 m se encuentra en (CA 3+061) del puente de la calle Melchor Guaspe. Otra sección chica de 4.25 m x 2.00 m está en (CA 3+319) vista aguas abajo del puente de la calle Tamborel, donde se aprecia un puente con sección circular doble, el cual actualmente está clausurado. Otra sección chica de 3.60 m x 2.20 m se localiza en (CA 5+239) del puente de la calle 24; a partir de este punto hasta la confluencia con el Río Chuvíscar el canal es subterráneo.

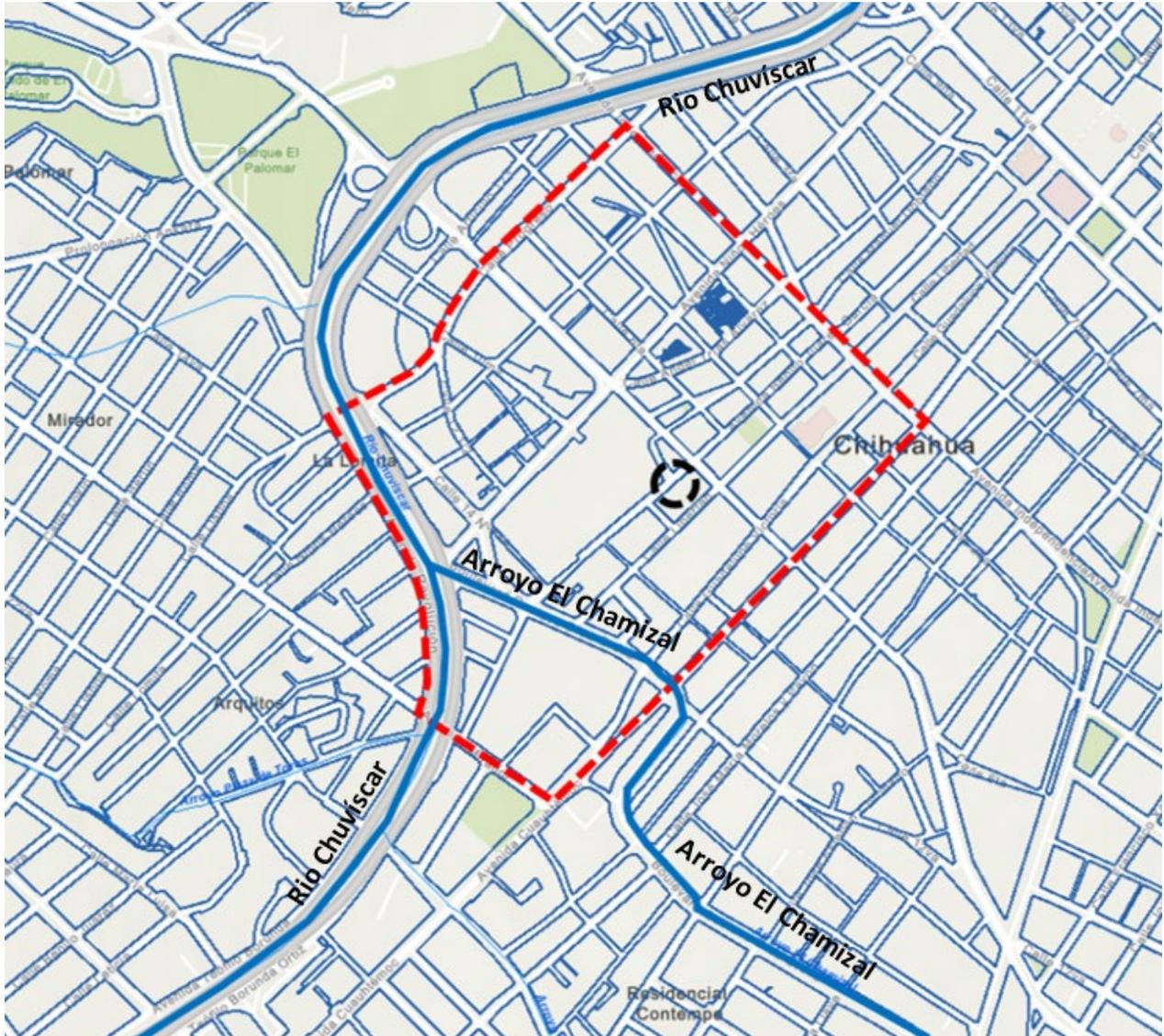


PLAN SECTORIAL DE DRENAJE PLUVIAL DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA												
RESUMEN DE ARROYOS												
Arroyo	Zona Arbolada (km)	Cauce Sin Revestir (km)	Canal Ract de tierra (km)	Canal Ract Revestido (km)	Canal Trapecial de tierra (km)	Canal Trapecial de mamposteria (km)	Canal Trapecial Revestido (km)	Canal Rect Subterráneo (km)	Calle Pavimentada (km)	Calle Sin Pavimentar (km)	Tuberia (km)	Longitud Total (km)
Río Chuviscar		26.246	1.609		1.064	0.135	5.114					34.168

PLAN SECTORIAL DE DRENAJE PLUVIAL DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA												
RESUMEN DE ARROYOS												
Arroyo	Zona Arbolada (km)	Cauce Sin Revestir (km)	Canal Ract de tierra (km)	Canal Ract Revestido (km)	Canal Trapecial de tierra (km)	Canal Trapecial de mamposteria (km)	Canal Trapecial Revestido (km)	Canal Rect Subterráneo (km)	Calle Pavimentada (km)	Calle Sin Pavimentar (km)	Tuberia (km)	Longitud Total (km)
El Chamizal		4.814		0.622				1.590				7.026



Vista del río Chuviscar (hacia el poniente)  
Fuente Google Earth Pro © Google 2023



Trayecto del río Chuvísca y arroyo El Chamizal dentro del ámbito espacial de validez de la modificación y ubicación del predio en estudio.  
Fuente: <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps/webappviewer/>

## Medio Físico

### Vivienda

La vivienda es un punto neurálgico en el desarrollo de la ciudad, es el lugar apropiado por la célula básica de la sociedad que es la familia. En una ciudad con usos de suelos balanceados, la vivienda siempre deberá estar presente en un lugar preponderante pues es un valor tangible y necesario para la vida, proporciona seguridad y promueve la salud pública.

En esta zona existe el fenómeno de una baja densidad habitacional que, por varios factores como el envejecimiento poblacional, gran parte de los habitantes de la zona son personas cuya edad sobrepasa los 50 años y muchas de estas viviendas se encuentran habitadas por parejas y personas solas. Así, las viviendas se vuelven demasiado grandes para sus ocupantes y su sostenimiento en muchos casos, por lo que el Centro de la ciudad, como muchas otras en el país, requiere de la participación gubernamental y de las instituciones públicas relacionadas con la vivienda, la banca, la iniciativa privada y los propietarios, para lograr el desarrollo de esquemas de financiamiento e incentivos fiscales que fomenten la producción de vivienda nueva y la regeneración de lo ya existente.



Tipología de viviendas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación  
Calle 12ª entre las calles Libertad y Guadalupe Victoria  
Fuente Imágenes de Google Earth Image 2023 Digital Globe

Las viviendas localizadas en el ámbito espacial de validez de la modificación son muy pocas, sin embargo, todas cuentan con servicios básicos de energía eléctrica, alumbrado público, gas natural, drenaje sanitario y agua potable, aseo urbano, seguridad pública, etc. Los materiales de construcción de las viviendas existentes son a base de muros de ladrillo, block y otras tantas más de materiales más antiguos en

la práctica, como lo son el adobe y los techos de vigas de madera y tierra, la denominada arquitectura vernácula la cual hace referencia a aquella forma de construcción nacida del ingenio de los habitantes sin la participación de profesionales del diseño y la construcción la cuales son viviendas de inicios del siglo pasado y algunas aun de más tiempo atrás.



Tipología de viviendas ubicadas en la Privada de Libertad  
Fuente Imágenes de Google Earth Image 2023 Digital Globe

Otras tantas más corresponden a viviendas de tipología más moderna o actual, en colindancia con viviendas de arquitectura vernácula.

La Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua analiza los niveles y eficacia de aplicación de ese instrumento de planeación e incorpora las acciones y políticas que se llevan al cabo por la presente administración.

Su principal objetivo es promover el desarrollo integral de zonas específicas del Centro de la Ciudad, que requiere del esfuerzo coordinado entre los distintos niveles y ámbitos de gobierno y los grupos sociales involucrados.

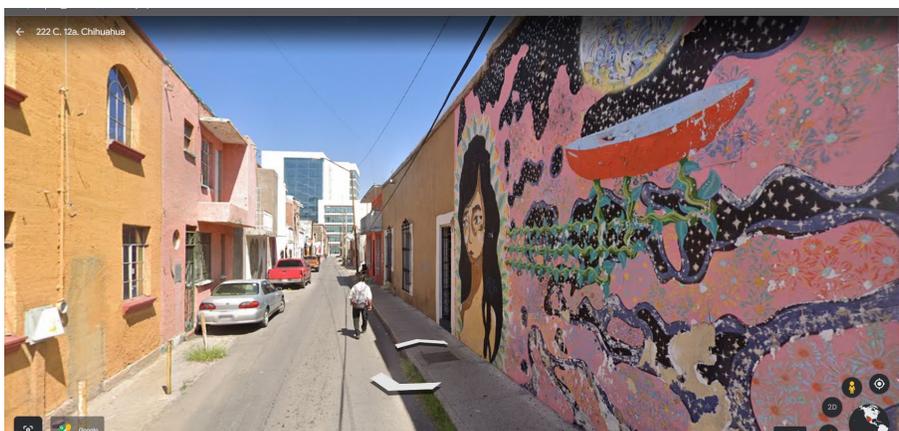
Este ordenamiento urbano permite sentar las bases para adecuar y ordenar la estructura urbana, detalla los usos del suelo para evitar la especulación, define una red vial óptima, eficientando el transporte actual y futuro, dotando de infraestructura necesaria para consolidar y mejorar las zonas patrimoniales, rescatando áreas marginadas, previendo las necesidades de vivienda y equipamiento urbano, controlando riesgos y zonas vulnerables.



Tipología de vivienda dentro del ámbito espacial de validez de la modificación. Calle 10ª  
Fuente Imágenes de Google Earth Image 2023 Digital Globe



Tipología de vivienda dentro del ámbito espacial de validez de la modificación. Calle G. Victoria y 12a  
Fuente Imágenes de Google Earth Image 2023 Digital Globe



Tipología de vivienda dentro del ámbito espacial de validez de la modificación. Calle 12ª  
Fuente Imágenes de Google Earth Image 2023 Digital Globe

De conformidad a la información de INEGI en su apartado de Inventario Nacional de Viviendas, el ámbito espacial de validez de la modificación arroja la siguiente información:

Características del entorno urbano					
Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
Recubrimiento de la calle	68	1	0	0	0
Rampa para silla de ruedas	13	46	10	0	0
Paso peatonal	0	45	24	0	0
Banqueta	56	13	0	0	0
Guarnición	46	22	1	0	0
Ciclovía	0	2	67	0	0
Ciclocarril	0	1	68	0	0
Alumbrado público	6	60	3	0	0
Letrero con nombre de la calle	23	43	3	0	0
Teléfono público	0	29	40	0	0
Árboles y palmeras	1	40	28	0	0
Semáforo para peatón	0	23	46	0	0
Semáforo auditivo	0	19	50	0	0
Parada de transporte colectivo	0	18	51	0	0
Estación para bicicleta	0	2	67	0	0
Alcantarilla de drenaje pluvial	0	7	62	0	0
Transporte colectivo	2	53	14	0	0
Sin restricción del paso a peatones	0	0	69	0	0
Sin restricción del paso a automóviles	0	0	69	0	0
Puesto semifijo	4	18	47	0	0
Puesto ambulante	0	20	49	0	0

Fecha de actualización: 2020

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

Viviendas		
Total de viviendas		170
Total de viviendas particulares		113
Viviendas particulares habitadas		77
Viviendas particulares no habitadas		29

Fecha de actualización: 2020

Características de las viviendas particulares habitadas		
Con 3 o más ocupantes por cuarto		0
Con piso de material diferente de tierra		77
Con energía eléctrica		77
Con servicio sanitario		77
Con drenaje		77

Fecha de actualización: 2020

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

Población		
	Población total	230
	Población femenina	88
	Población masculina	90
	Población de 0 a 14 años	17
	Población de 15 a 29 años	35
	Población de 30 a 59 años	66
	Población de 60 años y más	41
	Población con discapacidad	0

Fecha de actualización: 2020

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

De conformidad a los datos anteriormente expuestos, se confirma que la vivienda ha desaparecido casi por completo dentro de la Zona Centro de la ciudad, con la localización de 170 viviendas; con un total de 113 viviendas particulares de las cuales 77 de ellas se encuentra habitadas y 29 no habitadas, y con las características que a continuación se enlistan:

Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
Con piso de material diferente de tierra	77
Con energía eléctrica	77
Con servicio sanitario	77
Con drenaje	77

Además, se cuenta con una población total de 230 habitantes, de los cuales 88 son población femenina y 90 masculina. Este total se integra de la siguiente manera:

Población de 0 a 14 años	17
Población de 15 a 29 años	35
Población de 30 a 59 años	66
Población de 60 años y más	41
Población con discapacidad	0

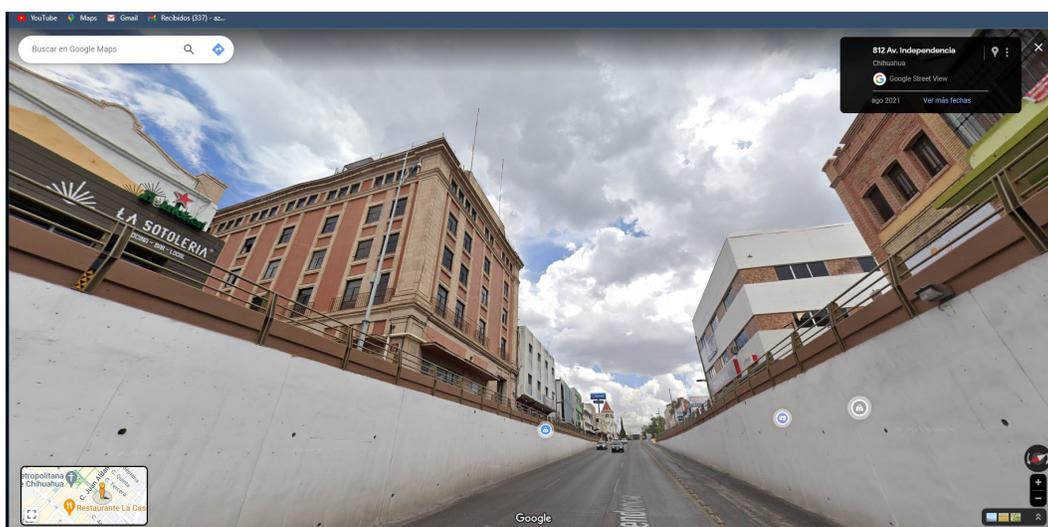
Es posible apreciar cómo la vivienda, empieza a volverse predominante en tanto más alejado se está del núcleo de la Zona Centro. Asimismo, es claro cómo las zonas habitacionales existentes, continúan con procesos de transformación y son invadidas por usos ajenos.

Existen ciertas áreas, ubicadas entre la parte central y las zonas externas, en las que el uso habitacional ha sido expulsado casi totalmente, aunque tampoco acaba de ser sustituido por otros usos, produciéndose un alto índice de desocupación y demolición.

No es, desde hace muchas décadas, una zona en donde se desarrolle la vivienda, ni donde vivan en realidad muchas familias. Sin duda, en origen sí fue de esa manera, como lo atestiguan muchas de las construcciones aún en pie, que en origen eran casas y fueron transformadas en comercios.

Poco a poco, las casas habitación han ido desapareciendo de la zona.

En los últimos años, sin embargo, se plantea la posibilidad de utilizar algunos “lunares” que quedaron en el primer cuadro de la ciudad para ofrecer a algunos segmentos ejecutivos, vivienda céntrica, cuya gran bondad es la excelente ubicación.



Edificio identificado como La Nacional  
Fuente Imágenes de Google Maps

Actualmente se contempla un desarrollo de vivienda departamental de nivel socioeconómico alto en el edificio denominado La Nacional, proyecto que apoya las políticas de densificación, regeneración y revitalización de la Zona Centro de la ciudad.

## Patrimonio histórico y cultural

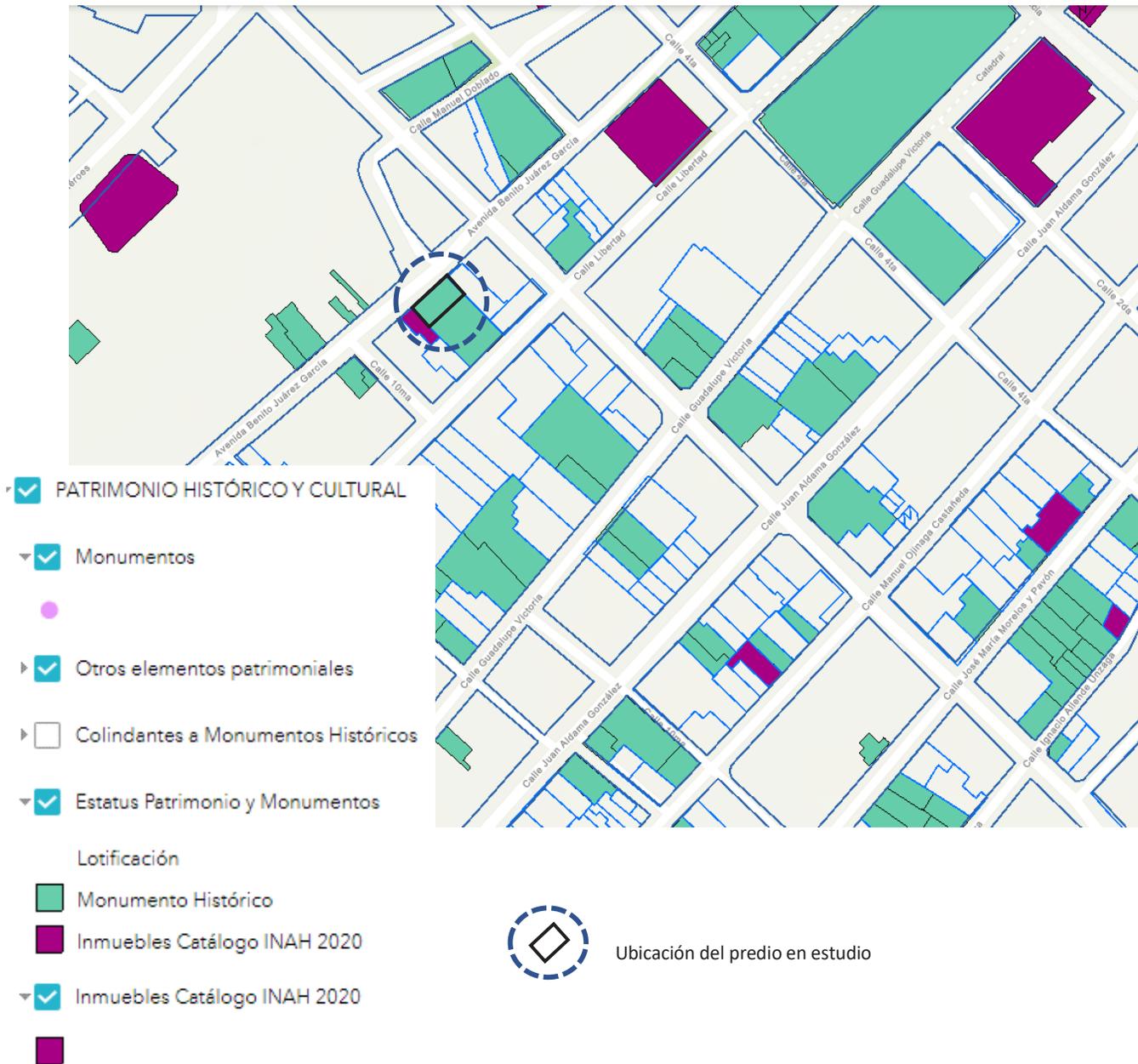
### Inmueble monumento histórico

La valoración de la arquitectura de la Zona Centro se hace considerando cinco categorías que agrupan las diversas condiciones que existen en cuanto a calidad de diseño, calidad constructiva, interpretación de la tipología regional y sus invariables, los esquemas geométricos y compositivos y unas cualidades de diseño que hacen que la arquitectura sea pertinente al sitio y a los requerimientos de revitalización de la zona. Así, se parte de que la arquitectura anterior a 1940 es la arquitectura deseable por ser la dominante, por haber configurado las manzanas y por que los edificios institucionales y representativos pertenecen a este grupo y han de continuar marcando su hegemonía formal en los aspectos que se describen en los puntos siguientes.

El predio en estudio tiene una catalogación de Monumento Histórico, cuya definición, de conformidad al Programa Maestro es:

- Monumento Histórico. - Edificio cuya edificación corresponde a fechas anteriores al siglo XX, responde a la tipología regional, a ciertas técnicas constructivas, indefectiblemente apañada a paramentos, densidades nunca superiores a dos niveles, salvo que se trate de un templo, que sea factible de datar y comprobar que responde al tiempo establecido y siempre tiene calidad material y calidad artística.

De conformidad a la información gráfica del SIGMUN (Sistema de Información Geográfica Municipal 2023) <https://implanchihuahua.org/>, en el apartado de Patrimonio Histórico y Cultural, determina al predio como Monumento Histórico, de conformidad al siguiente plano:



Información relativa al Patrimonio Histórico y Cultural del inmueble edificado en el predio en estudio

Fuente: SIGMUN.

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

La siguiente información es derivada del SIGMUN, y aplicable al predio en estudio:

Colindantes a Monumentos Históricos: 002016020

Cve_INAH	I_INAH
Sup_Has	0,03
Clave Categoría	1
Descripción Categoría	Monumento Histórico
Status del Patrimonio	Recuperable
Colindante M. H.	
Patrimonio	1
Polígono urbano envolvente	Centro Histórico
Plan Parcial	Plan Parcial del Centro de Población Chihuahua
Programa Maestro	Programa Maestro del Centro de Población Chihuahua

Estatus Patrimonio y Monumentos: 002016020

Cve_INAH	
Sup_Has	0,03
Descrip	
Feat_Idx	0,00
CodCat	1
DscCat	Monumento Histórico
StatPat	Recuperable
ColMH	
Patrimonio	1
I_INAH	
Pol_Urb	Centro Histórico
PP	Plan Parcial del Centro de Población Chihuahua
PM	Programa Maestro del Centro de Población
Chihuahua	
Época Patrimonial_1999	Posrevolución
Época Patrimonial_2016	Posrevolución

***Es importante mencionar que la solicitud de cambio de uso de suelo del predio en estudio, es solamente con fines de la acción urbana de subdivisión con el propósito de realizar contrato de compra-venta con los actuales arrendatarios (desde hace 23 años aproximadamente) del inmueble construido sobre el predio, sin proyecto de remodelación en ninguna forma, conservando dicho inmueble en las condiciones actuales, tanto estructurales como arquitectónicas.***

## Comercio y Servicios

El comercio es un punto estratégico para el desarrollo de los nodos urbanos, más aún en los centros de las ciudades, pues es mediante el impulso económico que se vuelve atractiva la vida y el uso de los espacios públicos, la vivienda y el complemento con los sitios de la administración pública. Sin mencionar los beneficios para los propios comerciantes que ven en el centro una gran oportunidad de inversión. Todo ello es una de las principales características de los centros urbanos donde el comercio se intensifica y por lo general se centraliza junto con la administración pública, lo cual es una de las principales razones de la movilidad hacia y dentro de él.

Es de notar la gran concentración de Unidades Económicas en la Colonia Centro lo que denota su carácter comercial sobre cualquier otro uso de suelo por lo tanto las acciones correspondientes a este sector son determinantes para el desarrollo de la zona en general.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se localizan los establecimientos económicos desglosados por actividad:

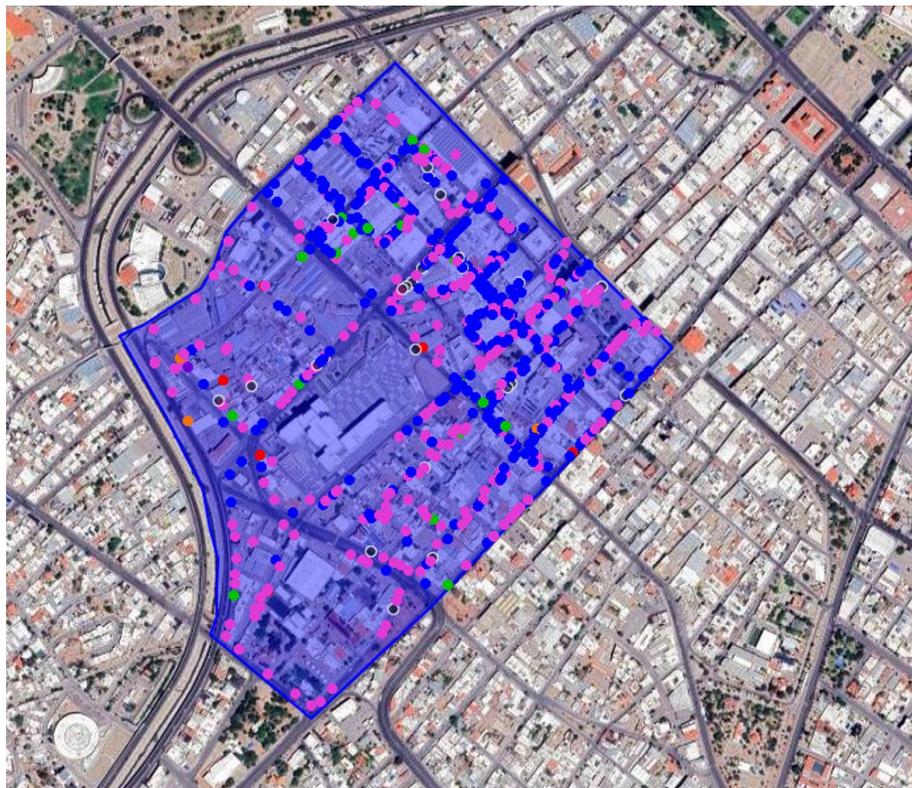
### Establecimientos económicos

Actividad	(08) Chihuahua	Total
(23) Construcción	2	2
(31) Industrias manufactureras	12	12
(32) Industrias manufactureras	13	13
(33) Industrias manufactureras	5	5
(43) Comercio al por mayor	41	41
(46) Comercio al por menor	364	364
(48) Transportes, correos y almacenamiento	2	2
(49) Transportes, correos y almacenamiento	1	1
(51) Información en medios masivos	2	2
(52) Servicios financieros y de seguros	25	25
(53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	3	3
(54) Servicios profesionales, científicos y técnicos	13	13
(56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	3	3

Actividad	(08) Chihuahua	Total
(61) Servicios educativos	10	10
(62) Servicios de salud y de asistencia social	25	25
(71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	15	15
(72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	124	124
(81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales	127	127
(93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	8	8
Total	795	795

Fuente: DENU. INEGI. Actividades establecidas dentro del Ámbito Espacial de Validez de la Modificación

### Unidades económicas dentro del ámbito espacial de validez de la modificación



Fuente: DENU. INEGI Image 2023 Digital Globe.  
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/default.aspx>

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

## Listado de establecimientos económicos

JOMINA, SA DE CV  
SSLIM  
CASA GARDEA DE CHIHUAHUA  
COSTURA  
COSTURAS TALLER  
NEVERIA EL REY DE MICHOACAN  
NOVIAS ESTEFI  
NOVIAS ESTEFI  
PANADERIA CHAVA  
PRODUCTOS HELADOS LA ESPECIAL  
SISAI ROPA ARTESANAL  
TALABARTE  
TORTILLERIA LETY  
TORTILLERIA SOFIA  
ECONOCLOSET  
FABRICA DE PIÑATAS MAURICIO  
IMPRESA PROLATINA  
LOLA CREATIVIDAD COLECTIVA  
PIÑATAS  
PIÑATAS ALDO  
PIÑATAS RODRIGUEZ  
PIÑATERIA  
PIÑATERIA 3 PRINCESS  
PIÑATERIA LORE  
PIÑATERIA MARIANA  
SQUID TONER  
TRAMITES LIS  
DON MARCOS  
INTERMEX  
LABORATORIO DENTAL SIN NOMBRE  
PRODUCTOS AGUIÑAGA  
REPARACIONES DENTALES  
ADOSA CHIHUAHUA  
BICI PARTES OCAMPOS  
BODEGA DE VERDE LIMON  
BOTICA CENTRAL  
CACHUCHAS EL CHACHARAS  
CALZADO ELEGANT  
CANDY MANIA  
CANDY MANIA  
CHIHUAHUA  
CHIHUAHUA PLASTICOS  
CREATIVO CUU-ART  
D LUIS REFRESQUERIA  
DESECHABLES LOPEZ  
DULCERIA ALEX  
DULCERIA LA PRIMAVERA  
EL AMANECER DEL CENTRO  
EL HERRADERO  
EMPAQUES Y ENVASES ESPECIALIZADOS  
ESTAMBRES FINOS Y ACCESORIOS  
EXPENDIO COCACOLA  
FLOR SAKURA

FOMILAND  
FRUTAS Y GRANOS ANDUJO  
FRUTERIA LA ESPERANZA  
FRUTERIA ZAMORA  
HIERBERIA EL ABUELO  
HUEVO SACRAMENTO  
LA OCURRENCIA  
MERCERIA Y PAPELERIA EL OLIVO  
PAPELERIA  
PELETERIA CHIHUAHUA  
PELETERIA DEL NORTE  
PELETERIA EL CHINO  
PELUQUERIA FAMILIAR ROSY  
PROVEDORA DE MEDICAMENTOS  
RESISTENCIAS Y CONTROLES  
SEMILLAS Y GRANOS ANDUJO  
SURTAC EXPRESS  
TIENDA DE BELLEZA  
VENTA DE AVES  
VETERINARIA MARIN  
ABADIA PARRALENSEX  
ABARROTES CESAR  
ABARROTES LA RANCHERITA  
ABARROTES MERCADO REFORMA  
ABARROTES Y MATERIAS PRIMAS  
ACCESORIOS KIUT  
ACER CRISTAL TEMPLADO  
ACUARIO  
AF BLUT  
ALDOS BOUTIQUE  
ALMACEN  
ALMACENES SALCIDO SA DE CV OFICINAS ADMINISTRATIVAS  
ALSA COMUNICACIONES  
ARAGON HERMANOS  
**ARENA BOOTS ESTABLECIMIENTO COMERCIAL UBICADO EN EL PREDIO EN ESTUDIO**  
ARTE POPULAR  
ARTESANIAS  
ARTESANIAS MEXICANAS  
ARTESANIAS SIN NOMBRE  
ARTESANIAS Y PIÑATAS  
ARTICULOS DE LIMPIEZA FERLIM  
ARTICULOS PARA EL HOGAR DON TOÑO  
ARTICULOS RELIGIOSOS  
AXESOR TIENDA DE ACCESORIOS  
BANDOLEROS  
BAZAR  
BAZAR CARMEN  
BB JANSÁ TIENDA DE ROPA  
BELLISIMA  
BIBIANA FASHION SHOES  
BLACK JEANS  
BLANCOS GLAM COSMETICOS  
BODEGA DE LA FRUTERIA LA ESPERANZA  
BODEGAS ARAMBULA  
BOLIS Y CHOCOLATES  
BOLSAS Y REGALOS  
BOLSAS Y REGALOS  
BONETERIA TERAN  
BOTAS LA CARRETA  
BOTAS RIO GRANDE  
BOTICA CENTRAL  
BOUTIQUE FIESTA  
CACHUCHAS SIN NOMBREJ  
CARNE REFORMA  
CARNEMART  
CARNES SAN ROMAN  
CARNICERIA EL AGUILA  
CARNICERIA EL AGUILA  
CARNICERIA EL GALLO  
CARNICERIA EL PORKIS

CARNICERIA FLORES  
CARNICERIA LA ESMERALDA  
CARNICERIA LA SAN MARQUEÑA  
CARNICERIA LAS PALOMAS  
CARNICERIA NATAN  
CARTUCHOS DEPORTIVOS DE CHIH  
CASA DE LAS MOCHILAS  
CASA JAQUEZ  
CASA LAS MOCHILAS TIENDA DE BOLSAS Y MOCHILAS  
CASA VARELA  
CDS Y CASSETTES  
CENTRAL HOTEL BOUTIQUE  
CENTRO MUSICAL  
CERAMINCA Y REGALOS  
CHACHARAS LORENA  
CHACHARAS NAYELY  
CHACHARAS NI NI  
CHI SIX LA BAJADITA 4  
CHILES Y AJOS  
CINCO Y UN POCO MÁS  
CINTOS Y HEBILLAS  
CLASSE  
COMBUSTIBLES LOS CUATES  
COMERCIAL VALE  
COMERCIALIZADORA ALMACENES GARCIA DE MEXICO  
COMERCIO AL POR MENOR DE PRODUCTOS NATURISTAS, MEDICAMENTOS HOMEOPATICOS Y DE  
COMPLEMENTOS ALIMENTICIOS SIN NOMBRE  
COMERCIO AL POR MENOR DE ROPA, EXCEPTO DE BEBÉ Y LENCERÍA  
COMPAÑIA SHERWIN WILLIAMS  
COMPRA VENTA DE ORO  
COMPRA VENTA DE PRODUCTOS PARA MASCOTAS  
COMPRAMOS ORO Y PLATA  
COPPEL CANADA ZAPATERÍA OCAMPO 1070  
COSMETICOS  
COSMOBELLEZA  
CUADRA BOTAS Y ROPA  
D SORAYA ZAPATERIA  
DEPOSITO DE FABRICA  
DEPOSITO DE PAPITAS DEL CENTRO  
DESECHABLES Y FRITURAS  
DESECHABLES Y PLASTICOS DE CHIHUAHUA  
DISEÑOS JENNIFER  
DISTRIBUIDORA GLORIA  
DISTRIBUIDORA ROMIS  
DIVAS BOUTIQUE  
DON DON CALCETINES  
DONALDO BOOTS TIENDA DE BOTAS  
DPORTENIS VICTORIA A160  
DULCE HOGAR  
DULCERIA ALEX  
DULCERIA ANCHONDO  
DULCERIA DANY  
DULCERIA DE CAMIONES RAPIDOS CUAUHEMOC  
DULCERIA EL TREBOL  
DULCERIA LA REYNA  
DULCERIA MONY  
DULCERIA MORA  
DULCERIA SANDI  
DULCERIA TELINA  
DULCERIA Y PIÑATERIA ARCOIRIS  
DULCES LA CATEDRAL  
DULCIFIESTAS LUCERO  
EGGOS STORE  
EL BODEGON  
EL BRONCO ESTABLECIMIENTO COMERCIAL UBICADO EN EL PREDIO EN ESTUDIO  
EL CALZADO DEL LEON  
EL CAPORAL  
EL CARRUSEL  
EL CORSARIO  
EL MERCADITO

EL MOLINO EXPENDIO  
EL NORTEÑO  
EL OESTE DE CHIHUAHUA  
EL PRESIDENTE ESTABLECIMIENTO COMERCIAL UBICADO EN EL PREDIO EN ESTUDIO  
EL REAL  
EL RINCON VAQUERO  
EL TUNEL DEL TIEMPO  
ELLA COLECCION  
EQUIPOS MEDICOS DE APOYO  
ESCENCIA Y PERFUMES FANTASY  
ESTAMBRES CREATIVA  
EXCLUSIVOS KARLA  
EXCLUSIVOS XIMELLOS  
EXPENDIO DE BIMBO  
EXPENDIO DE PAN  
EXPENDIO DE REVISTAS  
EXPOAUTO  
EXTRA TRIANGULO 441  
FARMACIA DE GENERICO INTERCAMBIABLE  
FARMACIA DE GENRICOS INTERCAMBIABLES  
FARMACIA SIMILARES  
FARMACIAS BENAVIDES SUC. CHIHUAHUA NO. 2  
FARMACIAS DE SIMILARES  
FARMACIAS DE SIMILARES  
FARMACIAS DEL AHORRO CIDO DIAZ ORDAZ SUC. 1878  
FARMACIAS GENERICOS  
FARMACIAS GUADALAJARA  
FERITURS Y MAS FRITURAS EL PARAISO  
FERRETERIA ANCHONDO  
FERRETERIAS EL PINO  
FIGURAS DE FOMI  
FLEXIFOAM  
FRUTAS Y SEMILLAS ESTRADA  
FRUTAS Y VERDURAS  
FRUTAS Y VERDURAS HP  
FRUTERIA ALEX  
FRUTERIA JOSE LUIS RODRIGUEZ  
FRUTERIA MARIONI ARANA HERMANOS  
FRUTERIA VELAZQUEZ  
GRANDE  
GRUPO GARDEA SA DE CV  
GRUPO SEGUNDO  
HAPPY PANDA  
HELADOS EL GUERITO  
HELADOS ICE TROP  
HIERBERIA MARIONI  
HIERBERIA MEZA Y MOLINA  
HIERBERIA SAN MARTIN  
HIERVERIA SAN JUAN  
HUALONG  
HUALONG  
IMPORTACIONES MOA MAYOREO Y MENUDEO  
IMPORTACIONES SUPER DOLLAR  
IMPULSORA PROMOBLEN SUC. 292 BENITO JUAREZ  
IRON CELL  
IXTLERA DE LA SIERRA  
KARINY ECOTIENDA  
KRAUMAN  
KRAUMAN  
LA BODEGUITA DEL CENTRO  
LA CANDELARIA  
LA CHAPIS  
LA CHICA BONITA  
LA GRAN TOMBOLA ARTICULOS PERSONALES  
LA HERRADURA BOOTS  
LA MICHOACANA  
LA MORENITA  
LA NOVIA DEL CENTRO  
LA REGIOMONTANA  
LA ROSA AMARILLA

LA SANTISIMA  
LENCERIA ESSO Y MAS...  
LENCERÍA SIN NOMBRE  
LICORES EL DORADO  
LLYASA-OCAMPO  
LOCAL DE PLAYERAS Y TENIS  
LOCAL DE ROPA INTERIOR  
LOCAL DE ROPA PARA CABALLERO  
LOCAL DE ROPA PATTY  
LOCAL DE ROPA S/N  
LOCAL DE ROPA SIN NOMBRE  
LOCAL DE ROPA Y PELICULAS  
LOCALDE ROPA  
LOS CANASTOS  
LOS MENONES  
LUNA ROSA  
LUNAS VIDRIO Y ALUMINIO  
MANIPURA  
MEIDA ZAPATERIA  
MERCADO DE BOLSAS  
MERCANTIL CENTRAL  
MERCERIA VICTORIA  
MINISUPER ALEGRIA  
MISCELANEA LOYAS  
MODATELAS MATRIZ 206 CHIHUAHUA  
MOVISTAR  
MUEBLERIA EL PASITO NIÑOS HEROES  
MUEBLERIA EL PASITO OCAMPO  
MUEBLERIA EL PASITO VICTORIA  
MUNDO DE BELLEZA  
MUNDO VAQUERO  
MUSICON  
NEVERI EL REY DE MICHOACAN  
NEVERIA  
NEVERIA OASIS  
NIÑOS HEROES  
NIÑOS HERUES FERRETERIA  
NOVEDADES KATHERIN  
NOVEDADES MARCE  
NOVEDADES VIGO  
NOVEDADES Y MAS  
NOVEDADES YATZIRY  
NOVIAS FERNANDA  
OASIS NEVERIA  
OFERTAS DANNY  
OPTICA BOUTIQUE  
OPTICA CRISTAL  
OPTICA DIAMANTE  
OPTICA SANTA LUCIA  
OXXO SUC 5059S CENTRO CUF  
OXXO SUC 50ALW ALDAMA CUF  
OXXO SUC 50TW6 CD JUDICIAL CUF  
PANCHO BOTAS  
PASCUALITA  
PC CEL DISTRIBUIDORA  
PELTRES MINA  
PERFUMES EUOPEOS  
PERFUMES FRAICHE  
PIÑATERIA SARITA  
PLANTAS MEDICINALES ARAMBULA  
PLANTAS MEDICINALES ARAMBULA  
POLLERIA DEL CENTRO  
PRODUCTOS SECOS LA SIERRA MADRE  
PUESTO DE GORRAS  
PUESTO DE MOCHILAS  
PUESTO DE MOCHILAS  
PUESTO DE TENIS  
PUESTO DE VENTA DE PELICULAS  
QUESERIA OMAR  
QUESERIA TERAN

QUESOS POLO  
R 15  
R-15 TIENDA DE SOMBREROSJ  
RED LOCAL  
RED LOCAL DE ROPA DAMA  
REFACCIONES DEL HOGAR  
REFRESQUERIA CHARLY  
REFRESQUERIA DON AGUSTIN  
REFRESQUERIA MARTINEZ  
REGALOS CASA MEOUCHI  
RELOJERIA EL SEGUNDERO  
RELOJERIA LUPITA  
REVISTAS PILO  
REVISTAS SILVER  
RIN RIN TIENDA DE ROPA PARA BEBE  
RODEO CITY  
RODEO CITY JUSTIN BOOT  
ROPA DE NIÑO  
ROPA DEPORTIVA Y MAS  
ROPA VAQUERA  
ROPA Y SOMBREROS  
SAMS WESTERN WEARS  
SENSACION  
SERVICIOS EMPRESARIALES CELUSA  
SIX SUC \_CHI SIX LA BAJADITA 4  
SMOTIE PALETERIA Y FRUTERIA  
SOMBREROS  
SOMBREROS Y TEXANAS EL PRESIDENTE  
SORIANA NIÑOS HÉROES  
STYLUS LENCERIA  
SUB DISTRIBUIDOR TELCEL  
SUEÑOS E ILUSIONES ITZEL  
SUPER CEL NIÑOS HEROES  
SUPER COLCHONES SUC ALDAMA CHIHUAHUA  
SURTIDORA DE BOTANAS Y SEMILLAS  
TALABARTERIA CASA DEL LLANO  
TELCEL  
TELCEL CELULARES DEL CENTRO  
TENIS PANAM  
TIENDA  
TIENDA DE BOLSAS DESECHABLES Y MAS  
TIENDA DE ROPA  
TIENDA DE ROPA ALBERTO  
TIENDA DE ROPA GENESIS  
TIENDA DE ROPA SABAL  
TIENDA NATURISTA  
TIENDA NATURISTA VIDA VIGOR  
TIENDA NATURISTA VIDA VIGOR  
TIENDAS ELECCION  
TIZIANNA BOUTIQUE  
TODO ES PIEL  
UNION FERRETERA  
VAQUERO SEXI 2  
VAQUERO ELEGANTE  
VARIEDADES NORMA  
VENTA DE ACCESORIOS PARA DAMA NUEVA IMAGEN  
VENTA DE ACCESORIOS VARIOS  
VENTA DE CARROS  
VENTA DE DULCES Y VARIOS  
VENTA DE PIRSIN Y ARETES  
VENTA DE PLAYERAS MAYAS Y SHORT  
VENTA DE PRODUCTOS OMNILIFE  
VENTA DE ROPA CINTOS Y MAS  
VENTA DE ROPA PARA MUJER  
VENTA DE ROPA SIN NOMBRE  
VENTA DE VARIOS  
VIANNEY CHIHUAHUA CALLE VICTORIA  
WITCHES AND VAMPIRES  
ZAPARERIA IRLANDA  
ZAPATERIA

ZAPATERIA 3 HERMANOS  
ZAPATERÍA B HERMANOS METROPOLI  
ZAPATERIA BUSTILLOS  
ZAPATERIA EL CAMPEON  
ZAPATERIA EL TIO  
ZAPATERÍA ELIAS  
ZAPATERIA FLOR  
ZAPATERIA MALTOS  
ZAPATERIA MIKE SHOES  
ZAPATERIA SIN NOMBRE  
ZAPATERIA SOFIA  
ZAPATERIA TERAN  
ZAPATERIAS IRLANDA  
ZERO MUNDO PAPELERO  
SERVICIO DE PAQUETERIA Y MENSAJERIA RAPIDOS CUAUHTEMOC  
TRANSPORTE TURÍSTICO POR TIERRA  
OMNICARGA PAQUETERIA DE OMNIBUS DE MEXICO  
AUTOPAGO TELMEX  
ESTACIONAMIENTO DEL CONGRESO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
BANCOPPEL OCAMPO  
BANKAOL CHUVISCAR  
CAJA POPULAR MEXICANA SUCURSAL CENTRO  
CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE/IXE  
CAJERO AUTOMÁTICO BANSEFI  
CAJERO AUTOMÁTICO BBVA BANCOMER  
CAJERO AUTOMÁTICO CITIBANAMEX  
CAJERO AUTOMÁTICO FAMSA  
CAJERO AUTOMÁTICO HSBC MEXICO  
CAJERO AUTOMÁTICO SANTANDER  
CAJERO AUTOMÁTICO SCOTIABANK INVERLAT  
FAMSA BENITO JUAREZ  
GRUPO EXPRESS DE CHIHUAHUA  
IBANCE AUTODOLARES  
PRESTAMOS AL MINUTO  
PRESTAMOS AVANCE  
RUBARZA PRESTA PRONTO  
SANTANDER  
SANTANDER  
SCOTIABANK CHIHUAHUA  
SCOTIABANK INVERLAT  
COMPRA VENTA DE TERRENOS  
ESTACIONAMIENTO TECHADO JEZREEL  
INMOBILIA INTERMEX ESPECIALIZADA SA DE CV  
COORPORACION COMWU  
DEFENSORIA LEGAL  
FOTOGRAFIA BERNAL  
FOTOGRAFIA MARTINEZ  
GAL ABOGADOS  
INOVAR STUDIO CREATIVO  
IUS CONSULTORES  
JOSE ACOSTA Y ASOCIADOS  
MAGICOLOR  
OFICINA DE TRAMITES  
PICHARDO ROJAS Y ASOCIADOS  
PUBLICIDAD NOTIPRES  
ROTULOS MEZA  
ASINTUR  
DC TRAVEL AGENCIA DE VIAJES  
MCPY  
ACADEMIA CAMELOT  
ACADEMIA CONTEMPORANEA DE FOTOGRAFIA  
CENTRO DE CAPACITACION PROBISSA  
CENTRO DE ESPECIALIZACION EN COMPUTACION E INGLES DE CHIHUAHUA  
COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA PLANTEL 1  
COLEGIO PATRIA  
ESCUELA DE ASISTENTES EN LA FORMACION INICIAL  
ESCUELA PRIMARIA JOSE MARIA MARI 2138  
ESTUDIO DE GUITARRA SIN NOMBRE  
INSTITUTO DE CAPACITACION DE PROTESIS DENTAL  
INSTITUTO EDUCATIVO

CAM LABORATORIO  
CENTRAL MEDICO DENTAL  
CIRUJANO DENTISTA-ORTODONCIA  
CLINICA DENTAL WASHINGTON  
COMPRA VENTA DE CALZADO  
CONSULTORIO DE ODONTOLOGIA  
CONSULTORIO DENTAL  
CONSULTORIO DENTAL CIRUJANO DENTISTA  
CONSULTORIO DENTAL PAYAN  
CONSULTORIO DENTAL REFORMA  
CONSULTORIO DOCTORA FULVIA PAYAN  
CONSULTORIO MEDICO SERGIO ENRIQUE MODESTO  
CONSULTORIO PEDIATRICO  
DE LAS NIEVES OPTICA VISION  
DENTAL GUTIERREZ  
DENTAL IN  
DENTISTA  
GRUPO BLACK CLINICA  
GRUPO BLACK CLINICAS  
GUARDERIA INFANTIL ORDINARIA IMSS 004  
ODONTOLOGIA  
OPTICA UNIVERSAL  
QUIROPEDISTAS DR. SHOLLS  
BILLARES CASINO  
BILLARES CHUVISCAR  
CASA DE LA CULTURA COBACH  
ESQUINA DE LA SUERTE  
GIMNASIO BACHILLERES  
GIMNASIO LUIS DONALDO COLOSIO  
LAS MAQUINITAS  
LAS MAQUINITAS DE ABBIGAIL  
LOTERIA LA PASADITA  
MAQUINITAS SAUL  
MUSEO SEBASTIAN  
NUMIS MATICA CHIHUAHUA  
URBAN GOTCHA PARK  
VENTA DE LOTERIA MARTINEZ  
VIDEO JUEGOS  
ANTOJITOS MICHELLE  
BARBACOA BRUNO  
BARBACOA LA SIERREÑA  
BIRRIERIA Y TAQUERIA ANITA  
BUFFET CHINO KA LOK  
BURRITOS  
BURRITOS DOÑA LIDIA  
BURRITOS DORIS  
BURRITOS EL REY 3  
BURRITOS LOS COMPADRES  
BURRITOS MENY  
BURRITOS ROSY  
BURRITOS Y DESAYUNOS DEL SAM  
BURRITOS Y SANWICHES PERRI  
CAFE COMBATE  
CAFE GALERIA LA CASA DE LOS MILAGROS  
CAFE IMPERIAL  
CAFETERIA KEVIN  
CASA DE HUÉSPEDES  
CASA DE HUÉSPEDES FLORES  
CASA DE HUÉSPEDES SIN NOMBRE  
CCLUB DE NUTRICION  
CERVECERIA LOCAL CHIHUAHUA  
CLUB DE NUTRICION  
COCINA DE GAMO  
COCINA ECONOMICA  
COCINA ECONOMICA GUILLE  
COCINA ECONOMICA IRMA  
COCINA ECONÓMICA LOS CUATES  
COCINA ECONÓMICA NELLY  
COMEDOR BLANQUITA  
COMIDA PARA LLEVAR

COMIDAS PARA EVENTOS  
COSINA ZAGGAR  
DESAYUNOS 1210  
DESAYUNOS LA VAQUITA  
DICKENS BARBECUE  
DISCO BAR EL MONASTERIO  
DOGO TOGO  
EL ALEBRIJE DESAYUNOS Y COMIDA  
EL BUEN SAZON BURRITOS  
EL GALION DEL PIRATA  
EL REMOLINO  
EL RINCON DEL SAZON  
EL TREN DE TACOS  
FLAUTAS MARY  
FLAUTAS Y BURGERS  
FONDA FRIDA  
FRANCIA MARITIMA  
FRESH N GREEN  
FRIDA DESAYUNOS  
FU HAO CITY  
GORDITAS NORTEÑA  
HEALT AND FRESH  
HELADOS LA ESPECIAL  
HOTEL APOLO  
HOTEL ECLIPSE  
HOTEL EL CAMPANARIO  
HOTEL FAMILIAR  
HOTEL PLAZA CHIHUAHUA  
HOTEL ROMA  
HOTEL SAN JUAN  
JUGOS Y LICUADOS ROSY  
JUGOS Y LICUADOS Y MAS  
JULIO CARNITAS  
LA RICA TORTA DE JOSE  
LA RIENDA  
LA TIA MARY  
LA TRADICION  
LAS FRESAS  
LAS VIANDAS  
LOCAL DE COMIDA MARIANOS  
LOS PARADITOS  
LOS PLEBES  
MARISCOS EL CAIMAN  
MARISCOS LA COSTA  
MARISCOS MARAZUL  
MENERIA  
MESON DE CATEDRAL  
MI CAFE  
MOLCAJETE  
MR SLIM CAFE SNACKS  
NOMADA PARADERO GASTRONOMICO  
OFICINA DE ADMINISTRACION DE HOTEL MANSION TARAHUMARA  
POLLO EL SABROSITO  
POLLO SABROSITO  
PUESTO DE COMIDA SIN NOMBRE  
RESTAURAN BAR LESTAURAN BAR LA ROCA  
RESTAURANT ABUELITA  
RESTAURANT APOLO  
RESTAURANT GERONIMO  
RESTAURANT LA 4TA  
RESTAURANT LAS BRASAS  
RESTAURANTE EL QUIJOTE  
RESTAURANTES CON SERVICIO DE PREPARACIÓN DE ANTOJITOS  
RICKYS TACOS  
SINALOA BEACH  
SNACK AGUIÑAGA  
STUDIO BAR  
SUPREMO TACO FISH  
TACOS EL TREN  
TACOS Y COSTILLAS EL CANDE

TACOS Y MONTADOS LOS COMPADRES  
TACOS Y TORTAS EL TREBOL  
TAQUERIA CESAR  
TAQUERIA EL CONCORD  
TAQUERIA LA MALINCHE  
TAQUERIA LOLITA  
TAQUERIA LOS DESVELADOS  
TAQUERIA Y BIRRIERIA ANITA  
TAQUERIA Y BURRITOS MIRIAM  
TIENDA LAS DELICIAS  
TORTAS JOSE  
TORTAS PATY  
TORTAS Y BARBACOA ANITA  
VENTA DE COMIDA  
VERDE LIMON  
813 SALON  
ALIVIANE  
ARENA BOOTS  
BAÑOS PUBLICOS  
BAÑOS PUBLICOS  
BAÑOS PUBLICOS  
BARBER SHOP  
BARBER SHOP SAURY  
BARBERIA  
BOLERIA  
BOLERIA HERNANDEZ  
BOLERO  
BOLERO MARTINEZ  
BOLERO SERGIO  
BOLERO SIN NOMBRE  
BOLEROS  
BONHOMIA PELUQUERIA FAMILIAR  
BOTAS EL CHARRO  
CENTRO DE ENTRENAMIENTO PARA CLUB DE NUTRICIÓN  
CENTRO PASTORAL DE CATEDRAL  
CORTE DE CABELLO  
CORTES YEI-LOU  
D RUBI ESTILISTAS  
DEMOELEC  
DIAMOND STUDIO  
DMARCELO SALON  
DOALHESVY  
EL PRESIDENTE  
ESTACIONAMIENTO  
ESTACIONAMIENTO BUGAMBILIA  
ESTACIONAMIENTO DE TESORERIA MUNICIPAL  
ESTACIONAMIENTO DEL CONGRESO DEL ESTADO  
ESTACIONAMIENTO EL JUICIO  
ESTACIONAMIENTO GOMEZ  
ESTACIONAMIENTO JEZREEL  
ESTACIONAMIENTO LIBERTAD  
ESTACIONAMIENTO MARIA SANDOVAL  
ESTACIONAMIENTO MUSEO SEMILLA  
ESTACIONAMIENTO OCAMPO  
ESTACIONAMIENTO PINOS ALTOS  
ESTACIONAMIENTO PUBLICO  
ESTACIONAMIENTO PUBLICO ALDAMA  
ESTACIONAMIENTO PUBLICO SAN FRANCISCO  
ESTETICA  
ESTETICA BLACK LION  
ESTETICA CASA BLANCA  
ESTETICA EL CASATILLO DE MARY  
ESTETICA ELIZABETH  
ESTETICA ELY  
ESTETICA FAMILIAR  
ESTETICA PAKO  
ESTETICA PRETOR  
ESTETICA SIN NOMBRE  
ESTETICA SOY  
ESTILISTA MARI ANA

ESTILISTAS ALEX  
FUSHION STILE  
GODE SALON  
INDUSTRIA PARRILLERA  
JOCYLES ALTA PELUQUERIA  
KCRIZZ S NAILS  
LECTURA DE CATAS  
PELOQUERIA DOALHESLY  
PELUQUERIA D IRENE  
PELUQUERIA EL PELUCAS  
PELUQUERIA FAMILIAR MAGIC TOUCH  
PELUQUERIA GOMEZ  
PELUQUERIA HIDALGO  
PELUQUERIA JOHNNY  
PELUQUERIA LAURA  
PELUQUERIA LIBERTAD  
PELUQUERIA PEPES  
PELUQUERIA PROFESIONAL  
PELUQUERIA ROMO  
PELUQUERIA YOU  
PERDON MAMA  
RECTIFICACIONES CENTRAL  
REFACCIONARIA AUTOMOTRIZ MARQUEZ  
RELOJERIA RETEL  
ROCIO ALTA PELUQUERIA  
SAGRARIO METROPOLITANO CATEDRAL  
SALON DE BELLEZA TETE  
SANITARIOS PÚBLICOS Y BOLERÍAS  
SASTRERIA QUEZADA  
SERVICIO GARCIA AGUILAR  
SERVICIO NIKO  
SHEREEZADA SALON  
STAACOBACH  
SURSIDOS  
SUSY LOPEZ SALON  
TALABARTERIA LOS CUEROS  
TALABARTERIA LOS CUEROS  
TALLER DE ENDEREZADO ARAGONEZ  
TALLER DE JOYERIA RUIZ DE LA PEÑA  
TALLER DE REPINTADO CHAVEZ  
TALLER ELECTRICO DEMO ELEC  
TALLER LA ESMERALDA  
TALLER MECANICO  
TRANSFORMANDO TU IMAGEN  
CENTRO DE SALUD SEGURO POPULAR  
DEFENSORIA PUBLICA  
FEMINICIDIOS FISCALIA GENERAL DEL ESTADO  
H CONGRESO DEL ESTADO  
ICHEA  
OFICINAS DE DIRECCION GENERAL DE BACHILLERES  
SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES  
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Resultados encontrados: **795**

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

## Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

CLEE	08019463218000061000000000U2
ID	612371
Nombre de la unidad económica	EL BRONCO
Razón social	
Código de la clase de actividad	463218
Nombre de la clase de actividad	Comercio al por menor de sombreros
Personal ocupado (estrato)	0 a 5 personas
Tipo de vialidad	AVENIDA
Nombre de la vialidad	JUAREZ
Número exterior o km	806
Edificio, piso o nivel	
Número o letra interior	
Tipo del asentamiento humano	COLONIA
Nombre del asentamiento humano	CENTRO
Tipo del Corredor industrial, centro comercial o mercado público	
Corredor industrial, centro comercial o mercado público	
Número de local	
Código postal	31000
Entidad federativa	CHIHUAHUA
Municipio	Chihuahua
Localidad geoestadística	Chihuahua
Área geoestadística básica	3376
Manzana	030
Número de teléfono	6144100658
Correo electrónico	
Sitio en Internet	
Tipo de unidad económica	Fijo
Latitud	28.63513893
Longitud	-106.07948822
Fecha de incorporación al DENU	2010-07

Negocio El Bronco, establecimiento ubicado en la edificación y predio en estudio.

Fuente DENU

## Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

CLEE	08019811499000241000000000U5
ID	572858
Nombre de la unidad económica	EL PRESIDENTE
Razón social	
Código de la clase de actividad	811499
Nombre de la clase de actividad	Reparación y mantenimiento de otros artículos para el hogar y personales
Personal ocupado (estrato)	0 a 5 personas
Tipo de vialidad	AVENIDA
Nombre de la vialidad	JUAREZ
Número exterior o km	808
Edificio, piso o nivel	
Número o letra interior	
Tipo del asentamiento humano	COLONIA
Nombre del asentamiento humano	SANTA RITA
Tipo del Corredor industrial, centro comercial o mercado público	
Corredor industrial, centro comercial o mercado público	
Número de local	
Código postal	31000
Entidad federativa	CHIHUAHUA
Municipio	Chihuahua
Localidad geoestadística	Chihuahua
Área geoestadística básica	3376
Manzana	030
Número de teléfono	6144169526
Correo electrónico	SOMBREROSSELPRESIDENTE@LIVE.COM.MX
Sitio en Internet	
Tipo de unidad económica	Fijo
Latitud	28.63509466
Longitud	-106.07954792
Fecha de incorporación al DENU	2014-12

Negocio El Presidente, establecimiento ubicado en la edificación y predio en estudio.

Fuente DENU

## Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

CLEE	08019811430001221000000000U1
ID	7217777
Nombre de la unidad económica	ARENA BOOTS
Razón social	
Código de la clase de actividad	811430
Nombre de la clase de actividad	Reparación de calzado y otros artículos de piel y cuero
Personal ocupado (estrato)	0 a 5 personas
Tipo de vialidad	AVENIDA
Nombre de la vialidad	JUAREZ
Número exterior o km	810
Edificio, piso o nivel	
Número o letra interior	
Tipo del asentamiento humano	COLONIA
Nombre del asentamiento humano	CENTRO
Tipo del Corredor industrial, centro comercial o mercado público	
Corredor industrial, centro comercial o mercado público	
Número de local	
Código postal	31000
Entidad federativa	CHIHUAHUA
Municipio	Chihuahua
Localidad geoestadística	Chihuahua
Área geoestadística básica	3376
Manzana	030
Número de teléfono	
Correo electrónico	
Sitio en Internet	
Tipo de unidad económica	Fijo
Latitud	28.63505836
Longitud	-106.07959686
Fecha de incorporación al DENU	2019-11

Negocio Arena Boots, establecimiento ubicado en la edificación y predio en estudio.  
Fuente DENU



Predio en estudio y edificación actual, con los 3 negocios establecidos bajo contrato de renta desde hace 23 años aprox.



Vista hacia el poniente del predio en estudio y edificación actual, con los 3 negocios bajo contrato de renta desde hace 23 años aprox.



Vista hacia el oriente del predio en estudio y edificación actual con los 3 negocios establecidos bajo contrato de renta desde hace 23 años aprox.

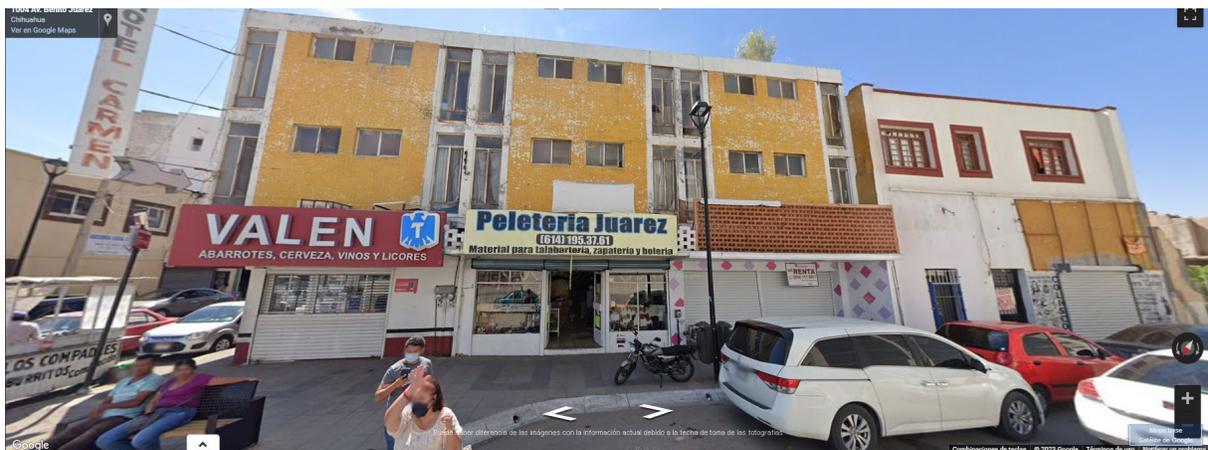
Fuente de todas las fotos: DENUÉ 2023 Google



Vista hacia el oriente de los negocios colindantes



Negocios colindantes al predio en estudio y frente a este, la Ciudad Judicial.

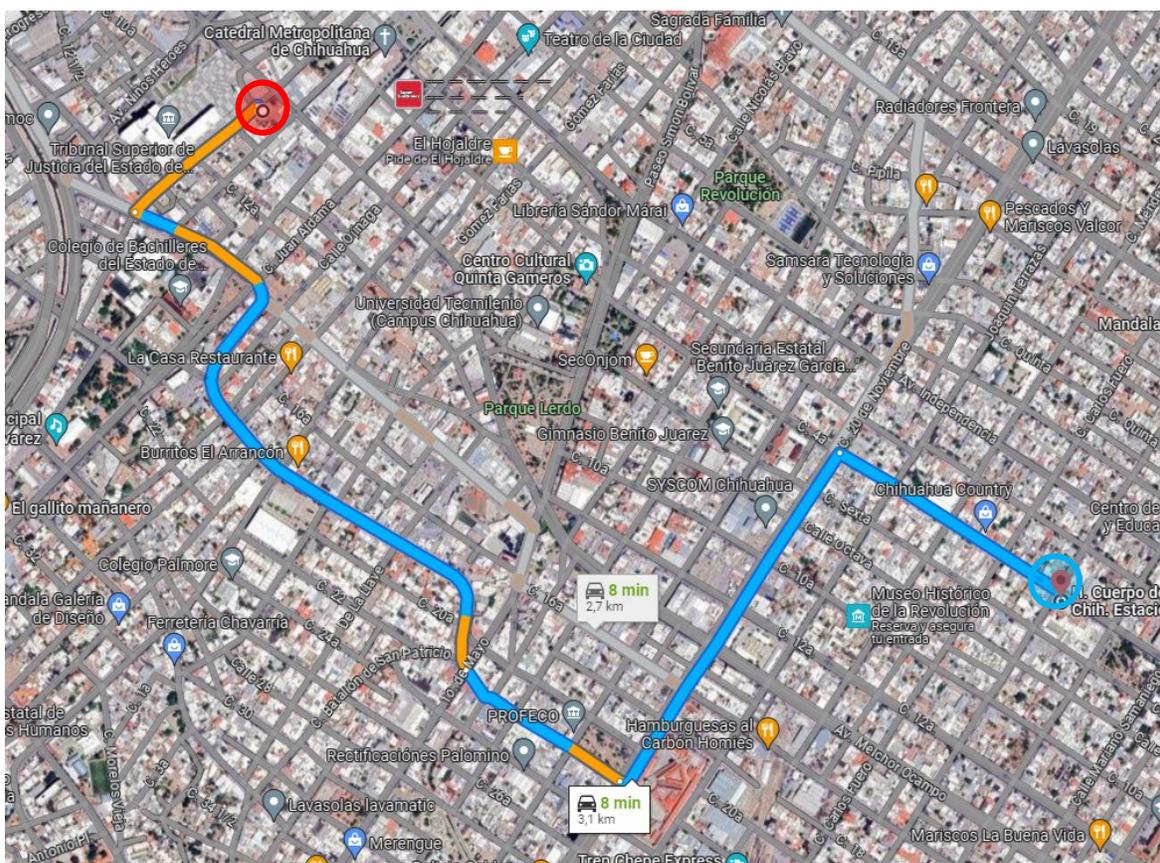


Negocios colindantes al predio en estudio

Fuente de todas las fotos: DENEU 2023 Google

### Ruta de Seguridad

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio es la Estación del H. Cuerpo de Bomberos Estación No.1, ubicada en la calle Urquidi 400, Santa Rosa, C.P. 31050, que se encuentra a 3.1 km. de distancia y con tiempo estimado de llegada de 8 minutos.



Ruta de seguridad  
Estación de Bomberos No.1

Fuente: <http://en.www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/Default.aspx?idee=69325>.

Ubicación del predio en estudio

## Equipamiento

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

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

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se provee de una adecuada dotación de los equipamientos y centros para la generación de actividades. Así esta zona ampliamente satisfecha de elementos de escala barrial, urbana regional y estatal.

Actividad	(08) Chihuahua	Total
+ (61) Servicios educativos	10	10
+ (62) Servicios de salud y de asistencia social	25	25
+ (93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	8	8
<b>TOTAL</b>	<b>43</b>	<b>43</b>

Resumen de equipamiento dentro del AEVM  
Fuente DENUE

A continuación, se enlistan cada una de ellas, de conformidad a información de INEGI DENUE:

- ACADEMIA CAMELOT
- ACADEMIA CONTEMPORANEA DE FOTOGRAFIA
- CENTRO DE CAPACITACION PROBISSA
- CENTRO DE ESPECIALIZACION EN COMPUTACION E INGLES DE CHIHUAHUA
- COLEGIO DE BACHILLERES DEL ESTADO DE CHIHUAHUA PLANTEL 1
- COLEGIO PATRIA
- ESCUELA DE ASISTENTES EN LA FORMACION INICIAL
- ESCUELA PRIMARIA JOSE MARIA MARI 2138
- ESTUDIO DE GUITARRA SIN NOMBRE
- INSTITUTO EDUCATIVO
- CAM LABORATORIO
- CENTRAL MEDICO DENTAL

- CIRUJANO DENTISTA-ORTODONCIA
- CLINICA DENTAL WASHINGTON
- CONSULTORIO DE ODONTOLOGIA
- CONSULTORIO DENTAL
- CONSULTORIO DENTAL
- CONSULTORIO DENTAL CIRUJANO DENTISTA
- CONSULTORIO DENTAL PAYAN
- CONSULTORIO DENTAL REFORMA
- CONSULTORIO DOCTORA FULVIA PAYAN
- CONSULTORIO MEDICO
- CONSULTORIO MEDICO SERGIO ENRIQUE MODESTO
- CONSULTORIO PEDIATRICO
- DE LAS NIEVES OPTICA VISION
- DENTAL GUTIERREZ
- DENTAL IN
- DENTISTA
- GRUPO BLACK CLINICA
- GRUPO BLACK CLINICAS
- GUARDERIA INFANTIL ORDINARIA IMSS 004
- ODONTOLOGIA
- OPTICA UNIVERSAL
- QUIROPEDISTAS DR. SHOLLS
- CENTRO DE SALUD SEGURO POPULAR
- DEFENSORIA PUBLICA
- FEMINICIDIOS FISCALIA GENERAL DEL ESTADO
- H CONGRESO DEL ESTADO
- ICHEA
- OFICINAS DE DIRECCION GENERAL DE BACHILLERES
- SERVICIOS PUBLICOS MUNICIPALES
- TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Resultados encontrados: 43

## Estructura Vial

La movilidad en Chihuahua impacta siempre la Zona Centro, debido al espacio urbano que tiene una forma lineal lo que obliga que cualquier conexión entre los sectores norte - sur, este - oeste, estas confluyan en la Zona Centro de la ciudad. El Plan Sectorial de Movilidad Urbana del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua establece cinco cuencas que se generan conforme a las diferentes secciones de la retícula vial y a la operación que existen entre estas, visualizando una zona neutral, en medio de estas siendo la zona del Centro Urbano.

Por lo que además del tráfico local, se suma el tráfico intersectorial que va de un lugar a otro de la ciudad y que demanda facilidades para tener rapidez en cruzar la zona, lo cual genera un alto grado de dificultad y se contrapone a las intenciones de lograr un ambiente más peatonal o adecuación de los sentidos en vialidades.

Así mismo la Zona Centro mantiene la afluencia en días hábiles y horas laborales, principalmente de las oficinas gubernamentales la presencia de usuarios es muy alta y genera un congestionamiento tanto vehicular y peatonal en aceras y cruces, lo que entorpece la movilidad.

El ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra delimitado por las siguientes vialidades:

- Al norte la calle Progreso hasta la Av. Teófilo Borunda Ortiz;
- Al poniente la Av. Teófilo Borunda Ortiz hasta la Av. Mirador;
- Al sur la Av. Cuauhtémoc – Calle Juan Aldama;
- Al oriente la Ac. Independencia.

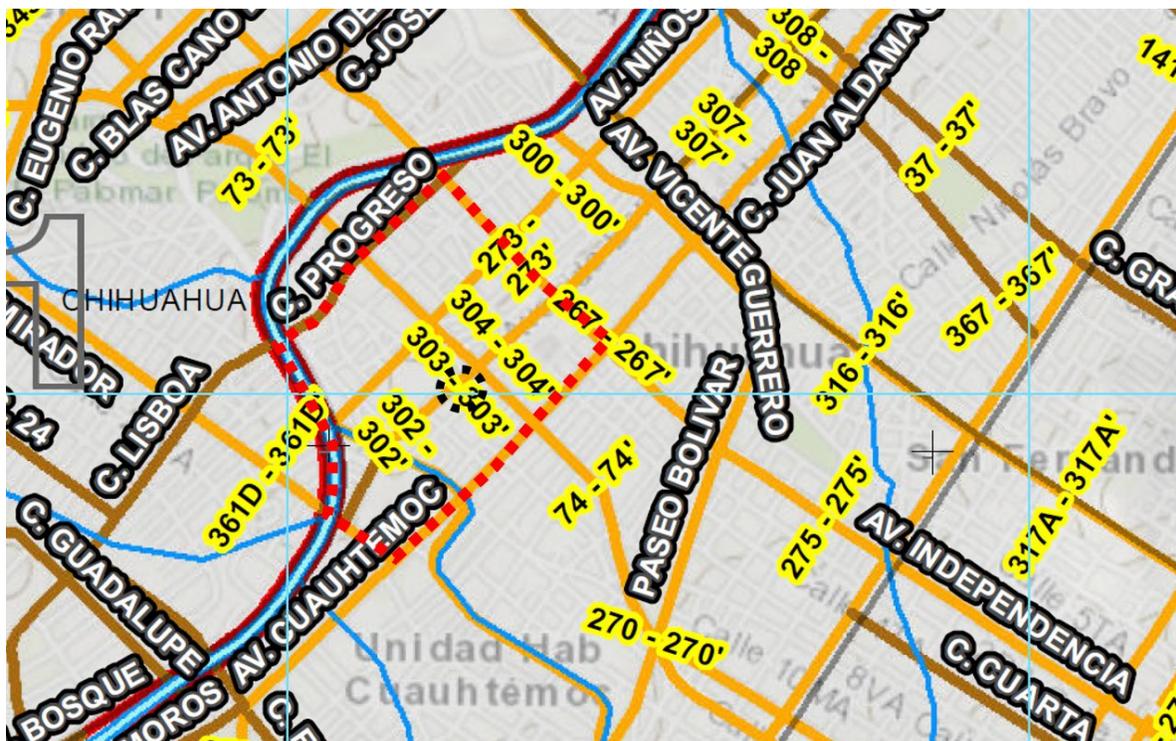
La avenida Teófilo Borunda Ortiz funge como vialidad en jerarquía de Primer Orden.

Las vialidades en jerarquía primaria contenidas en el ámbito espacial de validez de la modificación son las avenidas Independencia, Ocampo, Niños Héroe, Benito Juárez, Juan Aldama y el Boulevard Gustavo Diaz Ordaz, cuyos volúmenes de tráfico son tanto de paso por el centro urbano, como de ingreso al mismo. Y en jerarquía secundaria se ubica la calle Progreso.

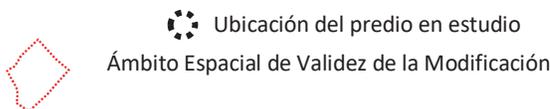
Esta retícula vial le da la accesibilidad suficientemente fluida al Centro Urbano como para que la funcionalidad no se afecte grandemente.

El resto de la trama vial se estructura por vialidades locales, las cuales satisfacen la demanda de flujos vehiculares del ámbito espacial de validez de la modificación, para su movilidad y enlace con el resto de la ciudad. Algunas de estas vialidades son, por mencionar algunas calles Julián Carrillo, Mariano Monterde, 12ª, 10ª, Guadalupe Victoria, Libertad, 4ª, entre otras más.

La vialidad que permite el acceso al predio es la avenida Benito Juárez, la cual, en el tramo comprendido por la avenida Ocampo y el Boulevard Diaz Ordaz, cuenta una sección vial de 13.00 a 14,00 metros con tres carriles de circulación en uno solo sentido de circulación de oriente a poniente.



Estructura vial del ámbito espacial de validez de la modificación  
 Fuente: Plano de Estructura Vial del PDU 2024



De conformidad a la información vertida de la página virtual de IMPLAN con el link <https://implancuu.carto.com/builder>, Estructura vial, arroja los siguientes datos de las principales vialidades que conforman el ámbito espacial de validez de la modificación:

### ● AV. INDEPENDENCIA

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
**273 - 273'**
- JERARQUÍA VIAL  
**PRIMARIA**
- TRAMO DE SECCIÓN  
**AV. TEÓFILO BORUNDA A C. IGNACIO ALLENDE**
- SECCIÓN ACTUAL  
**19.50 A 20.00**
- SECCIÓN PROPUESTA  
**20**
- SENTIDOS VIALES  
**1**
- CARRILES CENTRALES  
**3**
- CARRILES LATERALES  
**0**
- ANCHO DE CARRILES  
**3.50, 4.25**
- PAR VIAL  
**SI**
- TRAMO DEL PAR VIAL  
**C. IGNACIO ALLENDE A AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**SI**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**SI**



AV. INDEPENDENCIA

AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ

### ● AV. MELCHOR OCAMPO

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
**74 - 74'**
- JERARQUÍA VIAL  
**PRIMARIA**
- TRAMO DE SECCIÓN  
**AV. NIÑOS HEROES A BLVD. PASEO SIMON BOLIVAR**
- SECCIÓN ACTUAL  
**14.00 a 23.00**
- SECCIÓN PROPUESTA  
**15.43 A 23.19**

- SENTIDOS VIALES  
*1*
- CARRILES CENTRALES  
*4*
- CARRILES LATERALES  
*1*
- ANCHO DE CARRILES  
*3.50, VARIABLE*
- PAR VIAL  
*SI*
- TRAMO DEL PAR VIAL  
*AV. ANTONIO DEZA Y ULLOA A C. MELCHOR GUASPE*
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
*SI*
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**



AV. MELCHOR OCAMPO

AV. NIÑOS HEROES A C. JOSE ESTEBAN CORONADO

### AV. NIÑOS HEROES

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
**299A - 299A'**
- JERARQUÍA VIAL  
**PRIMARIA**
- TRAMO DE SECCIÓN  
**C. DIAGONAL 14 A AV. MELCHOR OCAMPO**
- SECCIÓN ACTUAL  
**21.5**
- SENTIDOS VIALES
- *2*
- CARRILES CENTRALES  
*5*
- CARRILES LATERALES  
*0*
- ANCHO DE CARRILES  
*3.1*
- PAR VIAL  
*NO*
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
*NO*
- CICLOVÍA PROPUESTA  
*NO*

## 299A - 299A'



AV. NIÑOS HEROES

C. DIAGONAL 14A A AV. MELCHOR OCAMPO

### AV. BENITO JUAREZ

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN

303 - 303'

- JERARQUÍA VIAL

**PRIMARIA**

- TRAMO DE SECCIÓN

**AV. MELCHOR OCAMPO A C. 12**

- SECCIÓN ACTUAL

**16**

- SECCIÓN PROPUESTA

*13.00 A 14.00*

- SENTIDOS VIALES

*1*

- CARRILES CENTRALES

*3*

- CARRILES LATERALES

*0*

- ANCHO DE CARRILES

- *VARIABLE*

- PAR VIAL

*NO*

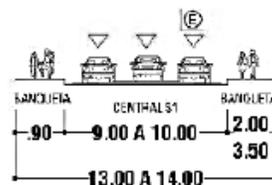
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA

*NO*

- CICLOVÍA PROPUESTA

- NO

## 303 - 303'



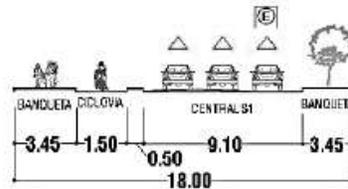
AV. BENITO JUAREZ

AV. MELCHOR OCAMPO MANZO A C. 12

**C. ALDAMA**

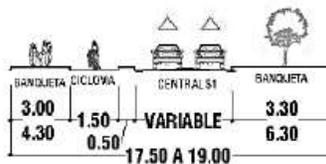
- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
**264 - 264'**
- JERARQUÍA VIAL  
**PRIMARIA**
- TRAMO DE SECCIÓN  
**C. 10 A AV. MELCHOR OCAMPO**
- SECCIÓN ACTUAL  
**18**
- SECCIÓN PROPUESTA  
**17.50 A 19.00**
- SENTIDOS VIALES  
**1**
- CARRILES CENTRALES  
**3**
- CARRILES LATERALES  
**0**
- ANCHO DE CARRILES  
**3.2,3.4,2.6**
- PAR VIAL  
**NO**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**SI**

**263 - 263'**



C. JUAN ALDAMA GONZALEZ  
BLVD. GUSTAVO DIAZ ORDAZ A C. 10A

**264 - 264'**



C. JUAN ALDAMA GONZALEZ  
C. 10 A AV. MELCHOR MANZO OCAMPO

**BLVD. GUSTAVO DIAZ ORDAZ**

- JERARQUÍA VIAL  
**PRIMARIA**
- SENTIDOS VIALES  
**0**
- CARRILES CENTRALES  
**0**
- CARRILES LATERALES  
**0**
- PAR VIAL  
**NO**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**

**AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ**

- JERARQUÍA VIAL  
**DE PRIMER ORDEN**
- SENTIDOS VIALES  
**0**
- CARRILES CENTRALES  
**0**
- CARRILES LATERALES  
**0**
- PAR VIAL  
**NO**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**

**C. PROGRESO**

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
**404 - 404'**
- JERARQUÍA VIAL  
**SECUNDARIA**
- TRAMO DE SECCIÓN  
**AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ A AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ**
- SECCIÓN ACTUAL  
**18**
- SECCIÓN PROPUESTA  
**18.00 a 20.00**
- SENTIDOS VIALES  
**2**
- CARRILES CENTRALES  
**4**
- CARRILES LATERALES

- 0
- ANCHO DE CARRILES  
**3.50**
- PAR VIAL  
**NO**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**

**404 - 404'**



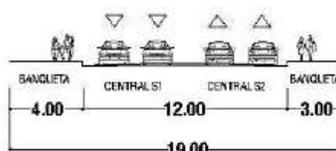
C. PROGRESO

AV. TEOFILLO BORUNDA ORTIZ A AV. TEOFILLO BORUNDA ORTIZ

**AV. MIRADOR**

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
**361D - 361D'**
- JERARQUÍA VIAL  
**PRIMARIA**
- TRAMO DE SECCIÓN  
**C. EUGENIO RAMIREZ CALDERON A AV. CUAUHTEMOC**
- SECCIÓN ACTUAL  
**19**
- SENTIDOS VIALES  
**2**
- CARRILES CENTRALES  
**4**
- CARRILES LATERALES  
**0**
- ANCHO DE CARRILES  
**3**
- PAR VIAL  
**NO**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**

**361D - 361D'**



AV. MIRADOR

AV. A RAMIREZ CALDERON A AV. CUAUHTEMOC

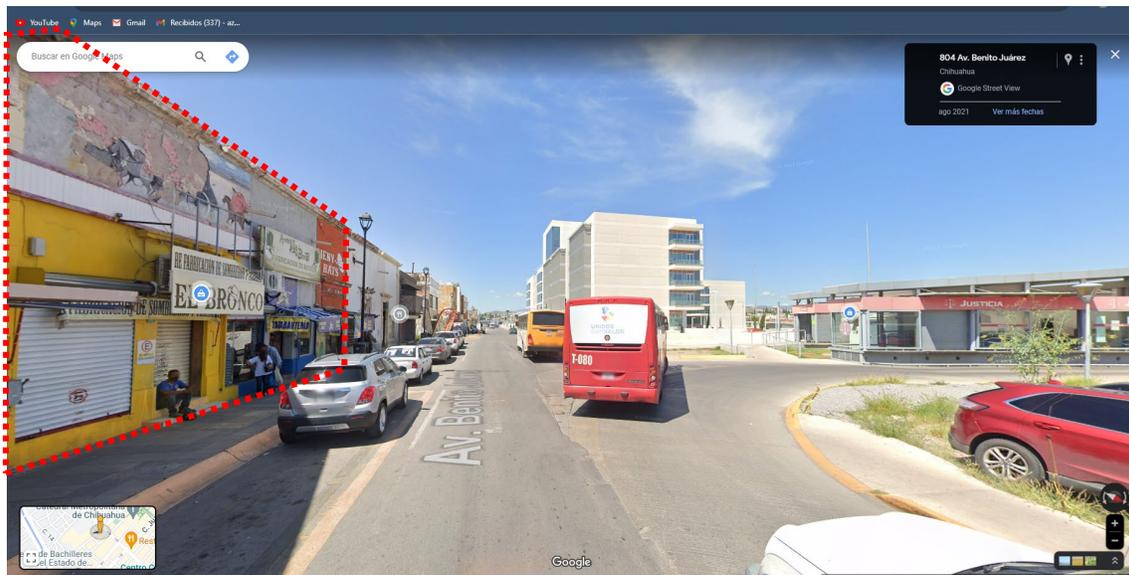
## Transporte Público

El transporte público que transita por el centro busca optimizar los traslados de las personas buscando priorizar la circulación a autobuses, siendo esta la primicia del Plan Sectorial de Movilidad Urbana por lo que se ha implementado el Sistema Integrado de Transporte Público, sin embargo, solo se cuenta con una línea troncal que va de norte a sur recorriendo 20.44 kms.

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

En la Zona Centro la ruta troncal de sur a norte transita por la Avenida Ocampo y la Avenida Independencia y de norte a sur por la Avenida Ocampo.

Sobre la Avenida Juárez transitan varias rutas convencionales de transporte público.



Transporte público que transita por la Avenida Juárez, frente al predio en estudio

Fuente Google Maps 2023



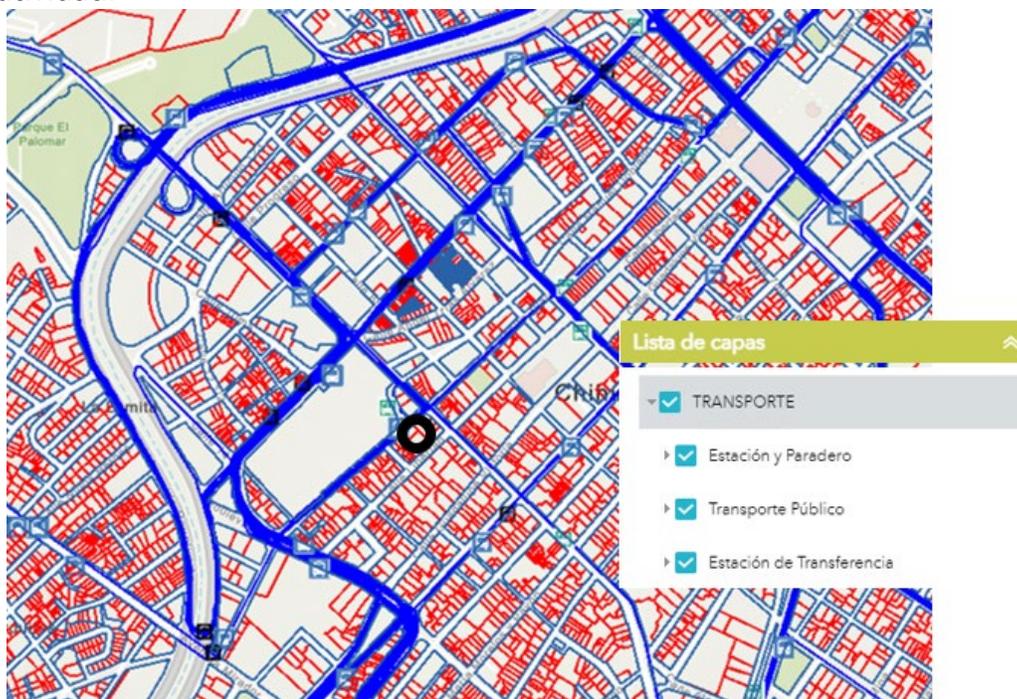
Ubicación del predio en estudio



Estación “Justicia” de transporte público sobre la calle Manuel Doblado, ubicada frente al predio en estudio

Fuente Google Maps 2023  
 ubicación del predio en estudio

Los tres giros de negocio ya establecidos y en operatividad sobre el predio, no representa impacto significativo a la red vial, dado que las empresas establecidas desde hace aproximadamente 23 años no generan viajes con demandas que intensifiquen el nivel de servicio de la avenida Ocampo ni de la avenida Benito Juárez, ni de las vialidades locales cercanas, por motivo de ya estar probada la demanda por operatividad.



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/webappviewer>

 Ubicación del predio en estudio

## 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

### Agua Potable

El nivel de cobertura en el abasto es completo en las colonias ubicadas dentro del área de estudio, este se realiza mediante las redes provenientes de diversos tanques existentes cerca de la zona.

La zona centro de la ciudad cuenta con una amplia cobertura de este servicio y principalmente en donde está localizada el área de aplicación ya que es una zona habitacional consolidada. Sin embargo, el PDU del Centro de Población Chihuahua Visión 2040 establece que el área de estudio cuenta con una cobertura de agua potable del 81 a 100%

El predio en estudio cuenta con servicio básico de agua potable y drenaje sanitario otorgado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento bajo Contrato: o42744 con Clase Usuario: Comercial Diverso y Medidor: 150132416, como se muestra en la imagen posterior al tema de drenaje sanitario, y mediante el recibo de pago del servicio ante la dependencia antes mencionada.

### Drenaje Sanitario

El drenaje sanitario se diseña para trasladar las aguas residuales de competencia municipal desde las edificaciones cualquiera que sea su destino y/o giro. La cobertura del alcantarillado sanitario dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se realiza a través de las redes de atarjeas existentes. El predio cuenta con este servicio básico bajo Contrato: o42744 con Clase Usuario: Comercial Diverso y Medidor: 150132416, otorgado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

La red de drenaje y alcantarillado sanitario se conduce hacia la Planta de Tratamiento Sur localizada al suroriente de la ciudad, siguiendo el trayecto del río Chuvíscar y posteriormente del río Sacramento. La cobertura de la infraestructura para la zona es completa.

**RECIBO DE PAGO**





COMITÉ MUNICIPAL DE AGUA Y SANEAMIENTO DE CHIHUAHUA

---

**Contrato: o42744** Clase Usuario: Comercial Diverso

Fecha Servicio: Junio  
 Nombre: SAMUEL SIMENTAL MACHUCA  
 Dirección: AV JUAREZ 808,CENTRO

Sector: 16 Ruta: 1601 Secuencia: 333 Num Cuenta: 1603605000009  
 Consumo: 20 Lec. Anterior: 903 Lec. Actual: 906 Medidor: 150132416  
 Clave: **Total a Pagar: \$1,022.00**

---

VENCIDO

Rezago	505.74	Adeudo Total	1021.81
Agua potable, comercial	421.74		
Alcantarillado Sanitario, comercial	4.26		
Derecho Federal de Extracción	15.08		
Recargo	6.34		
Recargos por Derecho Federal de Ext	0.49		
IVA	68.16		
Cargos del mes Redondeo	516.07 0.19		
Total del mes	1022.00	Preinscripción todo JUNIO a PREESCOLAR 1°, 2° y 3° GRADO Chihuahua Subsistema estatal: 6144293300 Ext. 12385, 12243 y 12221 SEECH: 6144291335 Ext. 13077 y 13290	

**Consumos:**  
 JUL/2022(35) AGO/2022(22) SEP/2022(42) OCT/2022(119)  
 NOV/2022(64) DIC/2022(25) ENE/2023(20) FEB/2023(20)  
 MAR/2023(20) ABR/2023(20) MAY/2023(20) JUN/2023(20)

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

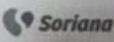
---

REFERENCIA BANCARIA

Banamex B 183101104274439107284	Santander	1338/104274439107254
Bancomer 0698946/104274439107254	Scotia	1096/104274439107254
Banorte 82293/104274439107271	Bajío/HSBC	443/104274439107254

---

CONVENIOS

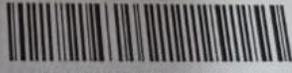









---

<b>Numero de Contrato</b> o42744		 0011004274400001022002
<b>Fecha de Vencimiento</b> 05-julio-2023		
<b>Fecha de Suspensión</b> En cualquier momento		
<b>Total a Pagar</b> \$ 1,022.00		

CÓDI

FOR-S550-02 Revisión 01 Fecha de Rev 29/09/20.

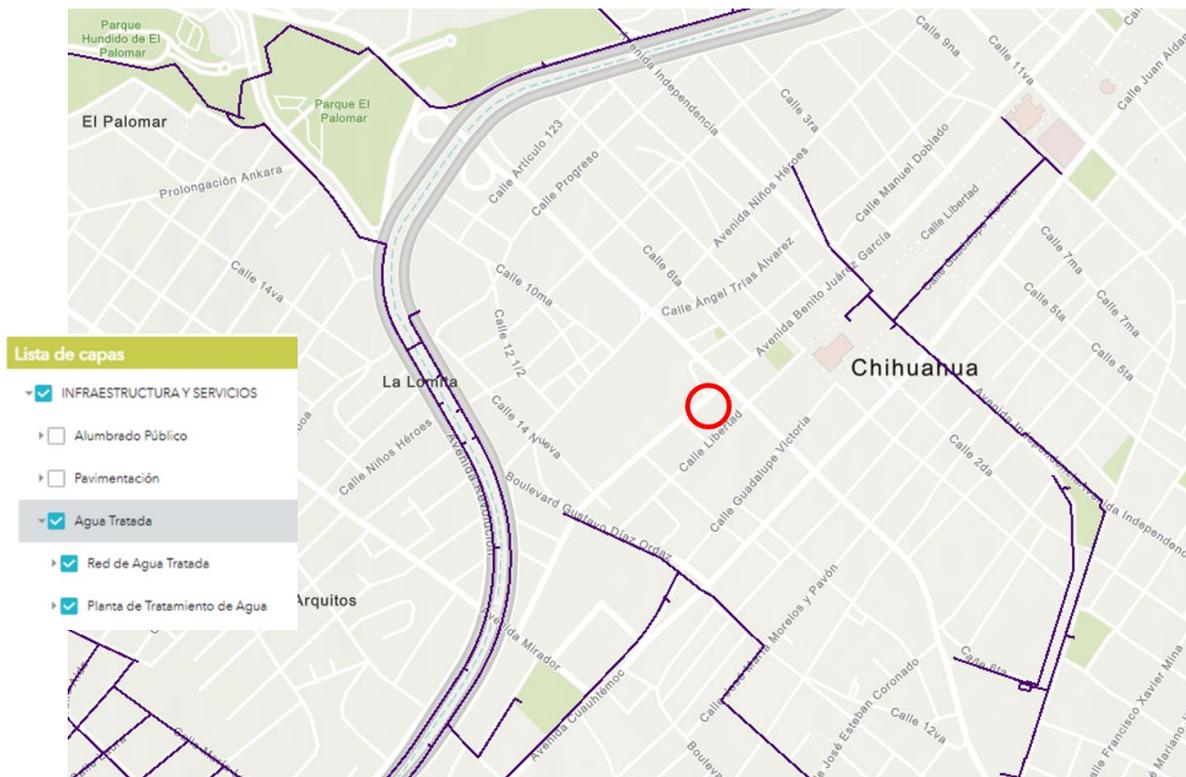
Recibo de pago de servicio de agua potable comercial y alcantarillado sanitario comercial ante la JMAS Fuente propia

## Agua tratada

Se cuenta con dos plantas de tratamiento de aguas residuales en la ciudad, lo cual representa los medios para dar tratamiento cerca del 100% de las aguas residuales domésticas descargadas al sistema de alcantarillado sanitario. Así, el agua tratada es potencialmente aprovechable en el mantenimiento de parques y áreas verdes de la zona, reduciendo el empleo de agua potable en estos usos.

La distribución del agua tratada no se ejerce a su entera capacidad debido a la falta de cobertura de la denominada "Red Morada", que cuenta actualmente con una extensión aproximada a 143 Km., situación que nos deja ver claramente que es difícil llegar a suministrar a una mayor cantidad de usuarios sin una expansión de la red.

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se ubica esta infraestructura en las Avenidas Teófilo Borunda Ortiz, Independencia, Cuahtémoc, el Boulevard Gustavo Díaz Ordaz.



Plano de Agua tratada. Adecuaciones propias  
Fuente IMPLAN, SIGMUN

## Energía Eléctrica

El ámbito espacial de validez de la modificación presenta una cobertura del 100% en este servicio, mediante una red principal compuesta de siete líneas alimentadoras de 23 KV cada una. Entre las principales deficiencias en este apartado se encuentran las continuas variaciones en la tensión, y en ocasiones interrupciones de la energía eléctrica, mismas que afectan el funcionamiento en la diversidad de establecimientos localizados en la Zona Centro.

El predio en estudio cuenta con el servicio de energía eléctrica mediante Contrato No 580000900369, Medidor: 289ATK, del cual se muestra en la siguiente imagen:



Comprobante de fecha reciente de pago (05/07/2023) de servicio de energía eléctrica, ante la CFE.

Fuente propia



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

**TORRES ARNULFO**

JUAREZ 808  
ENSEGUIDA TIENDA SOMBRERO Y OCAÑO Y DECIMA  
CENTRO. C.P. 31000  
CHIHUAHUA, CHIH.

**TOTAL A PAGAR:**

**\$1,503**

(UN MIL QUINIENTOS TRES PESOS M.N.)

Obtén tu aviso recibo más fácil y rápido

Actualiza tus datos mediante el QR y obtendrás éste y otros beneficios

¡Escanea el código y listo!

**NO. DE SERVICIO : 580000900369**

**RMU : 31000 00-09-06 TOSA-730813 001 CFE**

**CORTE A PARTIR:  
05 MAY 23**

**LÍMITE DE PAGO: 04 MAY 23**

**TARIFA: PDENIO. MEDIDOR:289ATK MULTIPLICADOR:**

**PERIODO FACTURADO: 15 FEB 23 - 17 ABR 23**

Concepto	Lectura actual		Lectura anterior		Total periodo	Precio (MXN)	Subtotal (MXN)
	Medida	Estimada	Medida	Estimada			
<b>Energía (kWh)</b>	21631		21358		273		

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

**Subtotal**

Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista					Desglose del Importe a pagar	
Concepto	\$	\$/kW	\$/kWh	Importe (MXN)	Concepto	Importe (MXN)
Suministro	176.20	0.00	0.00	176.20	Cargo Fijo <sup>(1)</sup>	176.20
Distribución	0.00	0.00	360.28	360.28	Energía	997.54
Transmisión	0.00	0.00	47.99	47.99	Subtotal	1,173.74
CENACE	0.00	0.00	1.72	1.72	IVA 16%	187.80
Energía	0.00	0.00	334.70	334.70	Fac. del Periodo	1,361.54
Capacidad	0.00	0.00	251.16	251.16	DAP <sup>(2)</sup>	141.08
SCnMEM <sup>(3)</sup>	0.00	0.00	1.69	1.69	Adeudo Anterior	2,623.74
<b>Total</b>	<b>176.20</b>	<b>0.00</b>	<b>997.54</b>	<b>1,173.74</b>	Su Pago	2,623.00-
					<b>Total</b>	<b>\$1,503.36</b>

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

Fecha, hora y lugar de impresión: 12 JUN 2023 04:02:56 hrs. Calle Ojaga y 28. Colonia Obispo Chihuahua Chihuahua Chihuahua México CP 31350.



**\$1,503**

(UN MIL QUINIENTOS TRES PESOS M.N.)

24DC01A013258870

Cobranza Electrónica

Recibo de pago de servicio de energía eléctrica ante la CFE  
Fuente propia

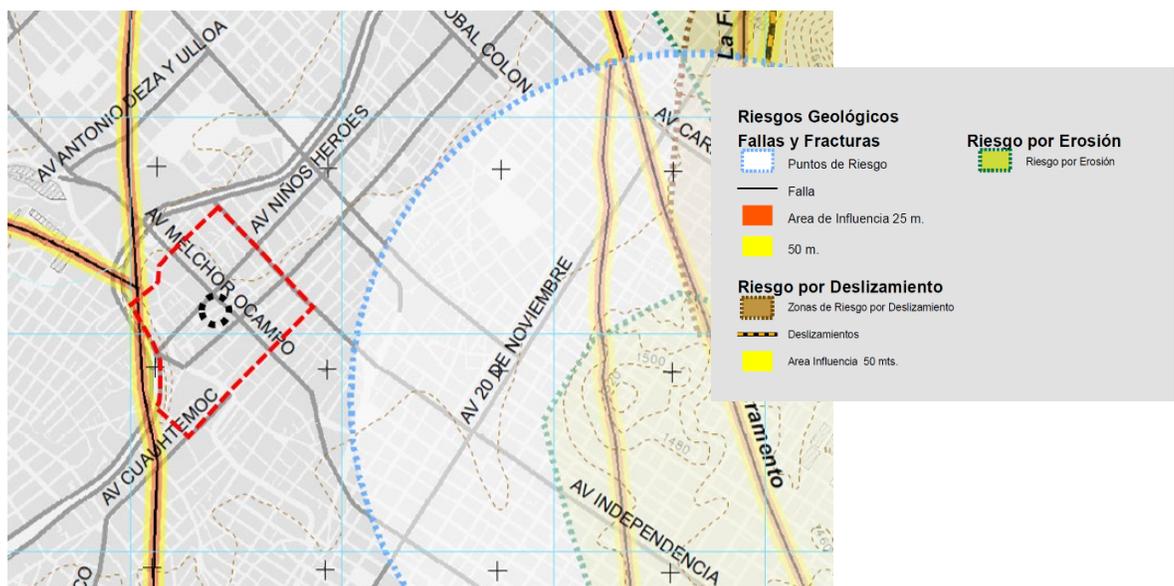
### Riesgos y vulnerabilidad

Existe una clasificación de riesgos; riesgos naturales en donde se encuentran ubicados los riesgos hidrometeorológicos y riesgos geológicos; y los riesgos antropogénicos los cuales se distinguen por tener su origen en acciones humanas, que principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad.

### Riesgos Naturales

Los riesgos naturales se clasifican en riesgos hidrometeorológicos y riesgos geológicos. Los cuales son fenómenos naturales que se producen con tal magnitud que son capaces de afectar las condiciones de normalidad de las comunidades humanas y en casos extremos llegan a producir catástrofes. Los riesgos geológicos pueden ser entendidos como una circunstancia o situación de peligro, pérdida o daño, social y económico, debido a una condición geológica o a una posibilidad de ocurrencia de proceso geológico.

De conformidad al PDU 2040 en el plano de Riesgos Geológicos, Fallas y Erosión, dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, le impacta la falla Santa Elena sin embargo esta pasa por el extremo norte del ámbito espacial sin tener repercusión al predio en estudio. Otras más cercanas son las fallas Sacramento y Cerro Grande, ubicadas al oriente del ámbito espacial, sin embargo, estas se encuentran a distancia que no implican ningún tipo de riesgo.



Riesgos Geológicos y ámbito espacial de validez de la modificación.

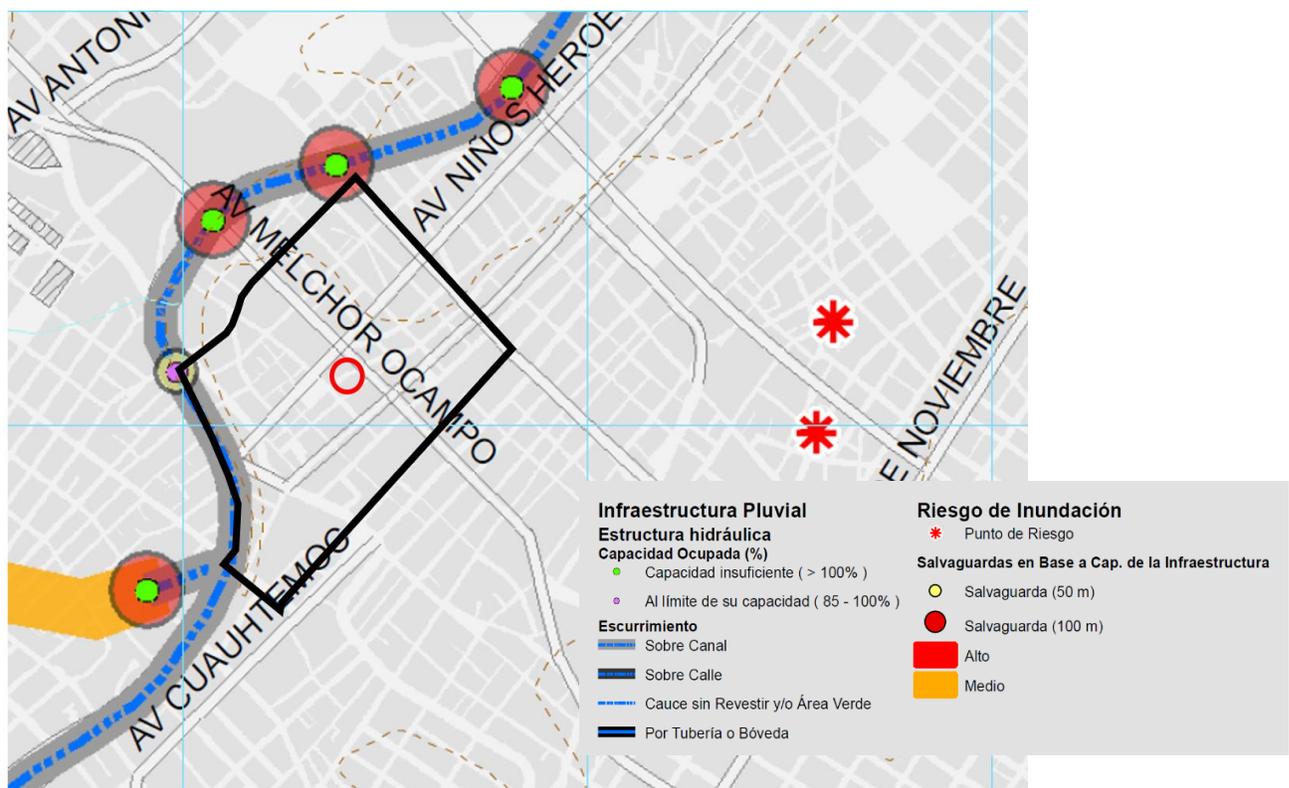
Fuente Plano de Riesgos Geológicos del PDU2040

Predio en estudio

Ámbito espacial de Validez de la Modificación

Los riesgos hidrometeorológicos, son procesos o fenómenos naturales que pueden causar lesiones o pérdida de vidas, daños a la propiedad, la interrupción social y económica o la degradación ambiental, tales como inundaciones, tormentas, fuertes lluvias y vientos, fuertes nevadas y otras tormentas.

Las lluvias extraordinarias o lluvias atípicas son aquellas precipitaciones abundantes que superan la media histórica más una desviación estándar de precipitación en un punto determinado, cuya ocurrencia puede darse dentro o fuera del periodo correspondiente a la estación climática de lluvias. Cuando la lluvia es abundante y supera ciertos límites, que para el caso de la zona donde se ubica el municipio de Chihuahua es de 117 mm/día, se considera que se trata de lluvias extremas.



Riesgos Hidrometeorológicos y ámbito espacial de validez de la modificación.  
Fuente Plano de Riesgos Hidrometeorológicos del PDU2040

○ Predio en estudio

Ámbito espacial de Validez de la Modificación



Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación no existe ningún tipo de riesgos derivado de lluvias ni arroyos, pues aunado a la lejanía de alguno de los arroyos o del mismo río Chuvísar, el predio en estudio se establece en una ubicación

privilegiada por tema de topografía respecto a zonas al norte y poniente del propio ámbito espacial, las cuales si están ubicadas en colindancia al río Chuvíscar.

### Riesgos Antropogénicos

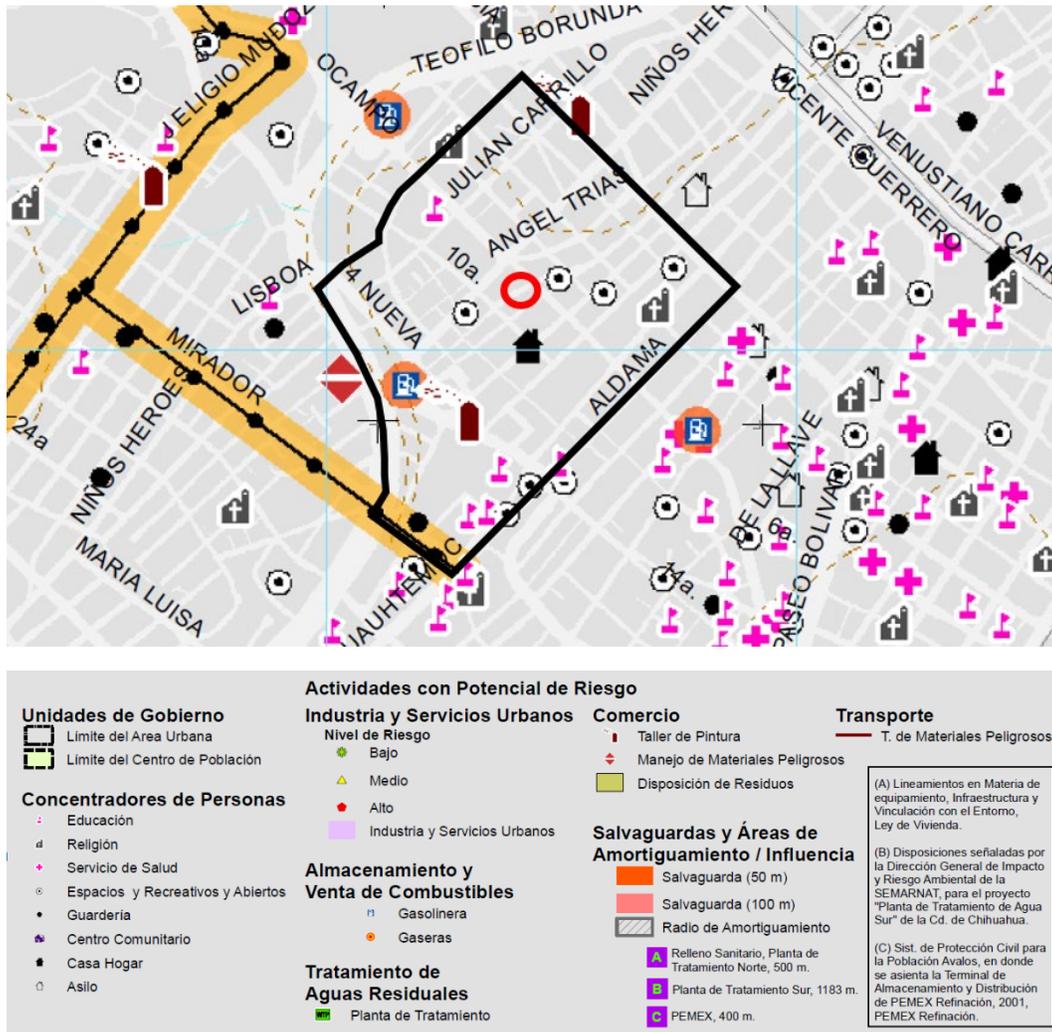
Los riesgos antropogénicos varían de acuerdo al agente perturbador que los origina, como pueden ser los riesgos químico-tecnológicos, los sanitario-ambientales o los socio-organizativos. Los fenómenos químicos-tecnológicos, comprenden los elementos de riesgo inherentes a la tecnología creada por el hombre para satisfacer las necesidades propias de la ciudad. En este caso son las gaseras, gasolineras, subestaciones eléctricas, madererías y transporte de material peligroso. Pudiéndose considerar como desastres incendios de diversos tipos, explosiones, fugas, liberaciones o derrames tóxicos y radiaciones.

En relación a los fenómenos sanitario-ambientales, estos riesgos están relacionados con la existencia y proliferación de establos, criaderos de animales, rastros clandestinos, así como ladrilleras, originando enfermedades de tipo epidémico y exposición a tóxicos.

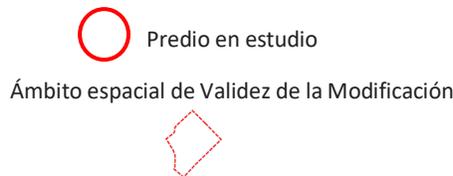
Y por último los fenómenos socio-organizativos, los cuales se derivan de todo tipo de actividades o manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con proceso del desarrollo económico, político, social y cultural de la sociedad.

Los posibles riesgos identificados en el ámbito espacial de validez de la modificación son aquellos surgidos de las actividades en la comunidad en determinados sitios y espacios concentradores de personas.

Dentro del área de estudio los riesgos antropogénicos existentes son principalmente la ubicación de gasolineras y gaseras, las cuales representan un potencial de riesgo bajo, sin embargo, su radio de salvaguarda de 150 metros a áreas concentradoras de actividades no afecta el predio en estudio, además de considerar que estos equipamientos están sujetos a un programa de certificación para prevención de contingencias.



Riesgos Hidrometeorológicos y ámbito espacial de validez de la modificación.  
 Fuente Plano de Riesgos Hidrometeorológicos del PDU2040



La estación de expendio de gasolina más cercana se encuentra ubicada en la intersección de la Av. Niños Héroes, Boulevard Gustavo Diaz Ordaz y Avenida Teófilo Borunda Ortiz.



Gasolinera Windstar  
Fuente: Google Maps

Al extremo poniente y límite del ámbito espacial de validez de la modificación, sobre la avenida Mirador, se ubica el tendido de la infraestructura de gas natural a nivel distribución sin que esta represente restricción motivo de su trazo a los predios particulares que dan frente a ella. De igual manera, el predio en estudio no tiene afectación alguna por este motivo.

## 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. Es así que la Modificación Menor al Plan de Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, se dispone en congruencia al nivel jerárquico superior del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040.

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

- Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

Objetivo específico

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

Estrategia

Impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente

### Líneas de acción

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

### Estrategia

Fortalecer y profesionalizar las capacidades de planeación y desarrollo urbano y regional en los municipios del estado.

### Líneas de acción

- 1.Implementar programas de capacitación para autoridades municipales en materia de planeación y desarrollo urbano sustentable.
- 2.Impulsar la creación de organismos intermunicipales y/o regionales en materia de planeación y desarrollo urbano.
- 3.Fortalecer, actualizar y modernizar los catastros municipales bajo el modelo óptimo de catastro impulsado por el Gobierno Federal
- 4.Dar mantenimiento a la "Red Estatal de Vértices Geodésicos".

5. Apoyar a los municipios en la generación de la cartografía municipal mediante imágenes aéreas, para la actualización catastral.

6. Apoyar a los municipios en la generación de la cartografía de uso de suelo y vegetación municipal para la determinación del valor del suelo.

7. Asesorar y aplicar la metodología a los municipios para generar las "Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción".

8. Mantener actualizada de forma permanente la información en el "Sistema de Información Geográfica" que permita garantizar la transparencia y veracidad en el manejo de la información.

#### 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:

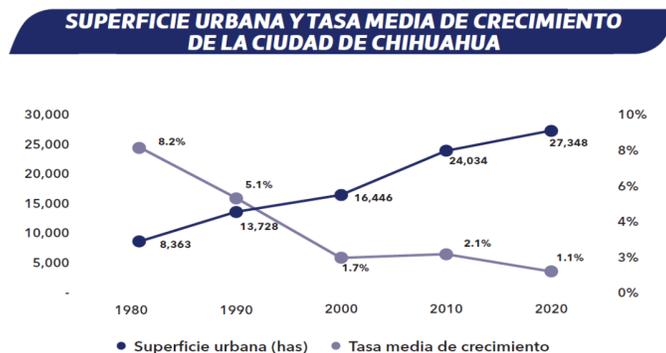
Expansión urbana. - Un acelerado crecimiento demográfico traducido en un rápido y desordenado proceso de urbanización, han dado como resultado un patrón de localización disperso; modelo que trae consigo altos costos e ineficiencia en el funcionamiento de los diferentes sistemas urbanos y repercute de 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.



### 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 1,000 m <sup>2</sup>	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m <sup>2</sup>	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m <sup>2</sup> a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

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

## Vivienda

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

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

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

Total	300,786	% del total
Casa única en el terreno	284,320	94.5%
Casa que comparte terreno con otra(s)	13,008	4.3%
Casa dúplex	1,175	0.4%
Departamento en edificio	940	0.3%
No especificado	642	0.2%
Vivienda en 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 Visión 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 Visión 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 la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua para el predio en estudio es Corredor de Impacto Medio. El entorno inmediato al predio base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, como Vivienda, Servicios y Comercio, Equipamientos, Recreación y Deporte, usos Mixtos, Nodos Urbanos y Emblemáticos y Barrial, lo cual ha condicionado a la presentación de esta solicitud de cambio de uso de suelo a

Vivienda, Servicios y Comercio, para un alto aprovechamiento, por considerarse de interés sobre el predio, representando un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

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

- Corredor de Impacto Medio.
- Corredor de Impacto Alto.
- Vivienda, Servicios y Comercio.
- Comercio y Servicios sobre las principales vialidades.
- Recreación y Deporte.
- Nodo Urbano.
- Nodo Emblemático.
- Nodo Barrial.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las “Tablas de Compatibilidad de Usos del Suelo” de la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

#### Vialidad

En lo referente a la estructura vial, el ámbito espacial de validez de la modificación tiene una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, para ello los giros ya establecidos en el predio con una antigüedad de 23 años, es operado 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.

#### 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.

Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de la Ciudad de Chihuahua, abril 2004.

Entre los instrumentos de planeación se menciona en la Ley los programas de desarrollo urbano sostenible y los programas de centros de población y los que de estos se deriven. La Modificación Menor al Plan Parcial es una de estas puntualizaciones, derivado del PDU2040 como ordenamiento establecido en mayor jerarquía.

Conforme a lo dispuesto en la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, las disposiciones del Programa son de orden público e interés social. En cuanto a sus atribuciones el instrumento se dirige a establecer el ámbito territorial de aplicación en donde se ha de regular el ejercicio de la propiedad inmueble, asimismo regular el ordenamiento territorial y plantear las políticas, criterios, acciones y programas que se han de llevar a cabo. Para ello se detalla la normatividad aplicable según la zonificación establecida para el territorio y se establecen los programas conforme a la estrategia planeada, mismos que deben observar las entidades públicas, así como los particulares, para conservar, mejorar o desarrollar el espacio urbano y su entorno. También se incluye la participación social en materia de asentamientos humanos para coadyuvar con las autoridades.

La planificación del desarrollo urbano en el Centro Urbano de la ciudad tenderá a crear las bases para mejorar la calidad de vida de la población mediante: la oferta de vivienda adecuada, la prestación accesible y equitativa de servicios a precios justos, elevar la productividad mediante una ágil movilidad, infraestructura de calidad, mercado inmobiliario racional y la preservación del patrimonio cultural, principalmente.

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 la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano, establece las pautas para los predios (sus restricciones y frentes mínimos, su intensidad y usos).

De acuerdo a las políticas de densificación e incremento a las posibilidades de aprovechamiento y desarrollo económico en la Zona Centro se establece la normatividad específica de usos de suelo de acuerdo a la zonificación establecida en

la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano considerando incrementos en los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, así como en el dimensionamiento de lotes mínimos por zonificación, enfatizando las normas específicas y dimensionamiento en particular para lotes de vivienda unifamiliar y uso mixto. La reglamentación con respecto a compatibilidad de usos de suelo se encuentra en concordancia con respecto a lo establecido en el Plan parcial del Centro urbano.

De conformidad a la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, abril 2004, se define el uso de Vivienda, Servicios y Comercio (VSC) como:

Son los usos destinados a las zonas predominantes de comercio y servicios que conservan usos habitacionales, ya sean de tipo unifamiliar o plurifamiliar, así como, de la presencia dosificada de equipamiento compatible con la vivienda. Se presentan en avenidas principales en calles colectoras y en algunos casos dentro de una colonia, esto teniendo en cuenta su correcta compatibilidad. También se agregan algunos usos de equipamiento compatibles con la vivienda.

La presente norma es aplicable al polígono de Centro Urbano establecido en la Modificación Menor al Plan Parcial:

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar

	clave	uso	Viv/Ha1	Superficie mínima por predio 2	Frente mínimo	Restricción mínima			Altura máxima			
						Frente	Fondo	Lateral	COS3	CUS4	Niveles	Metros
Áreas interiores	H1	Vivienda Densidad Baja - Media	100	120.00	7.00	0.00	0.00	0.00	0.80	2.40	3	10.50
	H35	Vivienda Densidad Alta	280	60.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.90	3.60	4	14.00
	HP	Vivienda y Servicios Profesionales	280	240.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.80	2.40	3	12.00
	HM	Vivienda Comercio y Servicios	280	60.00	5.00	0.00	0.00	0.00	0.80	4.00	5	20.00
	MM	Comercio y Servicios en General	280	300.00	12.00	0.00	0.00	0.00	0.80	4.00	5	20.00
Corredor	CP	Corredor Patrimonial	75	400.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.70	2.80	4	14.00
	CM	Corredor impacto Medio	280	400.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.90	3.60	4	14.00
	CA	Corredor Impacto alto	200	600.00	18.00	0.00	0.00	0.00	0.80	6.40	8	28.00
Nodo	MNB	Nodo Barrial	280	300.00	12.00	0.00	0.00	0.00	0.80	2.40	3	10.50
	UN	Nodo Urbano	200	450.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.80	4.80	6	21.00
	NE	Nodo Emblemático	200	600.00	18.00	0.00	0.00	0.00	0.80	4.80	6	21.00

Fuente: Programa Maestro Centro Urbano De La Ciudad De Chihuahua  
Adecuación propia

\*Nota: Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60 m2 con frente de 5.00 metros.

\*\*Nota: Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90 m2 con frente de 6.00 metros.

		Nodo			Corredor			Áreas Interiores				
		Emblemático	Urbano	Barrial	Impacto alto	Impacto medio	Patrimonial	Comercio y servicios en general	Vivienda, comercio y servicios	Vivienda y servicios profesionales	Vivienda densidad alta	Vivienda densidad baja
Recreación y Deporte	Plazoletas, parques y juegos infantiles vecinales											
	Plazas, parques y juegos infantiles barriales											
	Plazas, parques y juegos infantiles urbanos											
	Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa < 300 m2											
	Boliche, billar, juegos electrónicos y de mesa > 300 m2											
	Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos < 1,500 m2											
	Gimnasios, canchas, albercas y centros deportivos > 1,500 m2											
Asistencia	Estadios, arenas y lienzos, cubiertos o al aire libre											
	Estaciones de policía, bomberos y auxilio											
	Centrales de policía, bomberos y auxilio											
	Centros comunitarios y de integración social											
	Asilos de ancianos, orfanatos y albergues											
	Centros de rehabilitación social											
	Agencias de telecomunicaciones											
Cumunicaciones y Transporte	Centrales de telecomunicaciones											
	Estaciones de radio y televisión sin auditorio											
	Estaciones de radio y televisión con auditorio											
	Servicios de paquetería y carga											
	Agencias de viajes											
	Estaciones de taxis											
	Estaciones de transferencia transporte colectivo											
Mantenimiento	Terminales de autobuses foraneos											
	Vivienda con talleres de reparación < 25% de la superficie											
	Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios											
	Tapicerías, reparación de muebles											
	Reparación de calzado y artículos de piel											
	Reparación de aparatos electrodomésticos y electrónicos											
	Talleres de reparación y mantenimiento de automóviles											
Industria	Lavado de automóviles											
	Despachadoras y vulcanizadoras											
	Reparación y mantenimiento de vehículos y maquinaria pesada											
	Vivienda con taller microindustrial < 25% de la superficie											
	Alimentos caseros, dulces, botanas, repostería											
	Artesanías, joyería, ofebrería											
	Juqueterías, piñatas, etc.											
Especiales	Ropa, tejidos y artículos de piel											
	Carpinterías, herrerías, fabricas de muebles											
	Imprentas en general											
	Edificios de estacionamiento											
	Bodegas < 300 m2											
	Bodegas > 300 m2											
	Gasolineras, expendios de gas, gasoleo, etc.											
Agencias funerarias												

Fuente: Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de Chihuahua, abril 2004.  
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 (lts/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 y la dotación de infraestructura de drenaje sanitario actualmente es factible mediante la infraestructura hidráulica pues esta existe en la totalidad del ámbito espacial de validez de la modificación, además de contar actualmente con este servicio a través de contrato establecido con la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

## **ESTRATEGIA**

El presente estudio tiene como objetivo solicitar la modificación de la totalidad del uso de suelo actual Corredor de Impacto Medio establecido para el predio base de este estudio a uso de suelo Vivienda, Servicios y Comercio (VSC), con la finalidad de la continuidad operativa de las 3 empresas ubicadas en el mismo, y dedicadas a: Reparación de calzado y otros artículos de piel y cuero; Reparación y mantenimiento de otros artículos para el hogar y personales y Comercio al por menor de sombreros.

El acceso al predio es sobre la vía pública del dominio municipal, la Avenida Benito Juárez.

### 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 uso de suelo Mixto 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, 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 desarrollo mixto solicitado para los giros de Reparación de calzado y otros artículos de piel y cuero; Reparación y mantenimiento de otros artículos para el hogar y personales y Comercio al por menor de sombreros, contribuye a las políticas de saturación de predios y al aprovechamiento de la infraestructura existente. Además, se trata de giros establecidos con 23 años aproximadamente de operatividad, tratándose así de una Situación de Hecho.

#### Modelo de vialidad

La propuesta vial no modifica de manera alguna a la estructura actual, pues se basa en la integración del acceso a operar de usos mixtos, a través de la Avenida Benito Juárez, 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 futura operatividad, a través de esta edificación de uso Mixto dentro del predio base de este estudio urbano, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito con anterioridad, presenta capacidad y conectividad eficiente en el ámbito espacial como al resto de la ciudad.

Se aprecia positiva la concentración de actividad comercial, servicios, así como de equipamiento, áreas verdes, vivienda unifamiliar y equipamiento 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 denominado Vivienda, Servicios y Comercio ya que se apega a las políticas establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, y así mismo a la Modificación Menor al Plan Parcial del Centro Urbano de 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 ubicado dentro del área de influencia de avenidas catalogadas como de primer orden y vialidades primarias, con importante presencia de transporte motorizado que articulan y sirven de conexión a las rutas alimentadoras del transporte público.

La Avenida Benito Juárez siendo vialidad de acceso, articula el tráfico vehicular de la propia zona. El estado de esta vialidad se cataloga consolidada, al contar con banquetas, guarniciones, pavimento, al igual que todas las vialidades de la Zona Centro que conducen los flujos al resto de la mancha urbana.

#### Estrategia de infraestructura

En el tema de infraestructura el sector se encuentra dotado al 100% de la misma. El predio 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, asimismo, del servicio de electrificación y alumbrado público otorgado por la CFE. En el tema de infraestructura básica, el sector Centro se encuentra consolidado.

#### 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 establecido como Vivienda, Servicios y Comercio.

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 dar continuidad a la consolidación del sector Centro, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida, por ser una Situación de Hecho.

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 ubicados en una zona con la influencia inmediata de las varias vialidades en jerarquía vial Primaria, como las avenidas Ocampos, Independencia, Niños Héroe, Benito Juárez, Boulevard Gustavo Díaz Ordaz, además de la Vialidad en Jerarquía de Primer Orden denominada Avenida Teófilo Borunda Ortiz; complementándose con usos habitacionales, comerciales, equipamientos y usos mixtos, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de Cambio de Uso de Suelo sobre la totalidad del predio en estudio para establecer el uso de suelo mixto de Vivienda, Servicios y Comercio, cumpliendo con la normatividad y las leyes de la materia.

El predio y la edificación contenida en el mismo, cuenta con una pendiente mínima que no sobrepasa el 5% permitiendo así la urbanización y la edificación contenida y establecida con anterioridad a los años 1940.

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el Cambio de Uso de Suelo del predio ubicado dentro de la zona centro de la ciudad.

**La solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Vivienda, Servicios y Comercio, 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.

El predio, al estar ubicado en una zona con predominio de actividades enfocadas al comercio y los servicios, básicamente estriba en la adecuación de este terreno en propiedad privada a uso de suelo VIVIENDA, SERVICIOS Y COMERCIO, con el propósito de la continuidad operativa de las 3 empresas que desde hace 23 años con los giros de Reparación de calzado y otros artículos de piel y cuero; Reparación y mantenimiento de otros artículos para el hogar y personales y Comercio al por menor de sombreros, y se solicita el cambio, además de la justificación técnica urbana, por Situación de Hecho.

Es importante mencionar que la solicitud de cambio de uso de suelo del predio en estudio, es exclusivamente con fines posteriores al cambio de uso de suelo, para la acción urbana de subdivisión con el propósito de realizar contrato de compra-venta con los actuales arrendatarios (desde hace 23 años aproximadamente) del inmueble construido sobre el predio, sin proyecto de remodelación en ninguna forma, conservando dicho inmueble en las condiciones actuales, tanto estructurales como arquitectónicas.

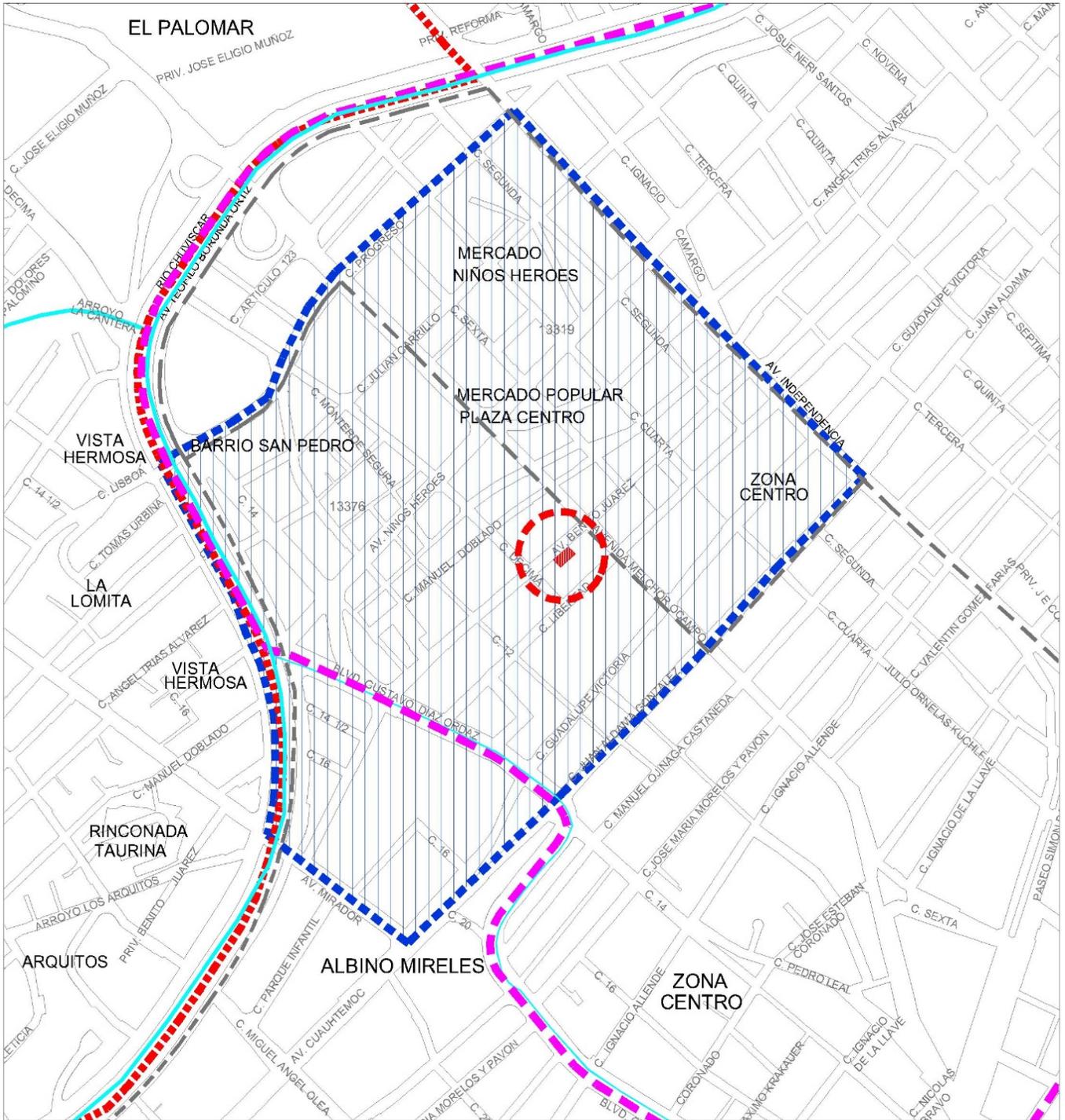
## ANEXO GRÁFICO

### Planos de diagnóstico

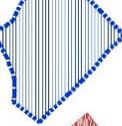
D 01	Ámbito espacial de validez de la modificación
D 02	Ubicación del predio polígono de actuación
D 03	Polígono de actuación
D 04	Usos de Suelo PDU 2040
D 05	Equipamiento Urbano
D 06	Estructura Vial
D 07	Secciones Viales
D 08	Infraestructura Agua Potable
D 09	Infraestructura Drenaje sanitario
D 10	Infraestructura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

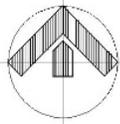
### Planos de estrategia

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



**CC 020 016 020 RASCON DE NORZAGARAY**

<p><b>PLANO</b> <b>D-01</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO AMBITO ESPACIAL DE VALIDEZ</p> <p>NORTE</p> 	<p><b>SIMBOLOGIA</b></p> <p> AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 45-59-21 Has.</p> <p> PREDIO EN ESTUDIO SUPERFICIE 350.00 m2.</p>	<p> AGEB 13376, 13319</p> <p> LIMITE MODIFICACION MENOR DEL CENTRO URBANO DE CHIHUAHUA</p> <p> LIMITE PROGRAMA MAESTRO DEL CENTRO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA</p> <p> ARROYOS LA CANTERA, CHAMIZAL RIO CHUVISCAR</p>	<p><b>LOCALIZACION</b></p> 
---	---	---	--



# PLANO CATASTRAL

Nombre del Propietario :

**SARA GARCIA RASCON DE NORZAGARAY**

PLANO DE:

**POLIGONO**

Superficie de Terreno :

**325.00 m<sup>2</sup>**

UBICACION:

**AVENIDA BENITO JUAREZ GARCIA No. 806**

Clave Catastral :

**020-016-020**

Superficie de Construcción :

**0.0 m<sup>2</sup>**

COLONIA :

**COLONIA CENTRO**

Manzana :

**16**

Lote :

**020**

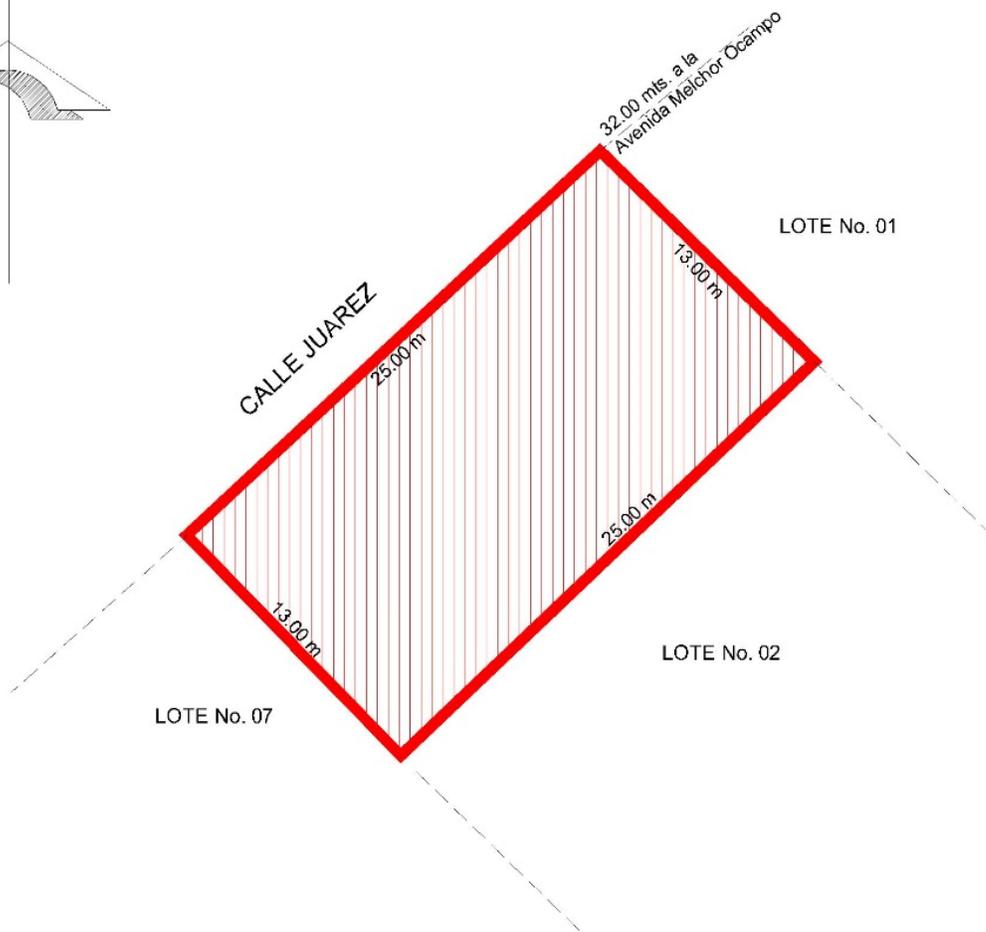
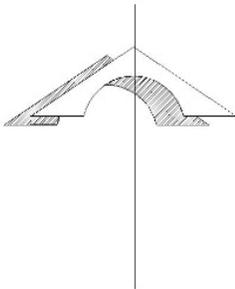
Escala :

**SIN ESCALA**

ETAPA :

CLAVE ESTANDAR:

**08-001-019-01-0001-020-016-00020-00-0000**



**CC 020 016 020 RASCON DE NORZAGARAY**

PLANO

**D-02**

SIMBOLOGIA



PREDIO EN ESTUDIO  
SUPERFICIE 325.00 m<sup>2</sup>.

NOMBRE DEL PLANO  
POLIGONO DE ACTUACIÓN

NORTE

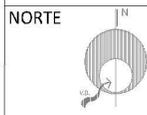




CC 020 016 020 RASCON DE NORZAGARAY

PLANO  
**D-03**

NOMBRE DEL PLANO  
UBICACION  
DEL PREDIO

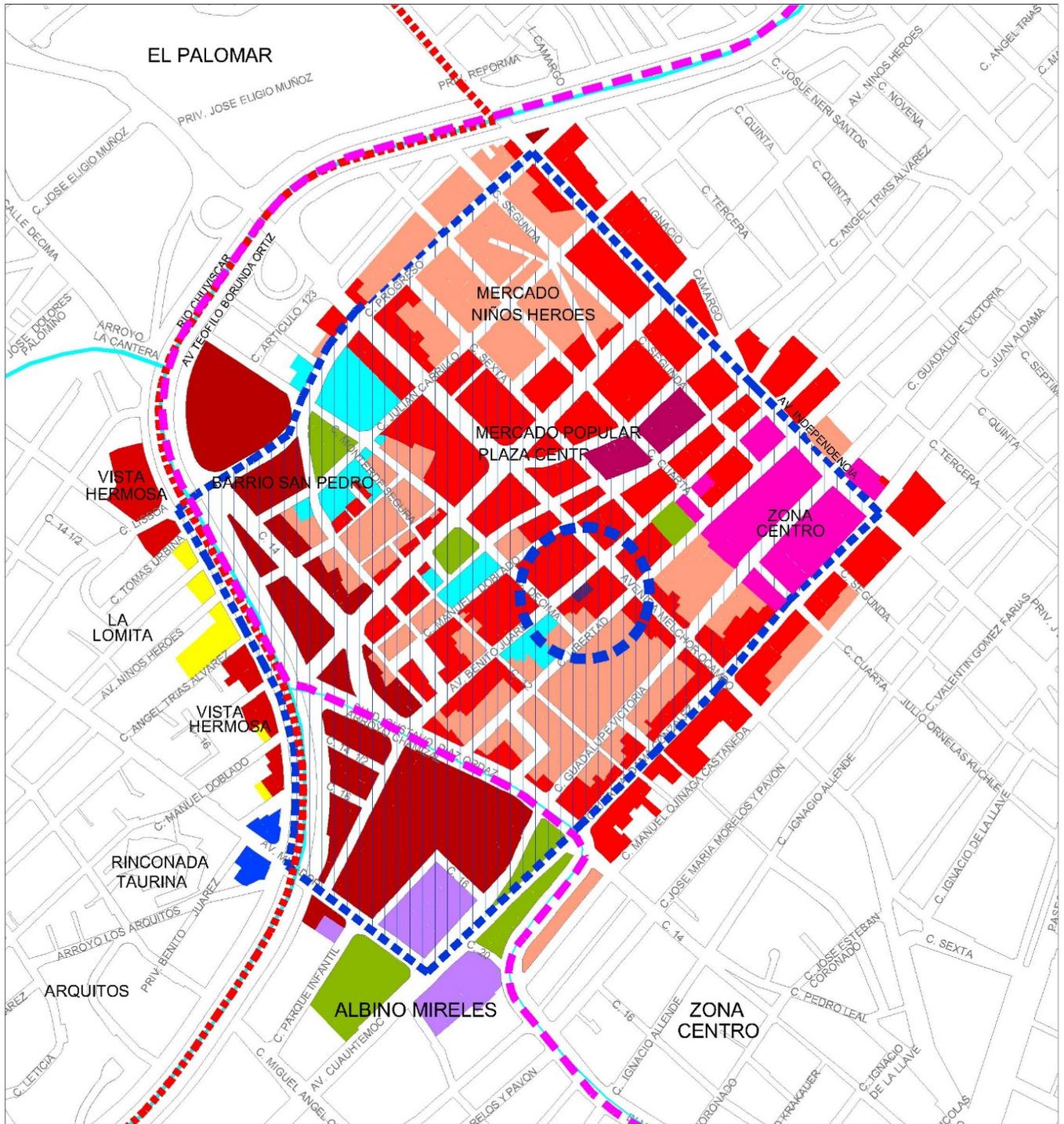


SIMBOLOGIA



PREDIO EN ESTUDIO  
SUPERFICIE 350.00 m2.





**CC 020 016 020 RASCON DE NORZAGARAY**

PLANO  
**D-04**

NOMBRE DEL PLANO  
USOS DE SUELO  
PDU 2040

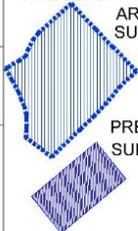
NORTE



**SIMBOLOGIA**

AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 45-59-21 Has.

PREDIO EN ESTUDIO  
SUPERFICIE 350.00 m2.

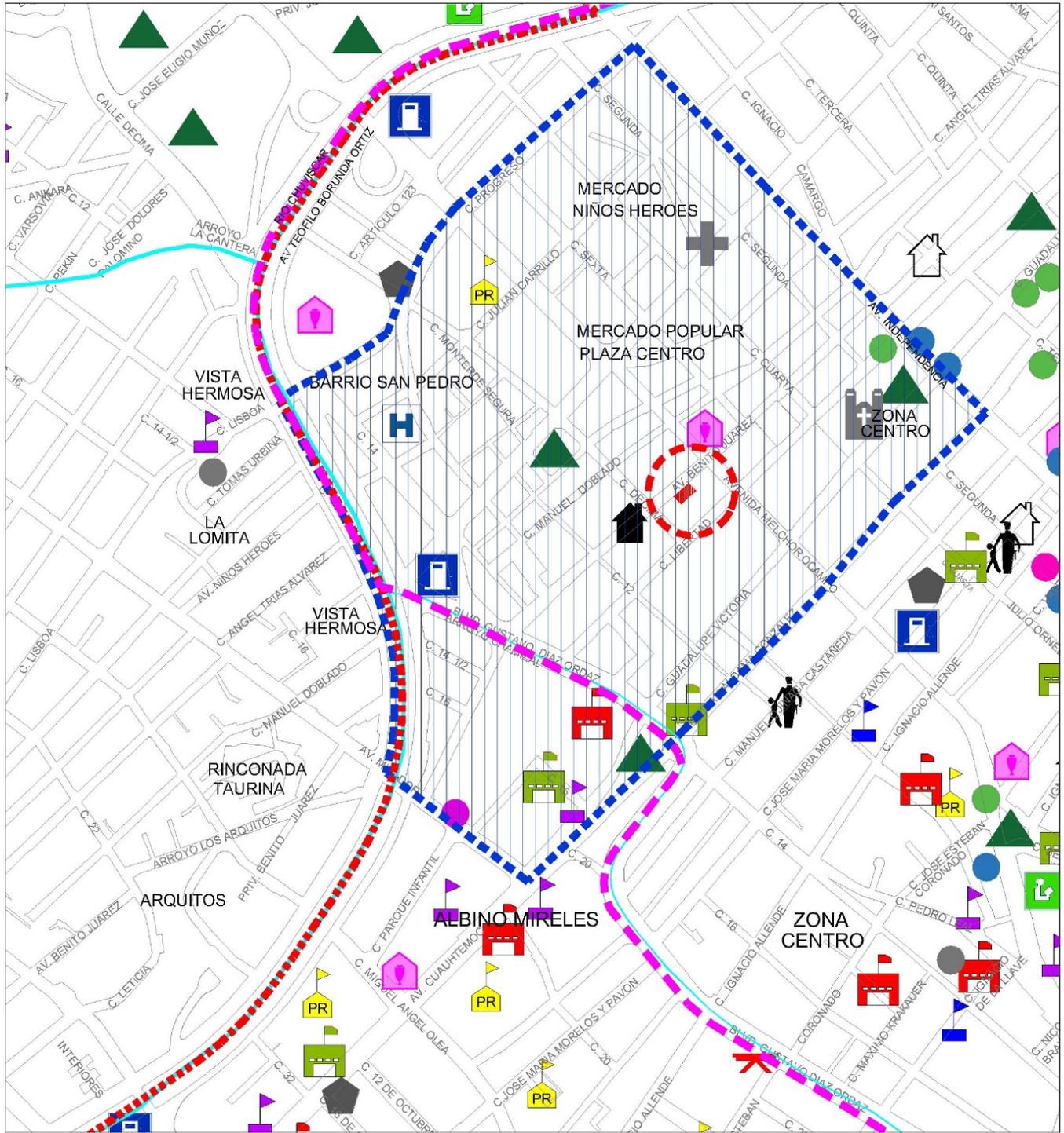


- CORREDOR IMPACTO MEDIO
- VIVIENDA COMERCIO Y SERVICIOS
- NODO BARRIAL
- CORREDOR IMPACTO ALTO
- RECREACION Y DEPORTE
- NODO URBANO

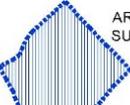
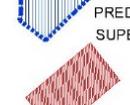
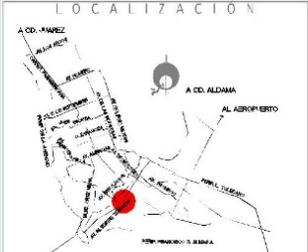
- LIMITE MODIFICACION MENOR DEL CENTRO URBANO DE CHIHUAHUA
- LIMITE PROGRAMA MAESTRO DEL CENTRO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA
- ARROYOS LA CANTERA, CHAMIZAL RIO CHUVISCAR

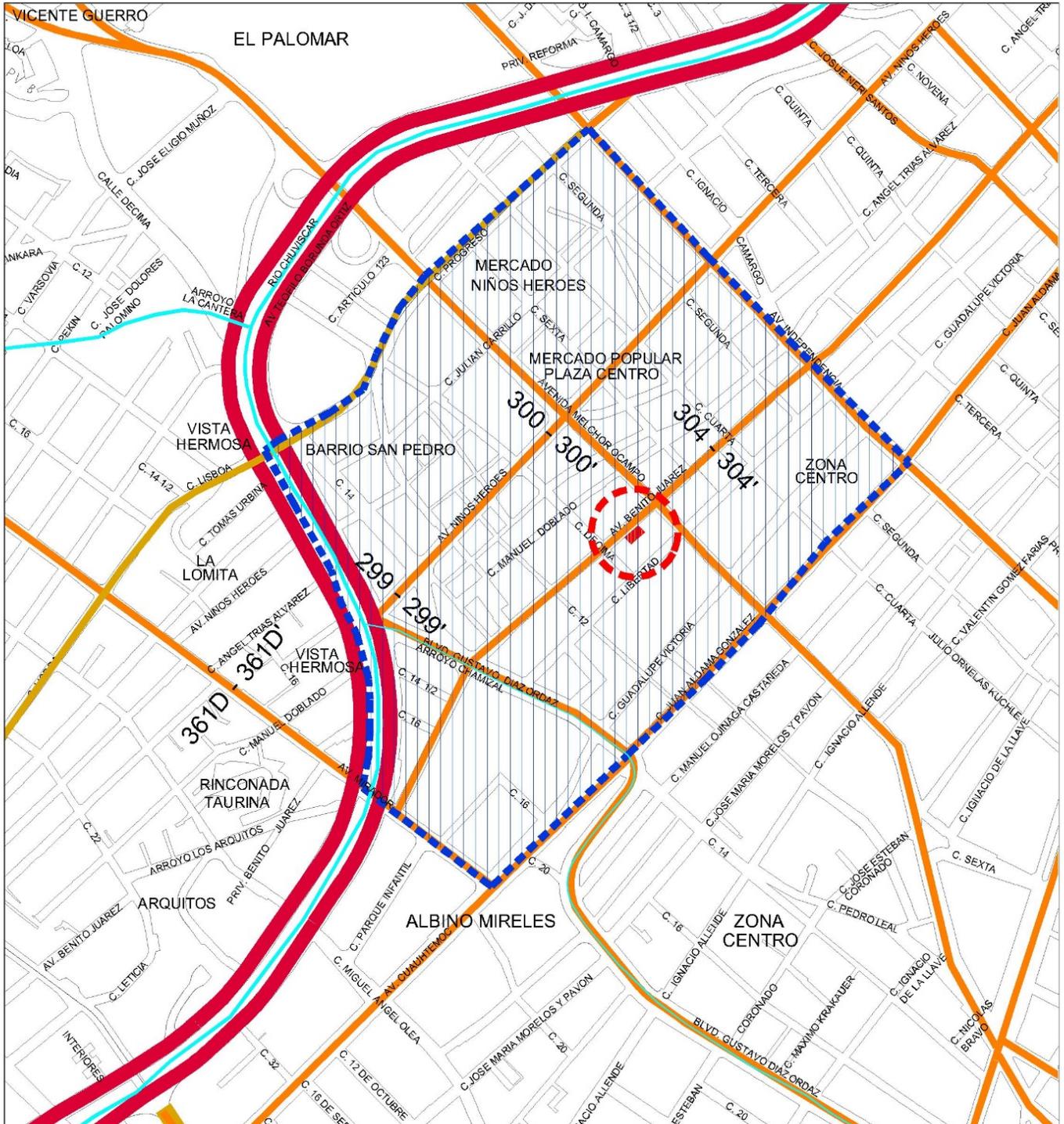
**LOCALIZACION**





CC 020 016 020 RASCON DE NORZAGARAY

<p>PLANO <b>D-05</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO EQUIPAMIENTO URBANO</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p> <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 45-59-21 Has.</p> <p>PREDIO EN ESTUDIO SUPERFICIE 350.00 m2.</p>  	<ul style="list-style-type: none"> <li> Preescolar</li> <li> Primaria</li> <li> Secundaria</li> <li> Educacion Media</li> <li> Profesional Tecnico</li> <li> Biblioteca Publica</li> <li> Guarderia Sedesol</li> <li> Guarderia MSS</li> <li> Guarderia Otra</li> <li> Gobierno Municipal</li> <li> Gobierno Estatal</li> <li> Museo</li> <li> Monumento</li> <li> Preescolar</li> <li> Unidad Medico Familiar</li> <li> Casa Hogar</li> <li> Asilo</li> <li> Grupos Vulnerables</li> <li> Centro de Rehabilitacion</li> <li> Unidad Recreativa</li> <li> Gasolineria</li> <li> Iglesia</li> </ul>	<p>LOCALIZACION</p> 
---	--	--	---



CC 020 016 020 RASCON DE NORZAGARAY

PLANO  
**D-06**

NOMBRE DEL PLANO  
ESTRUCTURA VIAL

NORTE

SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 45-59-21 Has.

PREDIO EN ESTUDIO  
SUPERFICIE 350.00 m2.

VIALIDADES

- DE PRIMER ORDEN
- PRIMARIA
- SECUNDARIA
- LIMITE MODIFICACION MENOR DEL CENTRO URBANO DE CHIHUAHUA
- LIMITE PROGRAMA MAESTRO DEL CENTRO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA
- ARROYOS LA CARTERA, CHAMIZAL RIO CHILVISCAR

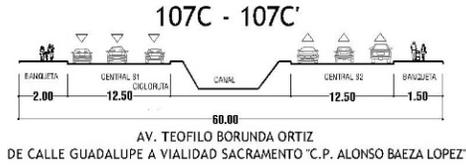
LOCALIZACION

### SECCIONES VIALES

SECCIONES ACTUALES

SECCIONES PROPUESTAS

AVENIDA TEOFILLO BORUNDA ORTIZ DE PRIMER ORDEN



AVENIDA NIÑOS HEROES PRIMARIA



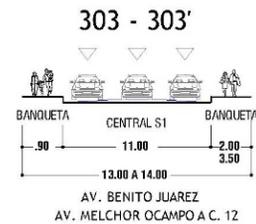
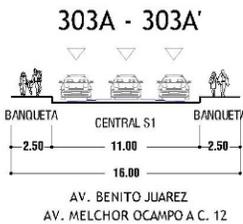
EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040 NO PRESENTA PROPUESTA PARA LA VIALIDAD

AVENIDA NIÑOS HEROES PRIMARIA

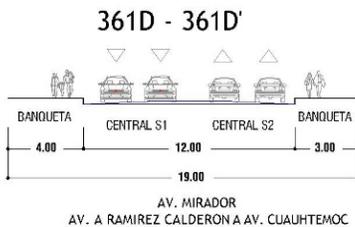


EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040 NO PRESENTA PROPUESTA PARA LA VIALIDAD

AVENIDA BENITO JUAREZ PRIMARIA



AVENIDA MIRADOR PRIMARIA



### CC 020 016 020 RASCON DE NORZAGARAY

PLANO **D-07**

SIMBOLOGIA

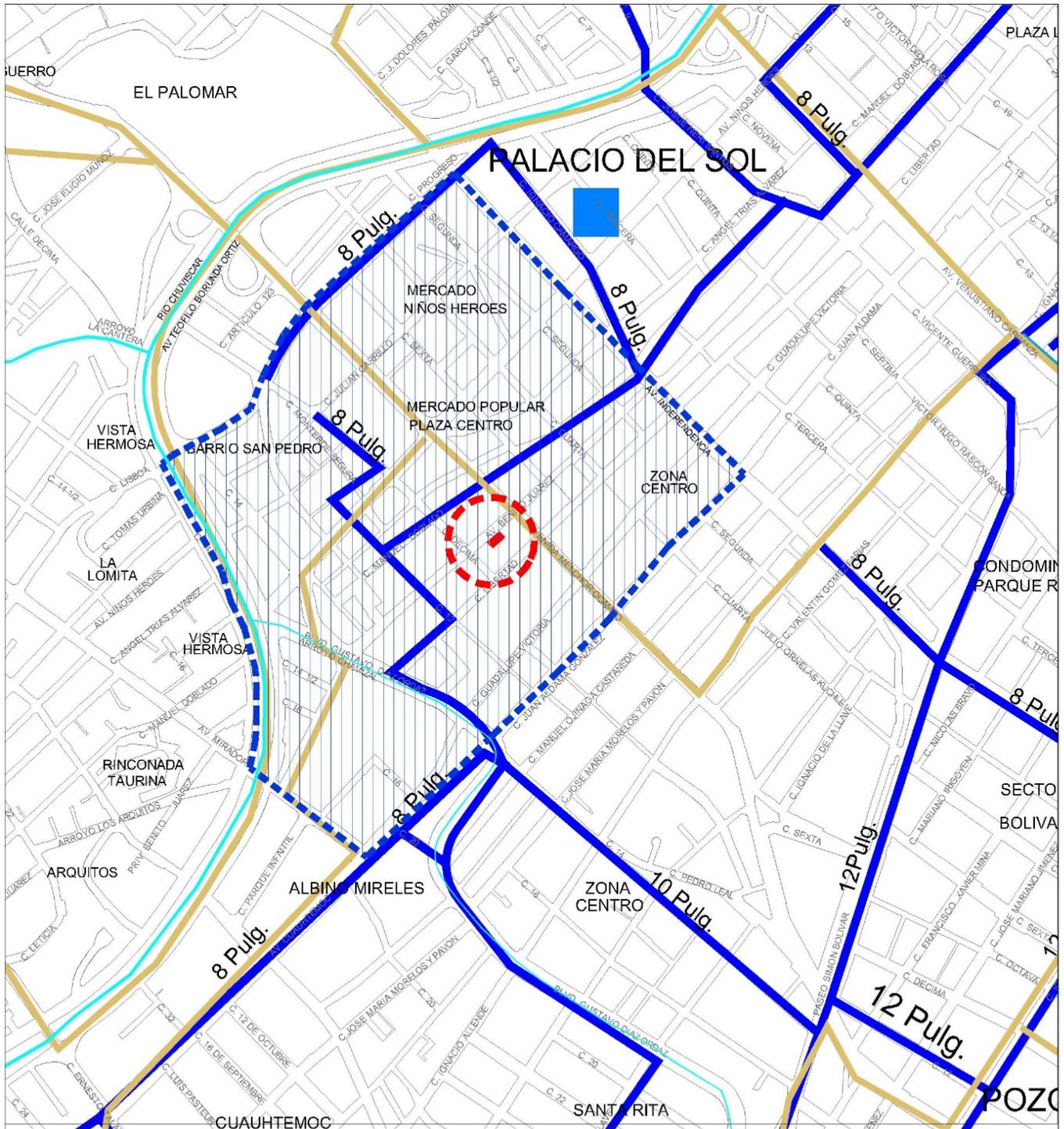
NOMBRE DEL PLANO  
SECCIONES VIALES

NORTE

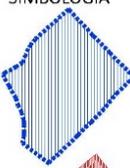
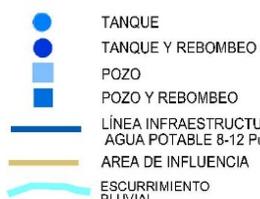


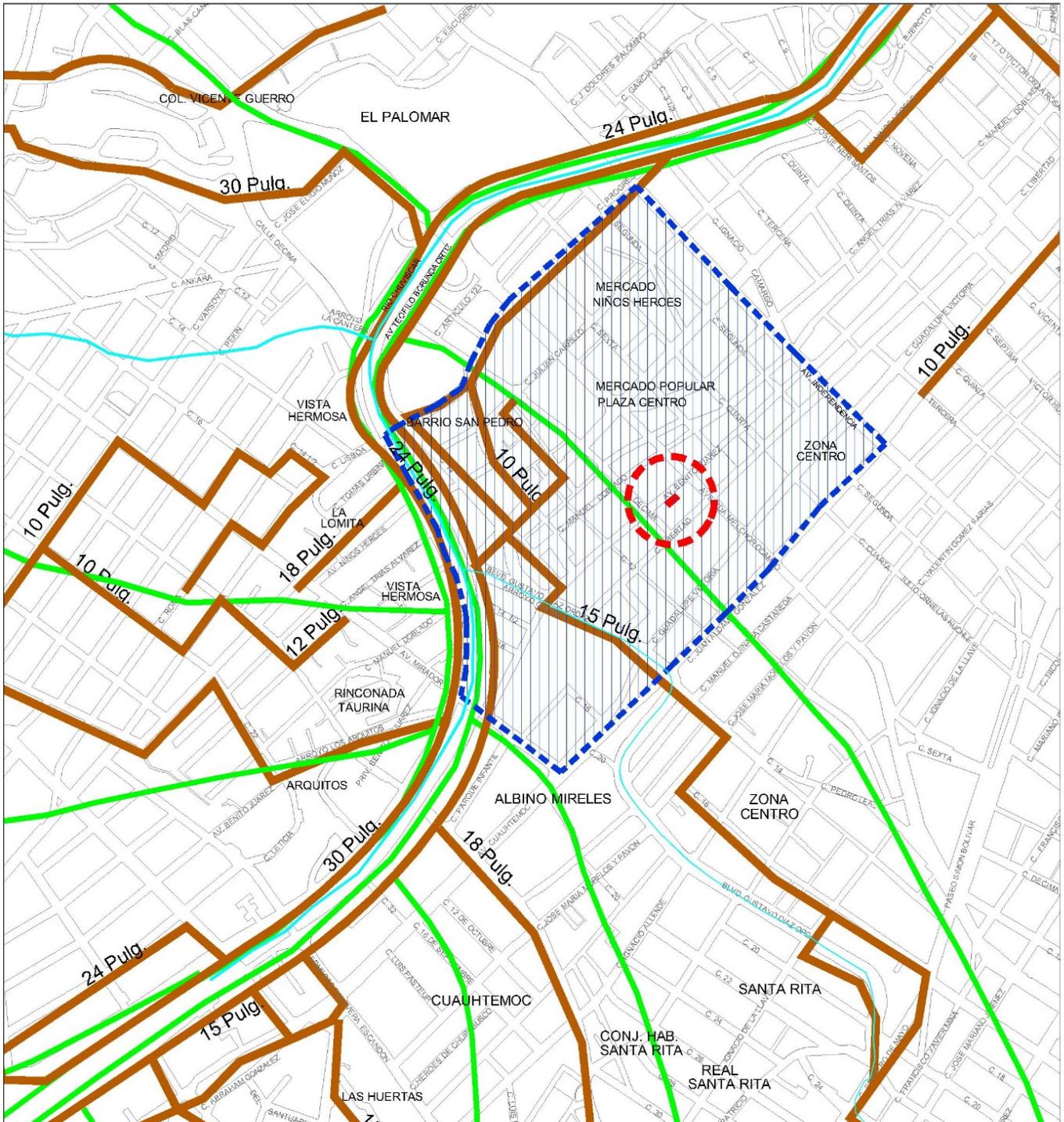
LOCALIZACIÓN





CC 020 016 020 RASCON DE NORZAGARAY

<p>PLANO <b>D-08</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 45-59-21 Has.</p>  <p>PREDIO EN ESTUDIO SUPERFICIE 350.00 m2.</p> 	<p>LOCALIZACION</p> 
--	---	---



### CC 020 016 020 RASCON DE NORZAGARAY

PLANO  
**D-09**

NOMBRE DEL PLANO  
INFRAESTRUCTURA  
ALCANTARILLADO  
SANITARIO

NORTE

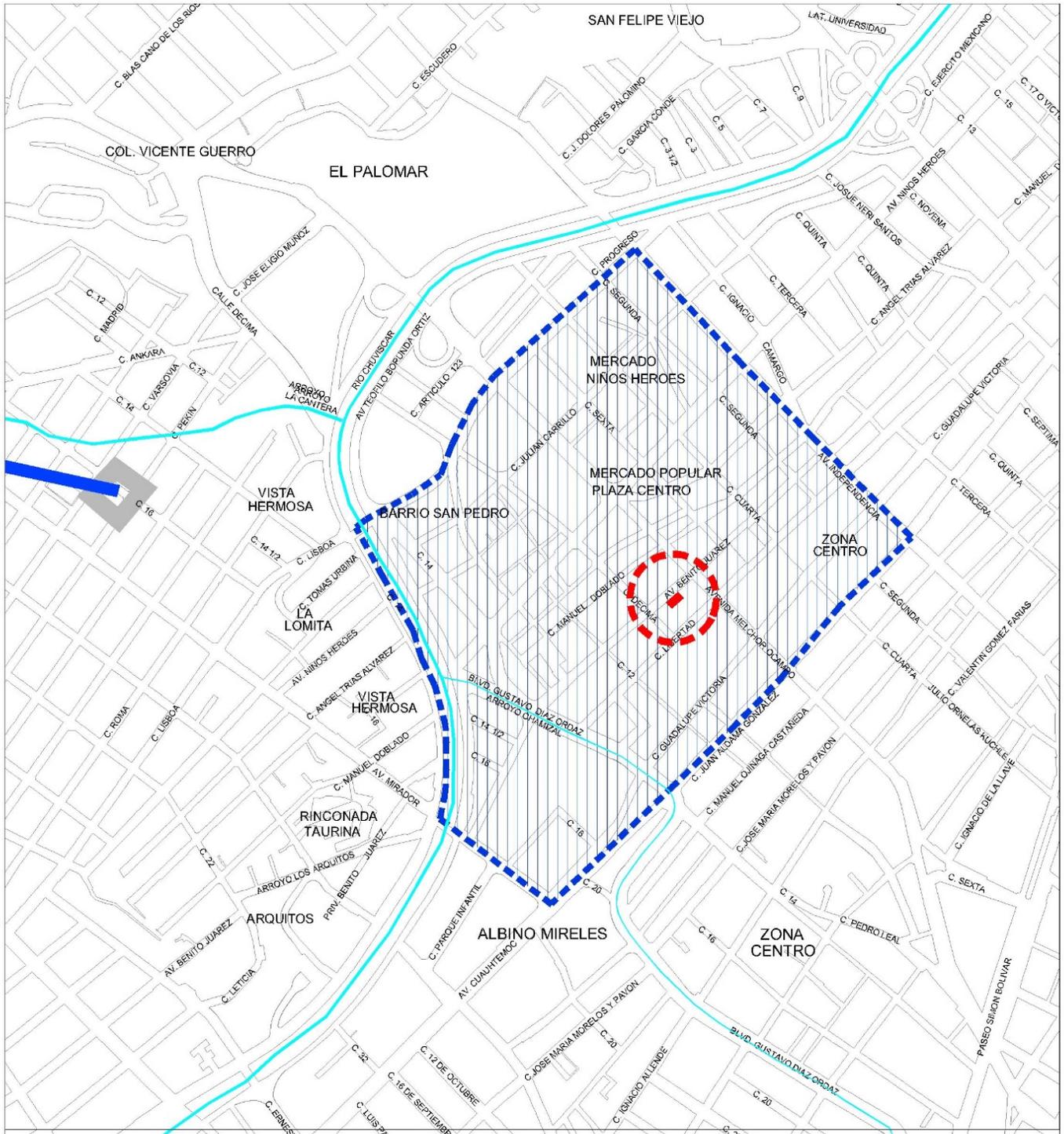
SIMBOLOGIA

AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 45-59-21 Has.

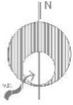
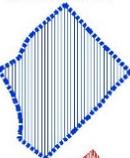
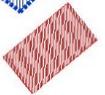
PREDIO EN ESTUDIO  
SUPERFICIE 350.00 m2.

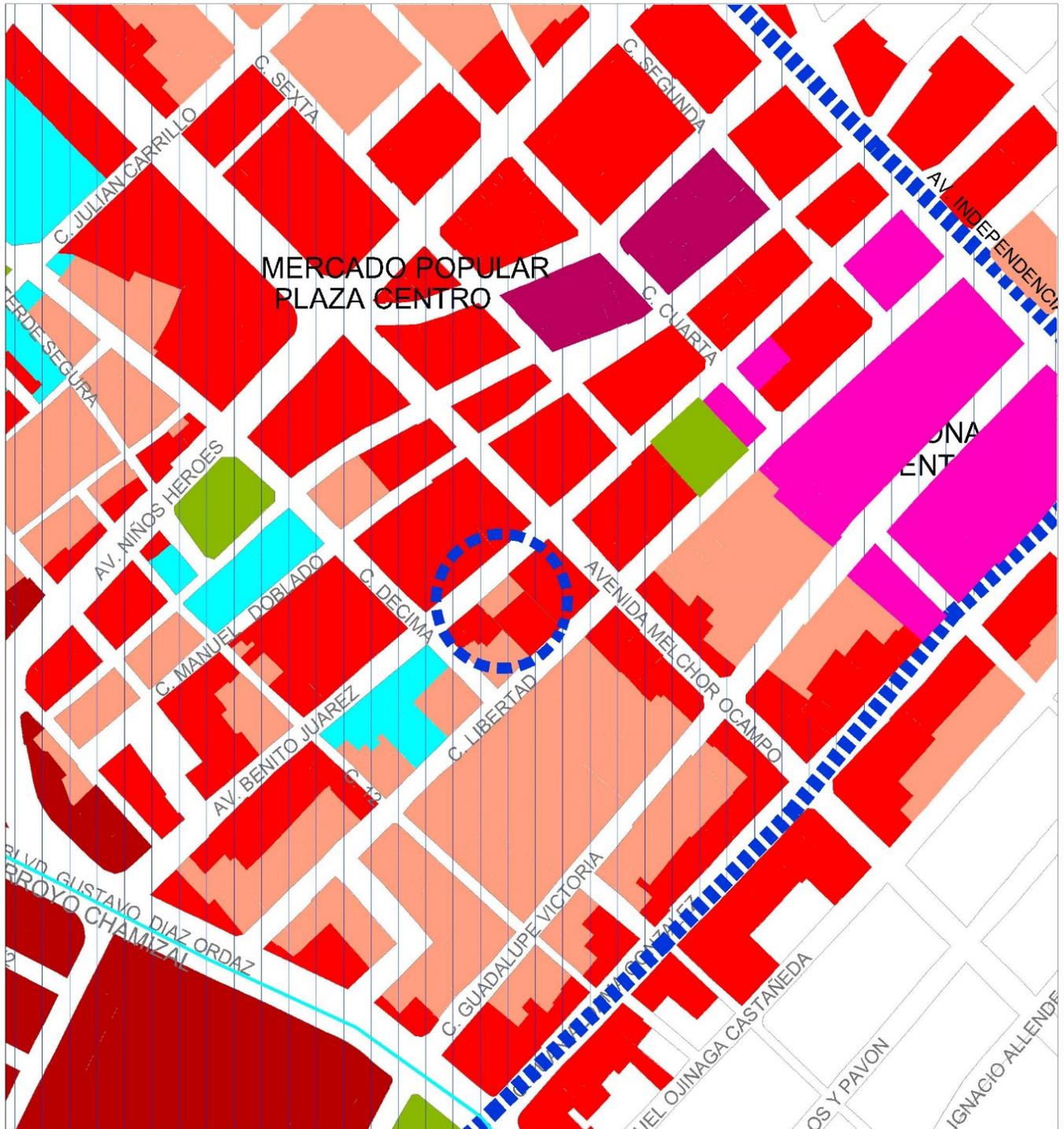
- ALCANTARILLADO SANITARIO
- CUENCAS HIDRAULICAS
- ESCURRIMIENTO PLUVIAL



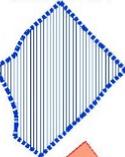


**CC 020 016 020 RASCON DE NORZAGARAY**

<p>PLANO <b>D-10</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO INFRAESTRUCTURA ENERGIA ELECTRICA</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 45-59-21 Has.</p>  <p>PREDIO EN ESTUDIO SUPERFICIE 350.00 m2.</p>  <p>SUBESTACION ELECTRICA</p>  <p>ARROYO LA CANTERA</p>  <p>115 kva</p>  <p>230 kva</p>	<p>LOCALIZACION</p> 
---	--	---



### CC 020 016 020 RASCON DE NORZAGARAY

<p>PLANO <b>E-01</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO ESTRATEGIA</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 45-59-21 Has.</p>  <p>PREDIO EN ESTUDIO SUPERFICIE 350.00 m2.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li> CORREDOR IMPACTO MEDIO</li> <li> VIVIENDA COMERCIO Y SERVICIOS</li> <li> NODO BARRIAL</li> <li> CORREDOR IMPACTO ALTO</li> <li> RECREACIÓN Y DEPORTE</li> <li> NODO URBANO</li> </ul>	<p>LOCALIZACION</p> 
--	--	---	---

## 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
- Modificación al Plan Parcial del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua.
- Programa Maestro del Centro Urbano de la ciudad de Chihuahua.
- 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.SINCEWEBDatospor Ageb<http://gaia.inegi.org.mx/scince2/viewer.html>
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024
- Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua
- Plan Sectorial de Agua Pluvial en 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

**Sara Yolanda Garcia Rascon de Norzagaray**

Propietario y Promotor



**Arq. Ana Evelia Zamora Fierro**

Director Responsable en Urbanismo No. 08