

*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 01 de marzo de 2025.

**No. 18**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 232/2024**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA**

**TERRENO URBANO FRACC. REAL DE  
SANTA EULALIA**



ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE CHIHUAHUA

**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 232/2024**

**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 veintitrés de octubre del año dos mil veinticuatro, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia"**, en el predio ubicado en la calle Mineral Pinos Altos número 700 del fraccionamiento Real de Santa Eulalia de esta ciudad, con superficie de **3,006.80** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H45**.

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



SH 28-06

ESTADO LIBRE Y SOBERANO  
DE CHIHUAHUA

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los veintiséis días del mes de noviembre 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.**

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia"**.



SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 19/2024

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 23 de octubre del año 2024, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Issac Díaz Gurrola, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Sergio Osbaldo Terrazas Olayo, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Mineral Pinos Altos número 700 del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 3,006.80 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Recreación y Deporte a Habitacional H45...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 el C. Sergio Osbaldo Terrazas Olayo, en su carácter de propietario del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Calle Mineral Pinos Altos número 700 del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 3,006.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H45**.

**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 veinticinco días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro.

El Secretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.



SECRETARÍA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

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

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

**Secretaría del Ayuntamiento**

Av. Independencia No. 209 Col. Centro CP 31000, Chihuahua, Chih.  
Conmutador 072 Tel. (614) 200 48 00 | municipiochihuahua.gob.mx

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"TERRENO URBANO FRACC. REAL DE SANTA EULALIA"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Sergio Osbaldo Terrazas Olayo**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Mineral Pinos Altos número 700 del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 3,006.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H45**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

**RESULTANDO**

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por el C. **Sergio Osbaldo Terrazas Olayo**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en calle Mineral Pinos Altos número 700 del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 3,006.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H45**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

**COTEJADO**

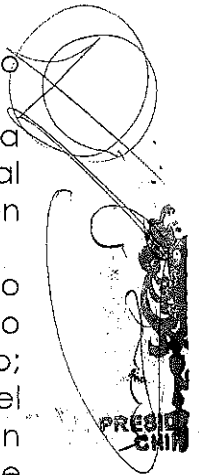
**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

- 1. **Solicitud** de fecha 30 de julio del 2024 signada por el C. Sergio Osbaldo Terrazas Olayo, en su carácter de propietario del predio;

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"TERRENO URBANO FRACC. REAL DE SANTA EULALIA"

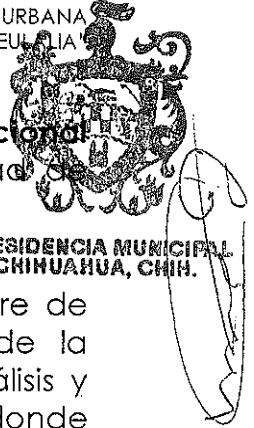
2. **Copia simple de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Sergio Osbaldo Terrazas Olayo;
3. **Constancia** de fecha 13 de septiembre de 2024, signado por el Lic. Daniel Ignacio Olivas Gutiérrez, Aspirante al Ejercicio del Notariado, actuando en funciones de Notario Auxiliar de la Notaría Pública número 28 del Distrito Judicial Morelos, por licencia de su titular el Lic. Pedro Castañeda Villanueva, donde hace constar que se protocolizó la escritura pública número 4,512 de fecha 29 de diciembre de 2023, la cual se hace constar un contrato de permuta que acredita como propietario al C. Sergio Osbaldo Terrazas Olayo del lote ubicado en la calle Mineral Pinos Altos número 700 del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 3,006.80 metros cuadrados;
4. **Copia simple del certificado de pago del predial 2024-398557** expedido por Tesorería Municipal de fecha 16 de julio de 2024;
5. **Oficio DASDDU/643/2024** de fecha 22 de agosto del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 513/2024** de fecha 5 de septiembre del 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
7. **Oficio DASDDU/644/2024** de fecha 23 de agosto del 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0015/2024** de fecha 12 de septiembre del 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/007/2024** 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/873/2024** 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 2 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 10 de octubre del 2024, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
12. **Oficio DASDDU/086/2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 14 de octubre de 2024, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar factibilidades de la JMAS y



643  
X

8  
X

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"TERRENO URBANO FRACC. REAL DE SANTA EULALIA"



CFE, el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H45**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/086/2024 de fecha 14 de octubre 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 CONDICIONADO presentar factibilidades de la JMAS y CFE, el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H45**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 2 celebrada el día 10 de octubre del 2024, 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 "**Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la Calle Mineral Pinos Altos número 700 del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 3,006.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H45**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040; por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

**DICTAMEN**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por el C. Sergio Osbaldo Terrazas Olayo, en su carácter de propietario del predio.



**COTEJADO**

DICTAMÉN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"TERRENO URBANO FRACC. REAL DE SANTA EULALIA"

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio ubicado en la Calle Mineral Pinos Altos número 700 del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 3,006.80 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Recreación y Deporte a Habitacional H45.**

**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 23 días del mes de octubre del año 2024.

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

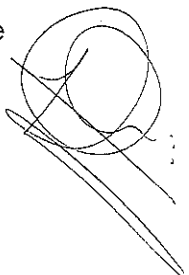
  
**ROSA CARMONA CARMONA  
REGIDORA PRESIDENTA**

  
**ADÁN ISAIÁS GALICIA CHAPARRO**





**PRESIDENCIA  
CHIHUAHUA**









DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"TERRENO URBANO FRACC. REAL DE SANTA EULALIA"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

REGIDOR SECRETARIO

ISSAC DÍAZ GURROLA  
REGIDOR VOCAL

JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ  
REGIDORA VOCAL

OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA  
REGIDOR VOCAL

MARIA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO  
REGIDORA VOCAL



COTEJADO

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. SERGIO OSBALDO TERRAZAS OLAYO, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "TERRENO URBANO FRACC. REAL DE SANTA EULALIA", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE MINERAL PINOS ALTOS NÚMERO 700 DEL FRACCIONAMIENTO REAL DE SANTA EULALIA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 3,006.80 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H45, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040;

"2024, Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor del Mayab"  
"2024, Año del Bicentenario de la Fundación del Estado de Chihuahua"



PRESIDENCIA MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO NO. DASDDU/086/2024

Chihuahua, Chih., 14 de octubre 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 de **Sergio Osbaldo Terrazas Olayo** en su carácter de propietario del predio ubicado en la Calle Mineral Pinos Altos No. 700, del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia, con una superficie de **3,006.80m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia"** 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 **Recreación y Deporte** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Habitacional H45**.

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



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL CHIHUAHUA, CHIH.

**ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/643/2024 de fecha 22 de agosto de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia"** 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. 513/2024 de fecha 05 de septiembre 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/644/2024 de fecha 23 de agosto de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

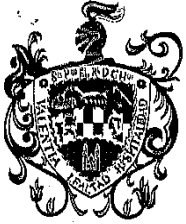
Por medio de **Oficio No. DDHE/0015/2024 de fecha 12 de septiembre 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/007/2024 de fecha 10 de septiembre de 2024**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la

**COTEJADO**

**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

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



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/873/2024 de fecha 19 de septiembre de 2024** 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 **"Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia"** fue presentado en la **Segunda Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **10 de octubre del 2024** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

#### DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** **CONDICIONADO a presentar factibilidades u opinión favorables de la JMAS y CFE** el cambio de uso de suelo **Recreación y Deporte a Habitacional H45**.

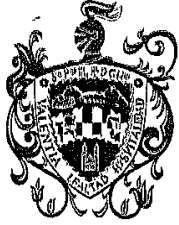
Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

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 propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/643/2024 de fecha 22 de agosto del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 513/2024 de fecha 05 de septiembre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/644/2024 de fecha 23 de agosto de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0015/2024 de fecha 12 de septiembre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.

**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

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



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

- 8. Oficio No. DASDDU/007/2024 de fecha 10 de septiembre de 2024, 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/873/2024 de fecha 19 de septiembre de 2024 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 Segunda Sesión Ordinaria del día 10 de octubre del 2024 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 "Terreno Urbano Fracc. Real de Santa Eulalia".

ATENTAMENTE



MUNICIPAL  
A, CHIH.



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

**LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA**  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

COTEJADO

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

C.C.P. Archivo.  
ADN/3ECV/MBCH/ovea

**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

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

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



JULIO DE 2024

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE  
DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE  
CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SEPTIMA  
ACTUALIZACIÓN.

**TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA  
EULALIA**

UBICACIÓN: CALLE MINERAL PINOS ALTOS No. 700, DE LA  
CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH.

Propiedad de: SERGIO OSBALDO TERRAZAS OLAYO.

MDU. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRÁN.

D.R.U. 019

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## ÍNDICE

|        |  |  |
|--------|--|--|
| 1.     | INTRODUCCIÓN.....  |  |
| 2.     | FUNDAMENTACIÓN JURIDICA .....  |  |
| 2.1.   | PROCESO DE APROBACION.....   |  |
| 2.2.   | AMBITO FEDERAL.....  |  |
| 2.2.1. | CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.....                                 |  |
| 2.2.2. | LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y<br>DESARROLLO URBANO..... |  |
|        | TÍTULO CUARTO.....   |  |
|        | Capítulo Primero.....  |  |
|        | Sistema General de Planeación Territorial.....   |  |
|        | Capítulo Tercero.....  |  |
| 2.2.3. | LEY DE PLANEACIÓN.....   |  |
| 2.2.4. | LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE.....                          |  |
| 2.3.   | AMBITO ESTATAL.....  |  |
| 2.3.1. | CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....   |  |
| 2.3.2. | LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.....   |  |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



2.3.3. LEY DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AMBIENTAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA  
18

2.3.4. CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.....

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

2.4. AMBITO MUNICIPAL.....

2.4.1. REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.  
26

2.4.2. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.....

3. ANTECEDENTES.....

3.1. ALCANCES DEL PLAN.....

3.1.1. AREA DE ESTUDIO.....

3.1.2. AREA DE APLICACION.....

Latitud: 28°44'9.93"N.....

Longitud: 106°7'44.11"O.....

4. DIAGNOSTICO.....

4.1. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.....

4.2. ESTRUCTURA URBANA.....

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



- 4.2.1. ESTRUCTURA PRIMARIA.....
- 4.2.2. ZONAS HOMOGENEAS .....
- Fuente: Elaboración propia (SIGMUN) .....
- 4.3. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.....
- 4.3.1. NUCLEOS DE ACTIVIDAD .....
- 4.3. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO .....
- 4.3.1. ANALISIS POBLACIONAL A NIVEL MUNICIPAL .....
- 4.3.2. ANALISIS POBLACIONAL DEL AREA DE ESTUDIO.....
- 4.3.3. ANALISIS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS. ....
- 4.3.4. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO DEL AREA DE ESTUDIO.....
- 4.4. MEDIO NATURAL .....
- 4.4.1. TOPOGRAFÍA.....
- 4.4.2 CLIMA.....
- 4.4.3 HIDROLOGÍA .....
- 4.4.4HIDROLOGIA SUPERFICIAL.....
- 4.5. MEDIO FÍSICO.....
- 4.5.1. VIVIENDA.....
- 4.5.2. COMERCIO, SERVICIOS Y USOS MIXTOS .....



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



- 4.5.3. EQUIPAMIENTO .....
- 4.5.4. INDUSTRIA .....
- 4.5.5. ESTRUCTURA VIAL.....
- 4.5.5. TRANSPORTE PÚBLICO.....
- 4.5.6. INFRAESTRUCTURA.....
- 4.5.6.1. AGUA POTABLE .....
- 4.5.6.2. ALCANTARILLADO SANITARIO.....
- 4.5.6.3. ENERGIA ELÉCTRICA.....
- 4.6. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.....
- 5. NORMATIVO.....
  
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040 SEPTIMA ACTUALIZACIÓN .....
- 5.1. DISPOSICIONES PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040. 96
- 6. ESTRATEGIA.....
- 6.1. ESTRATEGIA GENERAL.....
- 6.2. PROPUESTA DE MODIFICACION.....
- 6.3. ESTRATEGIA USO HABITACIONAL H-45.....
- 6.4. ZONAS HOMOGENEAS .....

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



- 6.5. ACCESIBILIDAD, IMPACTO VIAL Y MOVILIDAD DE TRANSPORTE.....
- 6.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.....
  - 6.6.1 FACTIBILIDADES CFE y JMAS .....
- 6.7 INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO .....
- 6.7.1 DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS INVOLUCRADOS EN EL ESQUEMA PROGRAMATICO .....
- 6.7.2 MARCO LEGAL .....
- 6.7.3 PROGRAMA GENERAL PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PROYECTO DE VIVIENDA.....
- 6.7.4 ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO .....
- 6.8 CONCLUSIONES:.....
- 7. BIBLIOGRAFIA.....
- 8. CREDITOS .....
- 9. ANEXOS.....

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 1. INTRODUCCIÓN

La continua expansión que han experimentado las principales ciudades mexicanas es el resultado de la proliferación de los conjuntos habitacionales y el éxito inmobiliario de la vivienda en las últimas décadas. Esta expansión ha motivado fenómenos como dispersión en la ocupación del territorio; altas inversiones en infraestructura y equipamiento para llevar servicios básicos a nuevos conjuntos habitacionales; pérdida de los límites de la ciudad; ya que, al consumir grandes extensiones de suelo sin referencia a las previsiones derivadas de planes urbanos, se promueve una ciudad difusa y caótica. Al expandirse descontroladamente la mancha urbana con nuevos desarrollos, se impacta el entorno natural y agrícola que rodea a las ciudades, a través de los cambios de uso de suelo, urbanización o explotación. El reto ahora es hacer ciudades sustentables, ocupando, saturando y consolidando los espacios interurbanos y los de la primera periferia de las ciudades mexicanas. Es conveniente favorecer la ocupación de los predios ociosos y los vacíos urbanos, promover ciudades compactas, poli céntricas y consolidadas, es decir, que desarrollen una centralidad y varios subcentros que permitan mezclar diversos usos (trabajo, ocio, vivienda, servicios, etc.)

Al potenciar la capacidad del territorio, se aprovecha la capacidad instalada y las inversiones realizadas en redes de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y servicios en general.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 2. FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

### 2.1. PROCESO DE APROBACION

El presente análisis técnico solicita una modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, para promover el cambio de uso de suelo de **RECREACIÓN Y DEPORTE**, al uso **HABITACIONAL/H-45** esta modificación menor, justificada en los términos del *Artículo 74 del Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua*, en donde determina que los municipios del Estado podrán aprobar los instrumentos de planeación formulados en el art. 37 de esta misma ley.

*Aviso: La autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación mayor.*

*Plazo: Se establece 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.*

*Consulta: La autoridad dará respuesta a los planteamientos presentados por parte de las personas interesadas o residentes de esa zona y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles.*

*Autorización: Luego de transcurridos el plazo para recibir planteamientos referentes a la modificación menor, y al periodo de consulta, la autoridad municipal emitirá, si es el caso, la aprobación a la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano.*

### 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

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



la aprobación del ayuntamiento mediante un dictamen técnico que elabore la autoridad municipal encargada de la formulación del plan correspondiente; este procedimiento se registrará por las normas que para tal efecto se establezcan en los reglamentos o instrumentos de planeación municipal. Para los efectos del párrafo anterior, la autoridad municipal competente dará aviso público del inicio del proceso de modificación menor y establecerá un plazo de por lo menos diez días hábiles para que las personas interesadas o residentes de la zona de que se trate, presenten los planteamientos que consideren pertinentes. La autoridad dará respuesta a dichos planteamientos y los pondrá a disposición para su consulta física o electrónica, durante al menos cinco días hábiles previos a la aprobación de la modificación menor correspondiente. En ningún caso se considerará modificación menor, de forma enunciativa mas no limitativa, cuando se trate de cancelar la continuidad o modificar la sección de una vialidad de jerarquía primaria. H. Congreso del Estado Secretaría de Asuntos Legislativos y Jurídicos Biblioteca Legislativa “Carlos Montemayor Aceves” Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial

## **2.2. AMBITO FEDERAL.**

### **2.2.1. CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**

Este instrumento de orden jurídico a nivel Federal, establece lo siguiente en relación al presente instrumento de planeación urbana:

El artículo 115 indica en su párrafo III que los Municipios tendrán a su cargo las funciones y servicios públicos siguientes:

- a). - Agua potable, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
- b). - Alumbrado público.
- c). - Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- d). - Mercados y centrales de abasto.
- e). - Panteones.
- f). - Rastro.
- g). - Calles, parques y jardines y su equipamiento;
- h). - Seguridad pública, en los términos del artículo 21 de esta Constitución, policía preventiva municipal y tránsito;
- i). - Los demás que las Legislaturas locales determinen según las condiciones territoriales y socioeconómicas de los Municipios, así como su capacidad administrativa y financiera.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Sin perjuicio de su competencia constitucional, en el desempeño de las funciones o la prestación de los servicios a su cargo, los municipios observarán lo dispuesto por las leyes federales y estatales.

Además, en el párrafo V establece que Los Municipios, en los términos de las Leyes Federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- 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 los Estados 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 para construcciones;

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.

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

Capítulo Segundo Consejos Locales y Municipales de Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano

Artículo 19. Para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano, conforme al sistema de planeación democrática del desarrollo nacional previsto en el artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las entidades federativas y los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, conformarán los siguientes órganos auxiliares de participación ciudadana y conformación plural:

Los consejos estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;

Las comisiones metropolitanas y de conurbaciones, y

Los consejos municipales de Desarrollo Urbano y vivienda de ser necesarios.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Corresponderá a los poderes ejecutivos de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales la creación y apoyo en la operación de tales consejos, en sus respectivos ámbitos territoriales.

Artículo 20. Para garantizar que los consejos estatales sean representativos conforme a un sistema de planeación democrática, en sus respectivos reglamentos internos se definirá el número de miembros, con perspectiva de género, que estará formado por representantes del sector social y gubernamental de los órdenes de gobierno correspondientes, colegios de profesionistas, instituciones académicas, órganos empresariales del sector y expertos, entre otros, para participar e interactuar en la formulación, aplicación, evaluación y vigilancia de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano.

Los miembros de los consejos actuarán a título honorífico, por lo que no podrán cobrar o recibir retribución o emolumento alguno por su función, y contarán con el apoyo técnico necesario para realizar su labor.

Artículo 21. Los consejos a que se refieren los artículos anteriores o los ayuntamientos que desempeñen dicha labor tendrán, en la esfera de sus ámbitos territoriales, las funciones siguientes:

Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial y la planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano que elabore la entidad federativa, así como la planeación regional que elabore la autoridad federal o la entidad federativa cuando en éstos se afecte al territorio de sus municipios;

. Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de las políticas a que se refiere la fracción anterior

Apoyar a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas de la materia;

. Proponer a las distintas autoridades de los tres órdenes de gobierno los temas que por su importancia ameriten ser sometidos a consulta pública;

. Proponer a las autoridades de los tres órdenes de gobierno las políticas, programas, estudios y acciones específicas en materia de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;

. Evaluar periódicamente los resultados de las estrategias, políticas, programas, proyectos estratégicos, estudios y acciones específicas en la materia;

Proponer y propiciar la colaboración de organismos públicos y privados, nacionales o extranjeros, en el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano;

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Proponer a las autoridades competentes la realización de estudios e investigaciones en la materia;

Recomendar a las autoridades competentes la realización de auditorías a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten;

Promover la celebración de convenios con dependencias o entidades de la Administración Pública Federal, de entidades federativas y de municipios, así como con organizaciones del sector privado, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;

. Informar a la opinión pública sobre los aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y planeación del Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano;

XII. Integrar las comisiones y grupos de trabajo que sean necesarios para el ejercicio de sus funciones;

Expedir su reglamento interno, y

Las demás que sean necesarias para el cumplimiento de su objeto. En todo momento será responsabilidad de la Secretaría y de los gobiernos de las entidades federativas proveer de información oportuna y veraz a los consejos para el ejercicio de sus funciones. Todas las opiniones y recomendaciones de los consejos estatales serán públicas y deberán estar disponibles en medios de comunicación electrónica.

## **TÍTULO CUARTO**

### **Capítulo Primero**

#### **Sistema General de Planeación Territorial**

Artículo 22. La planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales.

La planeación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano y de los Centros de Población estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley.

Artículo 23. La planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



través de:

La estrategia nacional de ordenamiento territorial;

Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;

. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;

. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y

. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y, en su caso, por la legislación estatal de Desarrollo Urbano y por los reglamentos y normas administrativas federales, estatales y municipales aplicables. Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano.

La Federación y las entidades federativas podrán convenir mecanismos de planeación de las zonas metropolitanas para coordinar acciones e inversiones que propicien el desarrollo y regulación de los asentamientos humanos, con la participación que corresponda a los municipios de acuerdo con la legislación local.

Los instrumentos de planeación referidos, deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento.

### **Capítulo Tercero**

Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 26. El programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, se sujetará a las previsiones del plan nacional de desarrollo y a la estrategia nacional de ordenamiento territorial y contendrá:

El diagnóstico de la situación del Ordenamiento Territorial y los Asentamientos Humanos en el país, que incluya, entre otros elementos, el patrón de distribución de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional;

Las políticas, objetivos, prioridades y lineamientos estratégicos para el Desarrollo Urbano y Desarrollo Metropolitano del país;

La estructura de sistemas urbanos rurales en el país y la caracterización de los Centros de

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Población que conforman el Sistema Nacional Territorial;

. Las políticas y estrategias para el ordenamiento territorial de los Sistemas Urbano Rurales, Asentamientos Humanos y al Desarrollo Urbano de los Centros de Población;

Las orientaciones para el desarrollo sustentable de las regiones del país, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los Asentamientos Humanos y sus condiciones ambientales;

Las necesidades que en materia de Desarrollo Urbano planteen el volumen, estructura, dinámica y distribución de la población;

Las estrategias generales para prevenir los impactos negativos en el ambiente urbano y regional originados por la Fundación y Crecimiento de los Centros de Población y para fomentar la Gestión Integral del Riesgo y la Resiliencia urbana en el marco de derechos humanos;

Las políticas generales para el ordenamiento territorial, de las zonas metropolitanas y conurbaciones, de los Asentamientos Humanos y Centros de Población;

### **2.2.3. LEY DE PLANEACIÓN.**

La Ley de Planeación en la cual se fundamenta este estudio, corresponde a la publicada en el diario oficial de la federación el día 5 de enero de 1983, y su última reforma de noviembre del 2016, en la cual se establece que las disposiciones de orden público e interés social, tiene por Objeto establecer lo siguiente:

I.- Las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevará a cabo la Planeación Nacional del Desarrollo y encauzar, en función de ésta, las actividades de la administración Pública Federal;

II.- Las bases de integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Planeación o el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

II. Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

III. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos;

IV. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

El Artículo 11 que habla de las atribuciones de los municipios, dictamina que a estos les corresponde:

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;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la legislación local;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbana a cargo de la Secretaría;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

#### **2.2.4. LEY GENERAL DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AL AMBIENTE.**

La presente Ley reformada el 24 de enero del 2017, según Artículo 1 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:

Garantizar el derecho de toda persona a vivir en medio ambiente adecuado para su desarrollo, salud y bienestar.

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

La preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente.

La preservación y protección de la biodiversidad.

El aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales para la preservación de los ecosistemas.

Prevención y control de la contaminación del aire, agua y suelo.

Garantizar la participación corresponsable de las personas, en la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente.

El ejercicio de las atribuciones que en materia ambiental corresponde a la Federación, los Estados, el Distrito Federal y los Municipios.

El establecimiento de los mecanismos de coordinación, inducción y concentración entre autoridades y sectores social y privado, así como personas y grupos sociales en materia ambiental.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



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.

## **2.3. AMBITO ESTATAL.**

### **2.3.1. CONSTITUCIÓN POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, emite en el Artículo 1º. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos y en el Artículo 2º. El Estado es libre y soberano en lo que concierne a su régimen interior.

Dentro del Capítulo II y Artículo 93, se establece cuáles son los poderes y las obligaciones que tiene el Gobernador del estado.

Así como en el Título XI, Artículo 125 y 126. Hablan de la Composición y Ejercicio del Gobierno Municipal.

El Artículo 138. Establece que 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:

En materia de funciones y servicios públicos:

- a) Seguridad pública en los términos del artículo 21 de la Constitución Federal, policía preventiva municipal y tránsito;
- b) Agua potable y saneamiento, drenaje, alcantarillado, tratamiento y disposición de sus aguas residuales;
- c) Pavimentación y nomenclaturas de calles;
- d) Limpia, recolección, traslado, tratamiento y disposición final de residuos;
- e) Alumbrado público;
- f) Rastros, mercados y centrales de abasto;
- g) Calles, parques, jardines y su equipamiento;
- h) Panteones; autorización para construcción ejecutadas por particulares, su planificación y modificación;
- i) Alineamiento, ampliación y ornato de las calles, jardines, paseos y caminos vecinales; y,
- j) Todos aquellos que por determinación de la ley o declaración de la autoridad competente deban ser considerados como servicios públicos municipales.

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;

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



- 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,

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.

### **2.3.2. LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

Los objetivos primordiales de acuerdo con el Artículo I:

- 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.

### **2.3.3. LEY DE EQUILIBRIO ECOLOGICO Y PROTECCION AMBIENTAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA**

Según la última reforma de esta Ley, publicada en Periódico Oficial del Estado el 22 de febrero de 2017, en su Título Primero, Artículo 1. Las disposiciones de la presente Ley

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



son de orden público e interés social y tienen por objeto garantizar un medio ambiente sano y saludable, para lo cual se hace necesario: regular la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente, agua, aire y suelo, promover el desarrollo sustentable y fijar las bases para establecer:

- I. La concurrencia del Estado y sus Municipios en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección de los ecosistemas y del medio ambiente;
- II. Los principios de la política ambiental estatal y la regulación de la forma y términos de su aplicación;
- III. El ordenamiento ecológico de competencia del Estado y de los Municipios;
- IV. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y el mejoramiento del ambiente, de los ecosistemas y bienes del Estado;
- V. La protección de las áreas naturales de la Entidad y el aprovechamiento sustentable de los elementos naturales, de manera que la obtención de beneficios económicos sea congruente con el equilibrio de los ecosistemas, observando lo que sobre el particular determinen, en el ámbito de su competencia, las autoridades federales;
- VI. La prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo, mediante la medición y evaluación de la calidad del medio ambiente;
- VII. La coordinación entre las diversas dependencias y entidades de los gobiernos estatales y municipales; y

El Artículo 26 establece que: Para la regulación ecológica de los asentamientos humanos, las dependencias y entidades de la administración pública estatal y los municipios considerarán los siguientes criterios específicos:

La política ecológica en los asentamientos humanos requiere, para ser eficaz, de una estrecha vinculación con la planeación urbana y con el diseño y construcción de la vivienda.

La política ecológica 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 asentamientos humanos orientando hacia zonas aptas para este uso, 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.

#### **2.3.4. CODIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

De este instrumento normativo las principales ordenanzas aplicables a este tipo de estudios, contempla la siguiente legislación:

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Artículo 1. Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua, reglamentando las disposiciones relativas a los Municipios, contenidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Constitución Política del Estado. [Artículo reformado mediante Decreto No. 850-01 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 38 del 12 de mayo del 2001].

ARTÍCULO 2. La actividad del Gobierno Municipal se regirá también:

Por las normas de carácter federal o local que deleguen funciones a los órganos municipales o les atribuyan la calidad de auxiliares en la ejecución de dichas disposiciones; Por las leyes de carácter estatal, diversas a este Código que regulen materias propias de la competencia municipal;

Por los convenios que, con apego a los preceptos legales, celebre el Gobierno del Estado con las dependencias de la Administración Federal y con los Ayuntamientos; y Por los reglamentos, acuerdos y circulares y demás disposiciones de carácter general en las materias de su competencia, dictados con apoyo y dentro de las limitaciones de las normas que regulan la organización, competencia y funcionamiento de la administración municipal.

ARTÍCULO 10. Las autoridades municipales actuarán dentro de la esfera de competencia que les concedan los ordenamientos jurídicos.

ARTÍCULO 22. El Ayuntamiento como órgano deliberante, deberá resolver los asuntos de su competencia colegiadamente y al efecto, celebrará sesiones públicas ordinarias o extraordinarias; previo acuerdo de la mayoría de sus integrantes, las sesiones podrán ser privadas cuando así se justifique.

CAPÍTULO III FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS.

ARTÍCULO 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos: I. Aprobar de acuerdo con las leyes en materia municipal expedidas por la Legislatura del Estado, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. Los reglamentos aprobados por los Ayuntamientos deberán publicarse en el Periódico Oficial del Estado.

XXXIV. Expedir reglamentos para administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

### **2.3.5. LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.**

<sup>1</sup> Este instrumento Normativo publicado en el Periódico Oficial del Estado en su edición No. 79 con fecha del 2 de octubre de 2021 y con entrada en vigor el día 2 de noviembre del 2021.

En el Título Primero Capítulo Único del Objeto, ámbito de aplicación y definiciones establece en el Artículo 1, que el objeto de esta Ley, por disposiciones de esta, es de orden público e interés social y de observancia general en todo el estado y tienen por objeto:

- I. Establecer las disposiciones básicas y los instrumentos para ordenar el uso del territorio y la planeación y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano en la Entidad, así como para determinar las atribuciones de las autoridades competentes para la aplicación de esta Ley, con pleno respeto a los derechos humanos y a los principios definidos en la misma.
  - II. Determinar las acciones y fijar las normas y criterios para impulsar un modelo de gobernanza territorial que promueva una efectiva participación, congruencia y coordinación entre gobierno y sociedad para la ordenación del territorio, así como para la fundación, crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población en la Entidad, garantizando en todo momento el fomento, la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos, los equipamientos, la vivienda digna y los centros de trabajo.
  - III. Establecer los criterios para armonizar la planeación y la regulación de los asentamientos humanos con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado y la seguridad de sus habitantes.
  - IV. Establecer las bases y definir los principios conforme a las cuales el Estado y los municipios ejercerán sus atribuciones para ordenar y zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, zonas, usos del suelo, reservas y destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los centros de población.
-

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



- V. Disponer las normas conforme a las cuales se llevar a cabo la política del suelo y reservas territoriales en el Estado, así como los instrumentos para su gestión y administración, teniendo como eje vertebrador el bien común, la sustentabilidad, el acceso al espacio público, y los equipamientos.
- VI. Establecer las normas y lineamientos generales conforme a los cuales se evaluar en las acciones urbanísticas en la Entidad, para obtener la autorización correspondiente de la autoridad estatal o municipal, según su ámbito de competencia.
- VII. Determinar las normas básicas para la prevención de riesgos y contingencias en los asentamientos humanos, tendientes a garantizar la seguridad y protección civil de sus habitantes y sus bienes.
- VIII. Establecer las bases y propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en los procesos de planeación, administración y gestión del territorio, con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así
- IX. como la creación de instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia, a partir de la gobernanza territorial.

Mediante el Artículo 13, se establecen las atribuciones de los municipios, y dicta que les corresponde de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

Fracción III, Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.

Del TITULO CUARTO, Sistema de planeación del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitano; CAPITULO PRIMERO, del Ordenamiento territorial y la planeación del desarrollo urbano.

En el Artículo 37. Establece que el ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la entidad, se llevará a cabo a través de:

- I. El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- II. Los Programas Regionales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



- III. Los Planes de Zonas Metropolitanas y áreas Conurbadas.
- IV. Los Planes Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- V. Los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población.
- VI. Los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.
- VII. Los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano.
- VIII. Los Planes Maestros de Desarrollo Urbano.
- IX. Los Esquemas de Planeación Simplificada y de centros de servicios rurales.

Los planes y programas a que se refiere este artículo serán elaborados, aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades competentes, con las formalidades previstas en esta Ley, y estarán a consulta y opinión del público en las dependencias que los apliquen.

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

Artículo 38. Los instrumentos de planeación a que se refiere el presente Capítulo deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que señala el artículo anterior. Serán el sustento territorial para la formulación de la planeación económica y social en el Estado, así como para definir y orientar la inversión pública e inducir las obras, acciones e inversiones de los sectores privado y social.

Durante la formulación y aprobación de los instrumentos de planeación referidos en el artículo anterior, se deberán observar los principios de legalidad, igualdad, transparencia, acceso a la información, máxima publicidad, buena fe y participación ciudadana.

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

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



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 H. Congreso del Estado Secretaría de Asuntos Legislativos y Jurídicos Biblioteca Legislativa “Carlos Montemayor Aceves” Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua Última Reforma POE 2022.05.04/No. 36 52 de 169 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 fundo 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

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan. X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción. Una vez publicado, el Plan deberá inscribirse en Registro Público de la Propiedad y editarse en medios impresos y electrónicos para su difusión.

#### 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.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## **2.4. AMBITO MUNICIPAL.**

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

Este instrumento normativo con la finalidad de mejorar la administración de la ciudad en su quehacer diario en el tema urbano viene a dar soporte a que las acciones en las que la ciudad se ve inmiscuida, y así vigilar que dichas acciones no contravengan a las disposiciones tanto de la Ley general de asentamientos humanos ordenamiento territorial y desarrollo urbano como del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado y el Municipio de Chihuahua.

Este reglamento en el Artículo 9, establece las atribuciones del municipio, y en su Fracción En la Fracción III. Habla de que el municipio debe formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

Artículo 11.- Corresponde a la dirección:

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

En el Capítulo Tercero, de Los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, en el Artículo 18. Establece que el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el municipio, se llevaran a cabo a través del Sistema Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

- Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y Modificaciones Menores.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## **2.4.2. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.**

Este Reglamento, contiene en su Artículo 1.- Las normas técnicas que tienen por objeto. Establecer las reglas y procedimientos que deberán aplicarse para:

- I.- La ejecución de acciones urbanas
- IV.- El destino y conservación de predios y construcciones
- V.- Las licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas
- VI.- Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo y de las propias construcciones.
- IX.- La conservación y mejoramiento del ambiente, la prevención, el control y la atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, y
- X.- El proyecto, construcción y control de calidad de obras civiles en general.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



### 3. ANTECEDENTES.

#### 3.1. ALCANCES DEL PLAN.

##### 3.1.1. AREA DE ESTUDIO.

La zona de estudio contempla un área por la avenida paseo del sur y calle mineral pinos alto, como arteria principal de acceso a esa zona. Se realiza un inventario y diagnóstico de los usos de suelo y condiciones urbanas existentes. Con base a las condiciones de cobertura de servicios en la Zona Norte de la ciudad y de ocupación de los predios existentes en el área de aprox 100,000 m2 objeto el presente estudio, para un predio urbano de propiedad particular.

Los límites de esta área de estudio son los siguientes:

Al Noreste: CALLE SIETE CASTILLOS.

Al Noroeste: CALLE MINERAL PINOS ALTOS.

Al Sureste: PROPIEDAD MUNICIPAL.

Al Suroeste: PROPIEDAD MUNICIPAL.

#### AREA DE ESTUDIO “FRACC. REAL DE SANTA EULALIA”



Fuente: DENUE

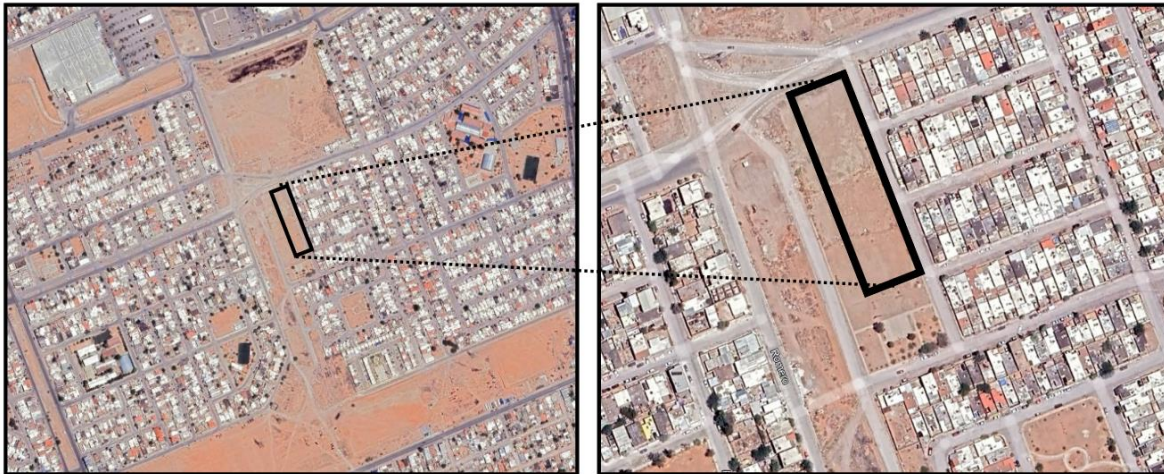


MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



### 3.1.2. AREA DE APLICACION.

El proyecto "TERRENO URBANO" ubicado en **CALLE MINERAL PINOS ALTOS No 700 DE ESTA CIUDAD DE CHIHUAHUA (Se complementa en anexos de acreditación de propiedad)**



Fuente: Elaboración propia

El predio cuenta con una superficie total de 3006.80 m<sup>2</sup>, colindantes a zonas de vivienda H-45 y H-60 por los costados, y al frente con el uso de recreación y deporte, así como mixto baja en menos intensidad. La zona presenta una importante consolidación, cuenta con todos los servicios e infraestructura básica, aún y cuando la normatividad urbana vigente y aplicable lo ubica en una zona preponderantemente habitacional.

#### **GEOLOCALIZACIÓN.**

**Latitud:** 28°44'9.93"N

**Longitud:** 106°7'44.11"O

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Chihuahua, Chihuahua, a 8 de Enero de 2024.

**A QUIEN CORRESPONDA:**

Licenciado **DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIÉRREZ** Aspirante al Ejercicio del Notariado, actuando en funciones de **NOTARIO AUXILIAR EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VENTIOCHO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS**, por separación temporal de su titular, Licenciado **PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA**, hago constar:

Que mediante escritura pública número 4,512 cuatro mil quinientos doce, del Volumen 130 ciento treinta, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua y con fecha veintinueve de Diciembre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la **PERMUTA**, que celebran por una parte el señor **SERGIO OSBALDO TERRAZAS OLAYO** y la señora **IRMA ALFONSINA GÓZALEZ LUNA**, como **PERMUTANTES** y por la otra parte, **EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**, representado por los señores **LICENCIADO MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA**, **MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN**, **MAESTRA Y CONTADOR PÚBLICO AÍDA AMANDA CÓRDOVA CHÁVEZ**, **MAESTRA MARCELA DEL CARMEN PIEDRA ROMERO** y **LICENCIADO FRANCISCO JAVIER TURATI MUÑOZ**, en sus respectivos caracteres de **PRESIDENTE MUNICIPAL**, **SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO**, **TESORERA MUNICIPAL**, **OFICIAL MAYOR** y **REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PLANEACIÓN** todos del **MUNICIPIO DE CHIHUAHUA** también como los **PERMUTANTES**, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

a).- Lote de terreno Fracción de la Parcela 468 cuatrocientos sesenta y ocho, zona 1 uno polígono 3 tres, ubicado en Calle **Monte Alban** número 5,101 cinco mil ciento uno, antes número 12,126 doce mil ciento veintiséis, del Fraccionamiento Olimpo, antes Colonia Nombre de Dios, conforme a la nomenclatura Municipal, con superficie de **3,678.14** tres mil seiscientos setenta y ocho metros catorce centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: por su frente 9.2870 nueve metros dos mil ochocientos setenta diez milímetros con calle Monte Alban, por su lado derecho 66.0100 sesenta y seis metros cero cien diez milímetros, 160.4420 ciento sesenta metros cuatro mil cuatrocientos veinte diez milímetros y 64.9590 sesenta y cuatro metros nueve mil quinientos diez milímetros con calle Monte Celeste, por su fondo 16.7600 dieciséis metros siete mil seiscientos diez milímetros con Lote baldío y 5.2490 cinco metros dos mil cuatrocientos noventa diez milímetros con propiedad Privada Iglesia, por su lado izquierdo 9.2870 nueve metros dos mil ochocientos setenta diez milímetros, 28.5570 veintiocho metros cinco mil quinientos setenta diez milímetros, 188.9630 ciento ochenta y ocho metros nueve mil seiscientos treinta diez milímetros y

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



75.9220 setenta y cinco metros nueve mil doscientos veinte diez milímetros con Fraccionamiento Los Potreros.

b).- Inmueble ubicado en la calle **Mineral Pinos** Altos número 700 setecientos del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia de esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie de **3,006.80** tres mil seis metros ochenta centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: por su frente del punto 1 uno al punto 2 dos 28.490 veintiocho metros cuatrocientos noventa milímetros con calle Mineral Pinos Altos, por su lado derecho del punto 2 dos al punto 3 tres 105.535 ciento cinco metros quinientos treinta y cinco milímetros con calle Siete Castillos, por su fondo del punto 3 tres al 4 cuatro 28.490 veintiocho metros cuatrocientos noventa milímetros con propiedad Municipal y del punto 4 cuatro al 1 uno 105.535 ciento cinco metros quinientos treinta y cinco milímetros con propiedad Municipal.

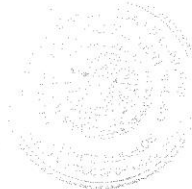
Por lo anterior se hace constar que el Testimonio de dicha escritura pública se encuentra en proceso de pago de impuestos traslativos de dominio para su posterior, inscripción en el Registro Público de la Propiedad Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, por haber sido recientemente firmada.

Se expide la anterior a solicitud de la parte interesada.

ATENTAMENTE:

EL NOTARIO AUXILIAR EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTIOCHO

LIC. DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIÉRREZ.



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## **4. DIAGNOSTICO.**

### **4.1. REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.**

La propiedad del predio en estudio es de régimen particular, propiedad de **SERGIO OSBALDO TERRAZAS OLAYO.**

Datos de Escrituras:

- a) Numero: 4,512

Fecha: 8/enero/2024

Notario Público: Notario auxiliar: Lic. Daniel Ignacio Olivas Gutiérrez.

### **4.2. ESTRUCTURA URBANA.**

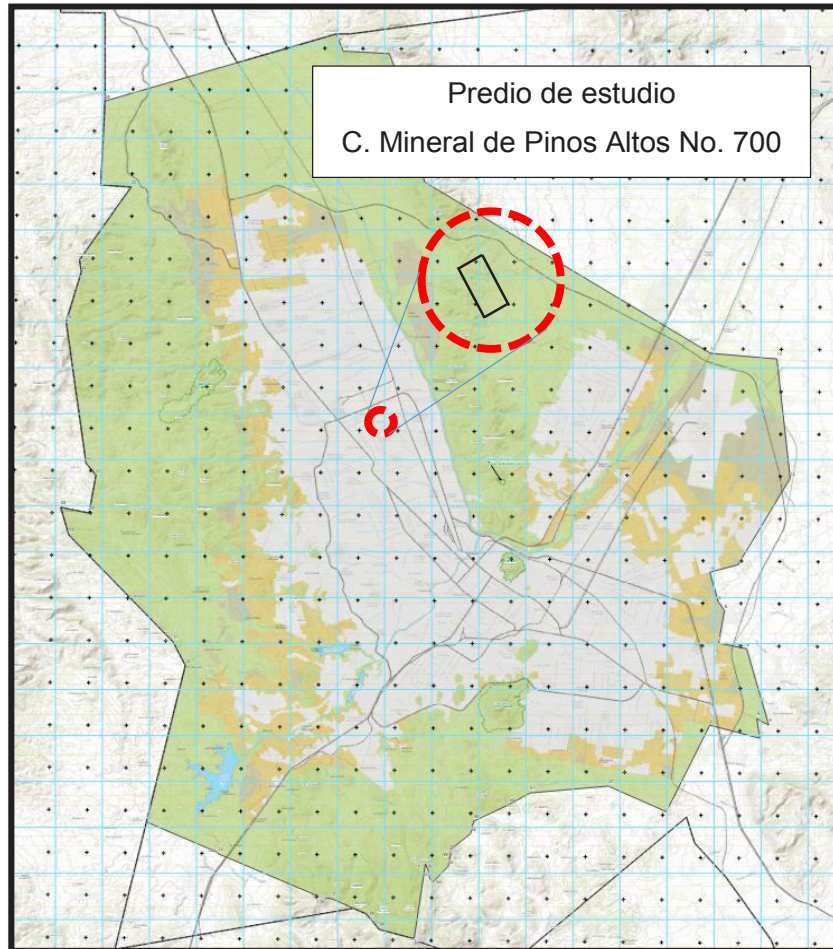
#### **4.2.1. ESTRUCTURA PRIMARIA**

La zonificación primaria de la ciudad, determinada en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Vision 2040 habla de tres zonas que conforman al centro de población:

1. Zona U.- Corresponde al área urbana de la ciudad de Chihuahua, granjas y asentamientos existentes.
2. Zona R.- Se refiere a reservas territoriales para el crecimiento urbano.
3. Zona E.- Son zonas que conforman áreas de preservación ecológica y áreas naturales de valor ambiental.

El polígono de aplicación del presente Plan está localizado al interior del centro de población, y dentro del límite del área urbana, en la Zona Urbana o "Zona U", En el fraccionamiento Real de Santa Eulalia de esta ciudad de Chihuahua.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

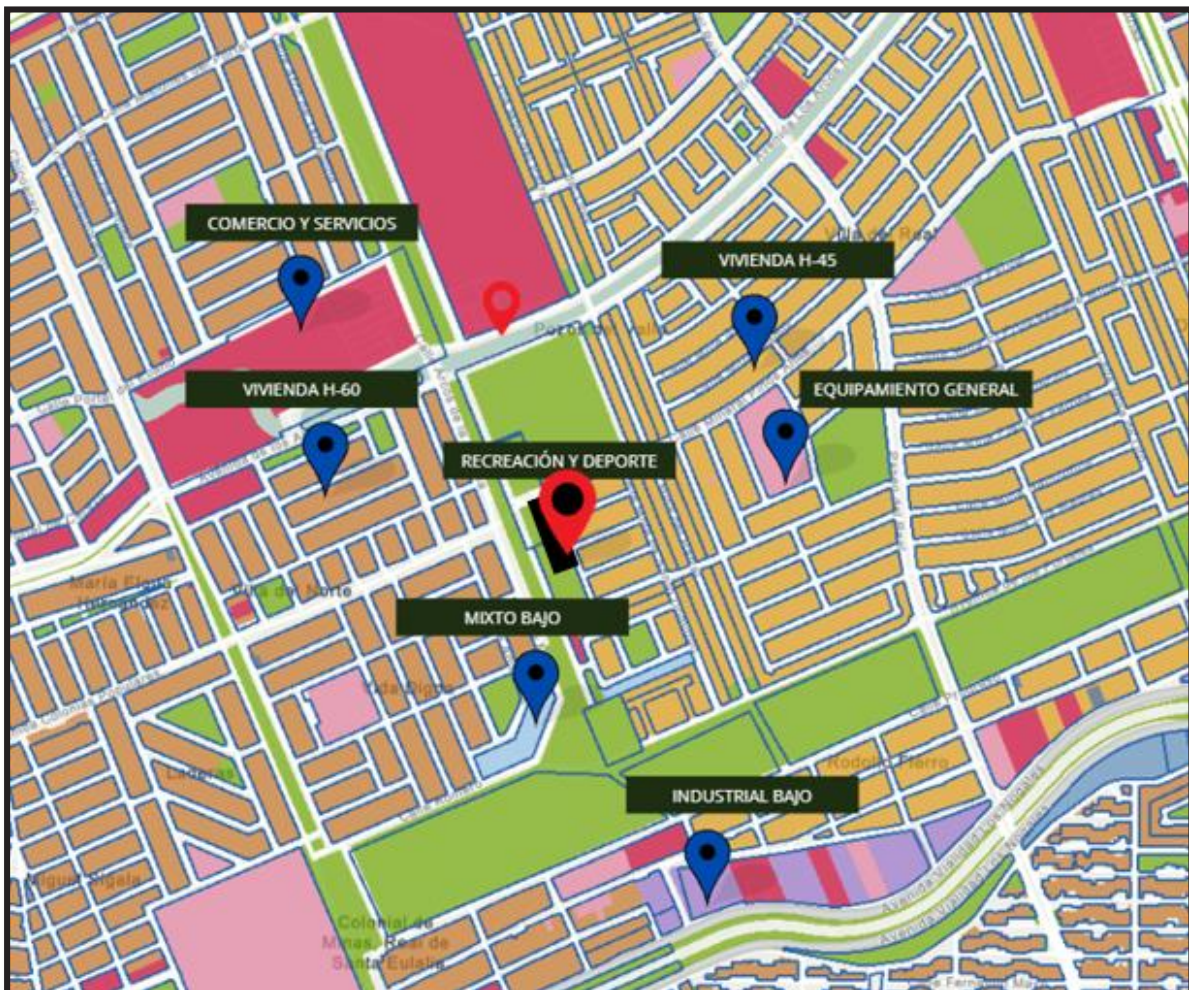
MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



La zona actualmente se encuentra estructurada y definida por la traza de sus manzanas y vialidades, el uso de suelo de mayor existencia es el habitacional con la diversidad de densidad 45 viviendas por hectárea.

#### 4.2.2. ZONAS HOMOGENEAS

La zona de estudio localizada en el fraccionamiento Real de Santa Eulalia que ya se comentó párrafos anteriores la zona se destaca por su vocación de usos habitacionales h-45 y h-60, existentes, sin embargo, se localizan establecimientos con diversos giros comerciales y/o de servicios en combinación vialidades colectoras, secundarias y primarias de estos desarrollos habitacionales, ocasionado por las necesidades básicas de los habitantes de los desarrollos habitacionales.



Fuente: Elaboración propia (SIGMUN)

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 4.3. ORGANIZACIÓN ESPACIAL

### 4.3.1. NUCLEOS DE ACTIVIDAD

El área donde se localiza el polígono de aplicación es una zona de recreación y deporte, donde se encuentran focalizados algunos puntos con usos habitacionales, mixto bajo, comercio y servicios, así como de equipamiento general.

Estas zonas comerciales no sobrepasan del 5% de las superficies desarrolladas por lo que la falta de espacios y de infraestructura de este tipo, la población, ante la necesidad de áreas comerciales para dotarse de este servicio, de manera dinámica adapta espacios para este tipo de negocios, para lo cual, las vialidades principales, colectoras o secundarias es un área idónea para la colocación de edificaciones con giros comerciales y de servicios. Esta zona de estudio inmersa en el fraccionamiento Real de Santa Eulalia, cuenta con algunos nodos mixtos, comercio y servicio, habitacional H-60 y H-45.

Las vialidades principales de esta zona que son susceptibles del alojamiento de vivienda H-45:

- Calle Mineral Pinos Altos
- Calle Siete Castillos

Los equipamientos localizados en esta zona Centro de la ciudad, también son elementos considerados como núcleos de actividad en la vida cotidiana de la ciudad; las escuelas o equipamiento educativo, iglesias, centros comunitarios, etc.

En esta zona, se localizan,

- ARTES MARCIALES CHINAS
- BACHILLERATO DE REAL
- ESCUELA DE INGLES MADISON
- ESCUELA PRIMARIA FEDERAL AMADOR HERNANDEZ TURNO MATUTINO
- ESCUELA PRIMARIA GLAFIRA CHAVES FERNANDES 08DPZ2552D
- ESCUELA PRIMARIA HEROES DE LA REVOLUCION

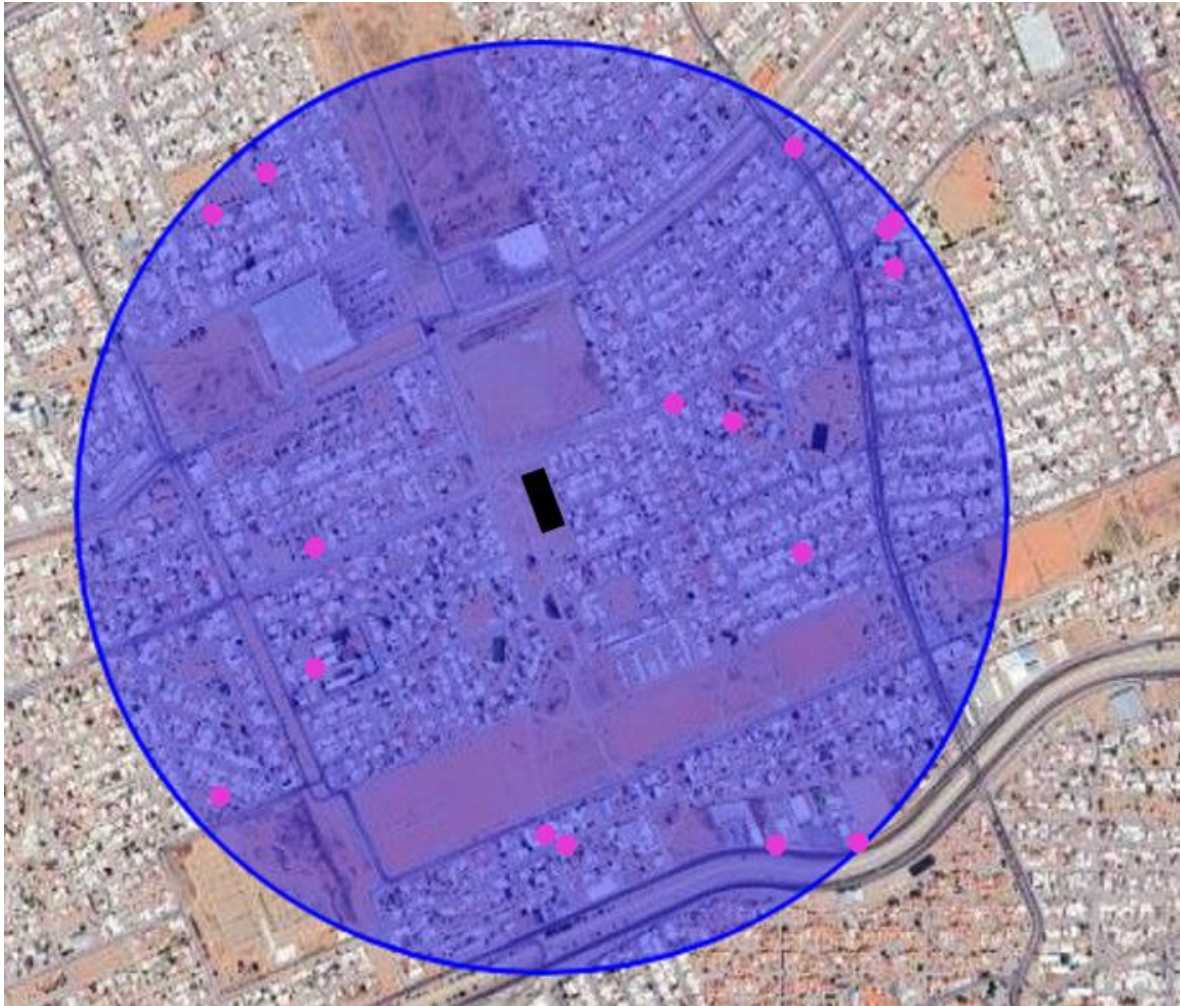
MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



- ESCUELA PRIMARIA HEROES DE LA REVOLUCION
- ESCUELA SECUNDARIA TECNICA 74 TURNO MATUTINO 08DST0074S
- ESCUELA SECUNDARIA TECNICA 74 TURNO VESPERTINO 08DST007974S
- INSTITUTO CAPACITACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO
- INSTITUTO CELESTIN FREINET
- JARDIN DE NIÑOS ARCOIRIS 08DJN0980S
- JARDIN DE NIÑOS CHIHUAHUA 92
- JARDIN DE NIÑOS LEV SEMENOVICH VIGOTSKY
- JARDIN DE NIÑOS MARGARITA WOOCAY GARCIA 08DJN0982Q
- PREESCOLAR EL PRINCIPITO
- PREPARATORIA PLANTEL NORTE
- SECUNDARIA FEDERAL 13 BATALLA DE SACRAMENTO



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



FUENTE: INVENTARIO NACIONAL DE VIVIENDA 2020

### 4.3. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO

#### 4.3.1. ANALISIS POBLACIONAL A NIVEL MUNICIPAL

De acuerdo al Censo General de Población y Vivienda 2020, elaborado por el INEGI, la población total en el estado de Chihuahua es de 3,741,869 habitantes, de esta población, el correspondiente para el municipio de Chihuahua es de 937,674 pobladores, lo que significa el 25% de la población total, según informe presentado

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



| POBLACION EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA |                |               |
|--|----------------|---------------|
| Hombres                                | 457,240        | 48.8%         |
| Mujeres                                | 480,434        | 51.2%         |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>937,674</b> | <b>100.0%</b> |

Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI, 2020).

Para el caso de la ciudad de Chihuahua del total los habitantes de este municipio, el 98.73% de los habitantes del municipio, están concentrados en la Ciudad de Chihuahua y el restante 1.25% de esta población está distribuida en las distintas poblaciones del territorio municipal.

| POBLACION DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA |                |               |
|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Hombres                             | 450,986        | 48.7%         |
| Mujeres                             | 474,776        | 51.3%         |
| <b>TOTAL</b>                        | <b>925,762</b> | <b>100.0%</b> |

Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI, 2020).

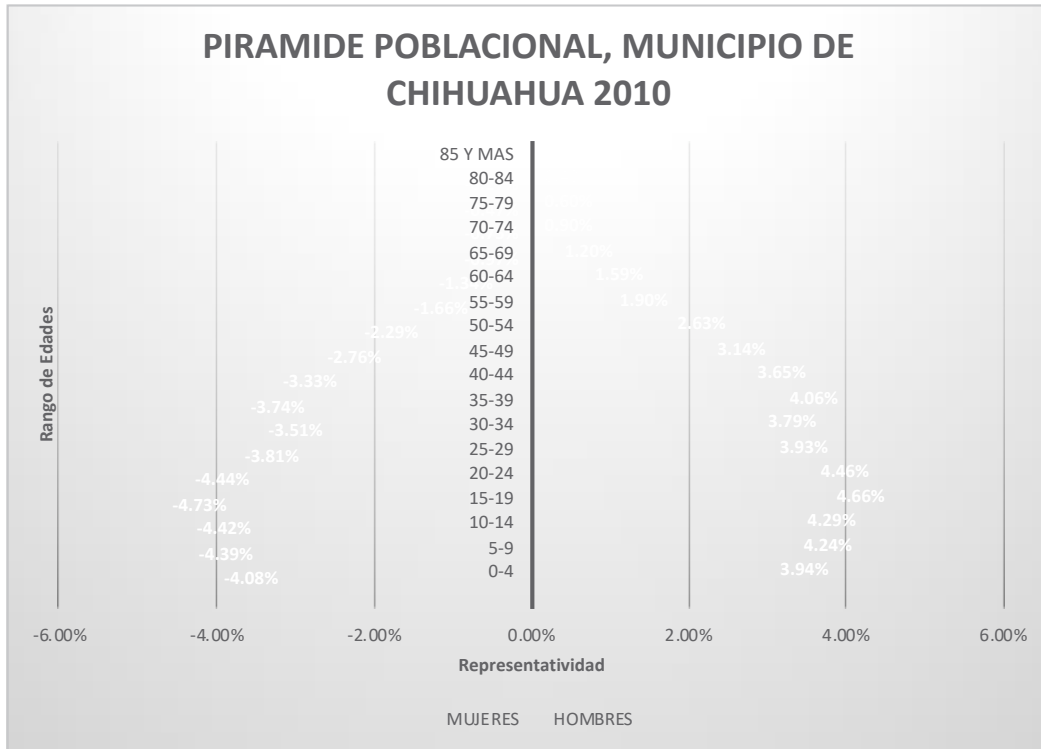
Las proyecciones de población elaboradas por el Consejo Nacional de Población (CONAPO) quien es el responsable de evaluar, sistematizar y producir información sobre los fenómenos demográficos en el país, así como de la elaboración de las proyecciones de población, para el estado de Chihuahua y para ser más concretos, en el municipio de Chihuahua las proyecciones de crecimiento de la población al año 2030, es el aumento a un estimado de 993,554 habitantes, dándose el crecimiento paulatino como se puede apreciar en la siguiente tabla:

| LOCALIDAD |            | 2010     | 2015    | 2020    | 2025    | 2030    |
|-----------|------------|----------|---------|---------|---------|---------|
| Chihuahua | Habitantes | 837,990* | 897,876 | 939,772 | 970,162 | 993,554 |

Fuente: Proyecciones de la población por municipio y localidades (CONAPO)

Los cambios demográficos de las últimas décadas trajeron consigo transformaciones significativas en la estructura poblacional. La pirámide poblacional según el censo del 2010 elaborado por el INEGI, nos muestra que la población del Municipio de Chihuahua aún se mantiene entre jóvenes y adultos, como los grupos etarios con más población. Siendo el grupo de los adultos de entre los 35 a los 39 años, la parte más gruesa de la población, con un 36.46% de total de los habitantes del municipio.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI, 2010).

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



### 4.3.2. ANALISIS POBLACIONAL DEL AREA DE ESTUDIO.

La zona que actualmente sometemos a estudio, arroja la siguiente información, que es la que se enclava en esta área y se clasifica según el INEGI en el censo de población 2020 en los siguientes AGEBS.

| AGEB           | POBLACION     | HOMBRES      | MUJERES      | POBLACION<br>Población<br>0 a 14 años | Población<br>15 a 64 años | Población<br>Más de 65 años |
|----------------|---------------|--------------|--------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 6440           | 2160          | 1075         | 1085         | 553                                   | 1546                      | 61                          |
| 6506           | 3862          | 1970         | 1892         | 994                                   | 2763                      | 105                         |
| 6510           | 3478          | 1691         | 1787         | 834                                   | 2552                      | 92                          |
| 6737           | 2912          | 1410         | 1502         | 807                                   | 2049                      | 52                          |
|                |               |              |              |                                       |                           |                             |
|                |               |              |              |                                       |                           |                             |
|                |               |              |              |                                       |                           |                             |
|                |               |              |              |                                       |                           |                             |
|                |               |              |              |                                       |                           |                             |
| <b>TOTALES</b> | <b>12,412</b> | <b>6,146</b> | <b>6,266</b> | <b>3,188</b>                          | <b>8,910</b>              | <b>310</b>                  |

Fuente: Censo general de población y vivienda 2020

Fuente: Elaboración propia.

Dentro de esta área de estudio, según los datos arrojados por el censo de población y vivienda del INEGI en el 2020, por áreas geo estadísticas que conforman la zona es de un total aproximado de 12,412 habitantes, de los cuales un 50.49 % corresponde a la población femenina y un 49.51 % a masculina.

Los indicadores según AGEBS de la zona, nos habla de que la mayoría del sector etario se ubica en población adulta, entre 15 y 64 años, que corresponde al 71.78 % del total de los pobladores de la zona de estudio; de adultos mayores corresponden al 2.49 %.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



### 4.3.3. ANALISIS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

El estado de Chihuahua debido a su posición geográfica, está convertido en uno de los principales corredores comerciales entre Canadá-Estados Unidos-México, por lo que se constituye como el quinto estado económicamente hablando más fuerte del país, solo por debajo del Distrito Federal, Estado de México, Nuevo León y Jalisco.

Además, Chihuahua aporta al Producto Interno Bruto corriente (anual) 2020 un total de \$786,176, lo que representa el 3.6% de la aportación nacional, ocupando el lugar Número 9. El sector terciario el sector económico que produce más ingresos aporta en el estado, seguido por el secundario y al final las actividades primarias.

El PIB PER CAPITA del estado de Chihuahua es de 152,122 pesos considerado como muy alto.

Las actividades económicas por sectores se distribuyen de la siguiente manera:

- Actividades Terciarias----- 49.6%
- Actividades Secundarias ---- 43.7%
- Actividades Primarias ----- 6.7%

Dentro de estas actividades, la que más destaca o de más importancia a nivel estatal es la fabricación de partes para vehículos, la cual representa el 20.9% del valor de la producción bruta total.

El estado de Chihuahua ocupa la posición número 12° según el resumen general del Índice de Competitividad Estatal 2023; mejorando su posición, pasando del lugar 16° que ocupaba en el año 2016.



| 2016 | ESTADO              | PUNTAJE | 2014 |
|------|---------------------|---------|------|
| 1    | Ciudad de México    | 67.0    | 1    |
| 2    | Querétaro           | 53.5    | 4    |
| 3    | Nuevo León          | 53.2    | 2    |
| 4    | Aguascalientes      | 53.1    | 3    |
| 5    | Coahuila            | 51.7    | 10   |
| 6    | Jalisco             | 51.1    | 5    |
| 7    | Baja California Sur | 51.0    | 8    |
| 8    | Sonora              | 48.8    | 6    |
| 9    | Sinaloa             | 48.0    | 11   |
| 10   | Quintana Roo        | 47.9    | 9    |
| 11   | Colima              | 47.9    | 7    |
| 12   | Chihuahua           | 47.8    | 12   |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Instituto Mexicano para la Competitividad A.C.

Los sub-índices analizados en este estudio son:

- Sistema de Derecho confiable y objetivo.
- Manejo Sustentable del medio ambiente.
- Sociedad Incluyente preparada y sana.
- Sistema político estable y funcional.
- Gobiernos eficientes y eficaces.
- Mercado de factores.
- Economía estable.
- Sectores precursores.
- **Aprovechamiento de las relaciones internacionales.**
- Innovación en los sectores económicos.

El estado de Chihuahua es el principal estado o el que mejor calificación obtuvo en el subíndice de aprovechamiento de las relaciones internacionales

La PEA del estado, paso de representar el 41% de los habitantes en 2010 al 49.8 % en 2020., con un total de 1,863,623 personas Económicamente Activas.

La Tasa de crecimiento promedio del PIB cayó de 3.17% a 2.46% en 2010, y su PIB per cápita es de \$85,481.00, contabilizando una inversión por trabajador en USD de \$4,890.00

El municipio de Chihuahua, en su caso más específico de la ciudad de Chihuahua tiene el tercer ingreso per cápita más alto del país, que en grueso de la población percibe un total de 2 a 5 salarios mínimos por persona.

De la población del Municipio el 52.2% esta económicamente activa y nos sitúa dentro de las 7 entidades con mayor porcentaje de población económicamente activa en el país.

El Instituto Mexicano para la Competitividad A.C. Ubica a la ciudad de Chihuahua en el lugar 21º en el ranking y clasificación del índice general al 2010. El PIB per Cápita de esta ciudad es de \$160,887.61 y una inversión por PEA de \$15, 958.00 pesos catalogando a la ciudad en el sector macroeconómico como de nivel medio alto.

La distribución de la población económicamente Activa del Estado, Municipio y Ciudad, se encuentra distribuida de la siguiente manera

| POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA       |           |           |         |           |           |
|---------------------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|
| Indicación de participación económica | Total     | Hombres   | Mujeres | % Hombres | % Mujeres |
| ESTADO DE CHIHUAHUA                   | 1,863,623 | 1,103,970 | 759,653 | 59.24     | 40.76     |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|                        |         |         |         |       |       |
|------------------------|---------|---------|---------|-------|-------|
| MUNICIPIO DE CHIHUAHUA | 489,840 | 275,156 | 214,684 | 56.17 | 43.83 |
| CIUDAD CHIHUAHUA       | 483,409 | 270,882 | 212,527 | 56.03 | 43.97 |

Tabla 4. Población económicamente activa en el municipio de Chihuahua

Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI, 2020)

Como ya se comentó anteriormente, en las actividades económicas, en el sector secundario el desarrollo industrial se ha incrementado en un gran porcentaje, debido a la instalación de 878 empresas extranjeras en el estado de Chihuahua, de las cuales 156 empresas se encuentran plantadas en la ciudad de Chihuahua, siendo este rubro el que genere más empleos en la ciudad.

La industria manufacturera tiene una aportación de 90.6 millones de pesos a la economía del municipio. Otras actividades importantes de este sector son las actividades relacionadas con la construcción con una aportación de 24 millones de pesos y la actividad minera con 5.9 millones de pesos. En cuanto a las actividades terciarias se refiere, este sector es el que más aporta o mayor crecimiento tiene en el municipio de Chihuahua, ya que su aportación es del 60.3%, y las actividades que más destacan de este sector conforme a su aportación son: Comercio y servicios con 66.6 millones de pesos, seguido de Servicios Inmobiliarios con 46.5 millones de pesos, luego por Servicios Educativos con 21.5 millones, Servicios Profesionales científicos y técnicos con 18.7 millones, por citar los más importantes.

Las actividades primarias en el municipio, tienen un menor porcentaje, son los sectores agropecuarios como la agricultura, aprovechamiento forestal, pesca y caza, y en un mayor rango la ganadería, misma que se ha desenvuelto de manera importante y contribuyendo así, de tal manera que la economía del municipio y del estado en general ha tenido un repunte significativo.

| ACTIVIDADES ECONOMICAS EN EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA |                      |                 |
|---|----------------------|-----------------|
| SECTOR ECONOMICO                                    | APORTACION ECONOMICA | % DE APORTACION |
| ACTIVIDADES PRIMARIAS                               | \$28,530,540         | 7.2%            |
| ACTIVIDADES SECUNDARIAS                             | \$128,894,131        | 32.5%           |
| ACTIVIDADES TERCARIAS                               | \$242,301,063        | 60.3%           |
| <b>TOTAL APORTACION</b>                             | <b>\$396,028,621</b> | <b>100.0%</b>   |

Fuente: INEGI, Sistema Estatal y Municipal de Base de Datos 2010.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



#### 4.3.4. ANALISIS SOCIAL Y ECONOMICO DEL AREA DE ESTUDIO.

La zona que actualmente sometemos a estudio en base a las AGEBS que circundan el Polígono de Aplicación, tiene una superficie estimada de 2,000 m.

Fuente: Elaboración propia (DENUE, INEGI).

Dentro del área de estudio, el total de la población, según el censo de población y vivienda, elaborado por el INEGI en el año 2020, acorde a las Áreas Geo Estadísticas Básicas, (AGEBs), son las siguientes:

| AGEB           | POBLACION     | HOMBRES      | MUJERES      | POBLACION<br>Población<br>0 a 14 años | Población<br>15 a 64 años | Población<br>Más de 65 años |
|----------------|---------------|--------------|--------------|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 6440           | 2160          | 1075         | 1085         | 553                                   | 1546                      | 61                          |
| 6506           | 3862          | 1970         | 1892         | 994                                   | 2763                      | 105                         |
| 6510           | 3478          | 1691         | 1787         | 834                                   | 2552                      | 92                          |
| 6737           | 2912          | 1410         | 1502         | 807                                   | 2049                      | 52                          |
|                |               |              |              |                                       |                           |                             |
|                |               |              |              |                                       |                           |                             |
|                |               |              |              |                                       |                           |                             |
|                |               |              |              |                                       |                           |                             |
|                |               |              |              |                                       |                           |                             |
| <b>TOTALES</b> | <b>12,412</b> | <b>6,146</b> | <b>6,266</b> | <b>3,188</b>                          | <b>8,910</b>              | <b>310</b>                  |

Fuente: Censo general de población y vivienda (INEGI 2020)

En esta área de estudio, según los datos arrojados por el **Censo General de población y vivienda del INEGI en el 2020**, por áreas geo estadísticas que conforman la zona, es de un total aproximado de **12,412 habitantes**, en los indicadores económicos arrojados por la información de estos AGEBS del área de aplicación, nos habla de que la Población Económicamente Activa corresponde al 65.18%, con un total de 7,109 habitantes, dentro de ese rango de población, el 45.83% de la PEA son hombres y el 54.16% población femenina.

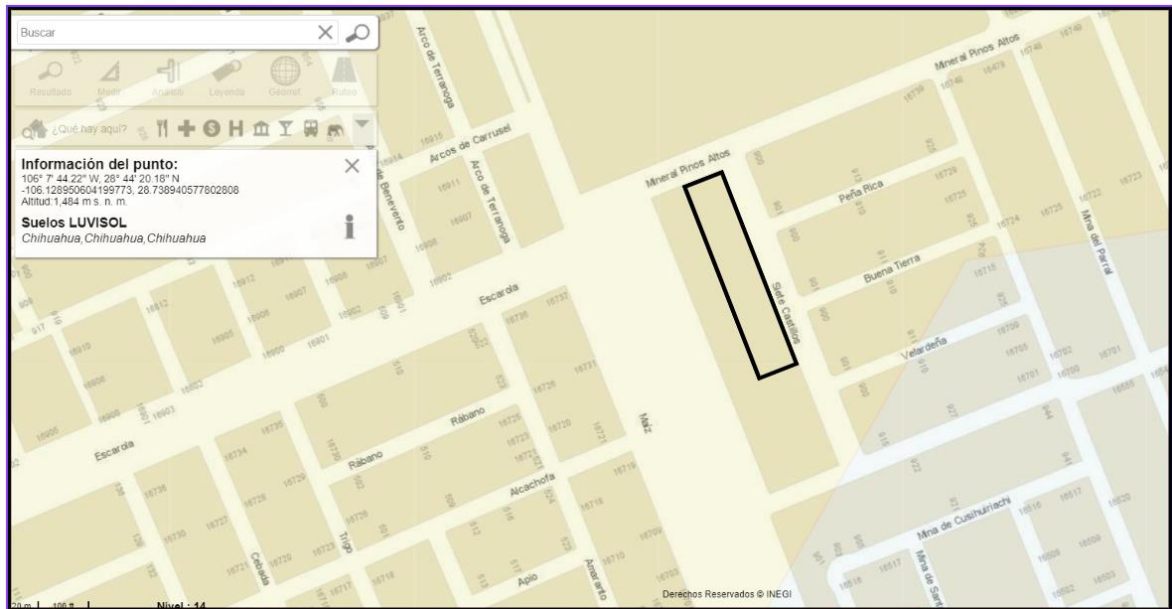


MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 4.4. MEDIO NATURAL

### 4.4.1. TOPOGRAFÍA

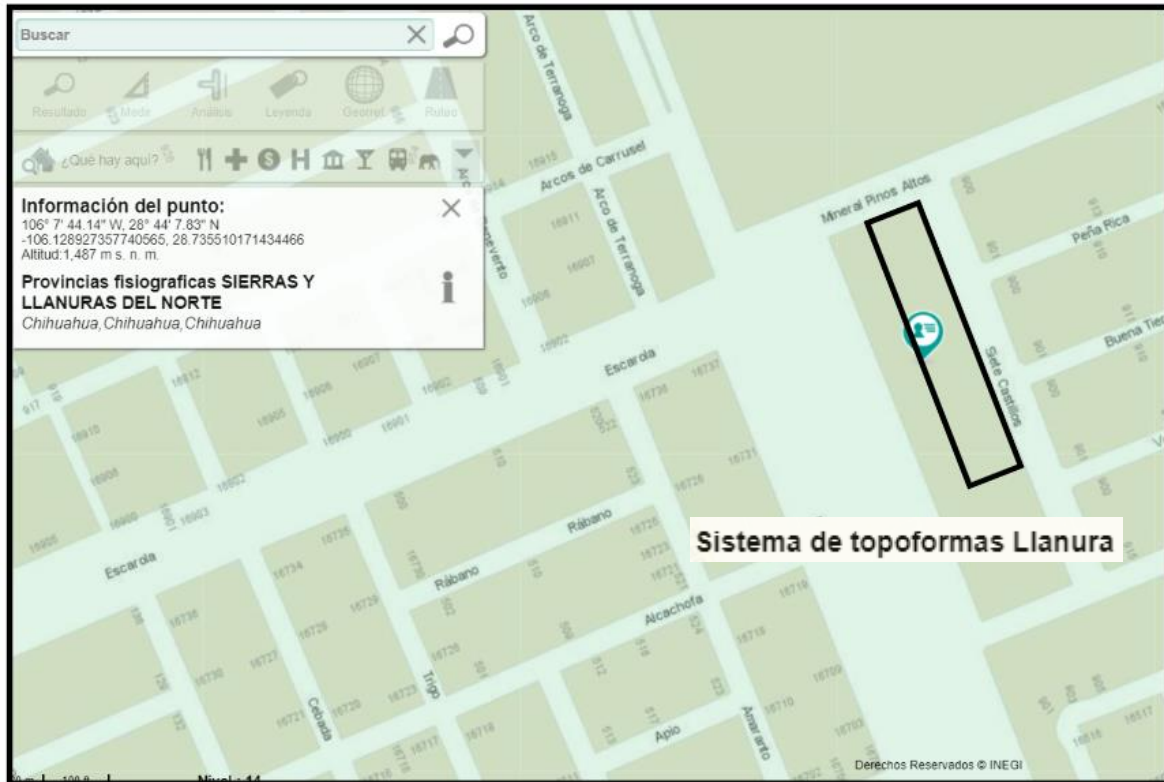


Fuente: Mapa Digital de México INEGI

La fisiografía de la zona de estudio, está catalogado dentro de la Provincia Fisiográfica de Sierras y Llanuras del Norte, Subsistema Del Bolsón de Mapimí; se considera como parte de la Provincia de la Sierra y llanuras del Norte, del subsistema de llanuras.

El predio de aplicación está ubicado a una altura promedio de 1,488 m.s.n.m. La zona fluctúa entre los 1470 a 1449 m.s.n.m. con un porcentaje de pendiente media del 0 al 2%, lo que se considera como suelo plano.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

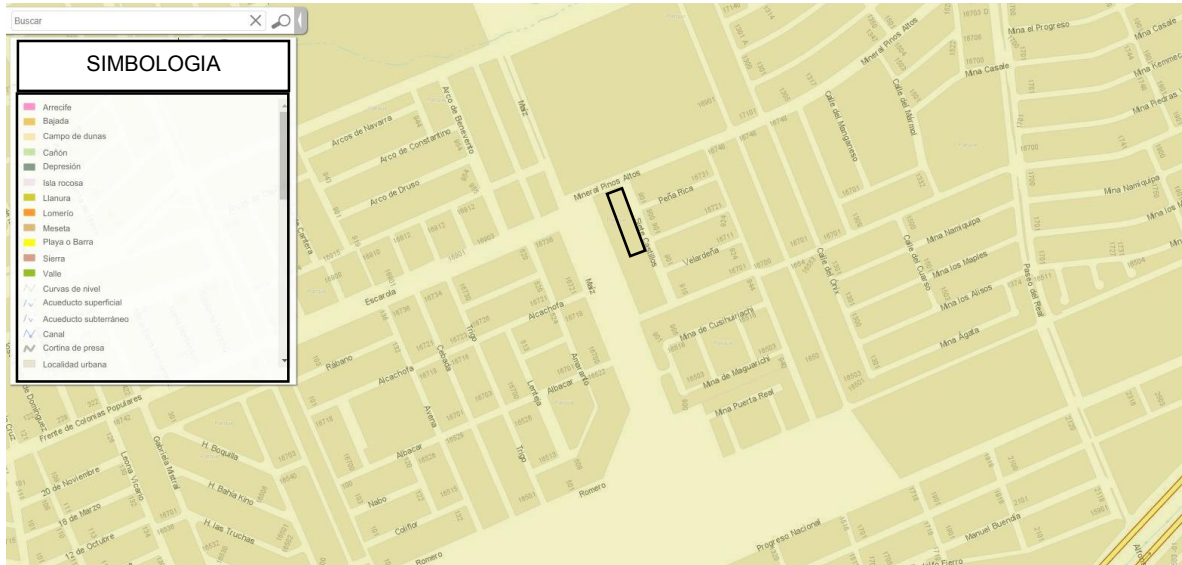


En cuanto a la fisiografía y orografía, la ciudad de Chihuahua pertenece a la provincia fisiográfica de sierras y llanuras del norte; tomando un radio de 10 km a partir del predio, existen cuatro tipos de topo formas las cuales son:

- *Sierra Nombre de Dios (100-0/02)*. Es una sierra sin fase y de topo forma escarpada.
- *Mancha urbana (500-2/01)*. Es llanura con fase de piso rocoso cementoso y topo-forma aluvial.
- *Sierra el Mogote (220-0/01)*. Es un lomerío asociado con cañadas, sin fase y topo-forma escarpada.

El tipo de suelo se define como luvisol de textura media, “luvisol” es un término derivado del latín que significa lavar. Este tipo de suelo se caracteriza por la acumulación de arcilla a niveles superiores al inferior.

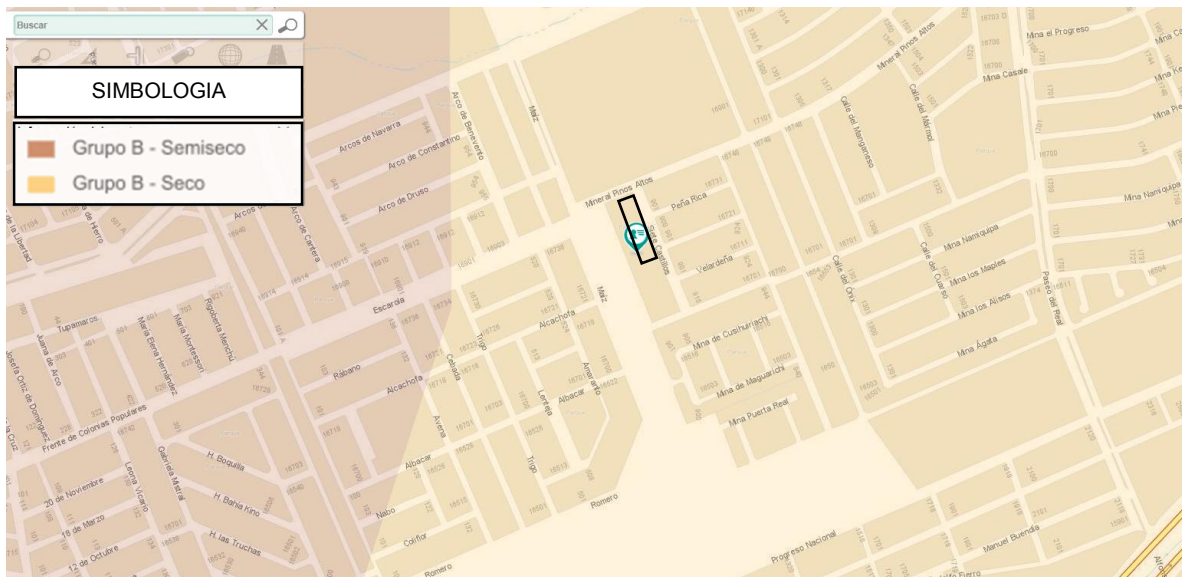
MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Mapa Digital de México INEGI

En cuanto a la vegetación, INEGI en la carta de uso de suelo y vegetación, la clasifica como matorral desértico micrófilo espinoso.

### 4.4.2 CLIMA



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Mapa Digital de México INEGI

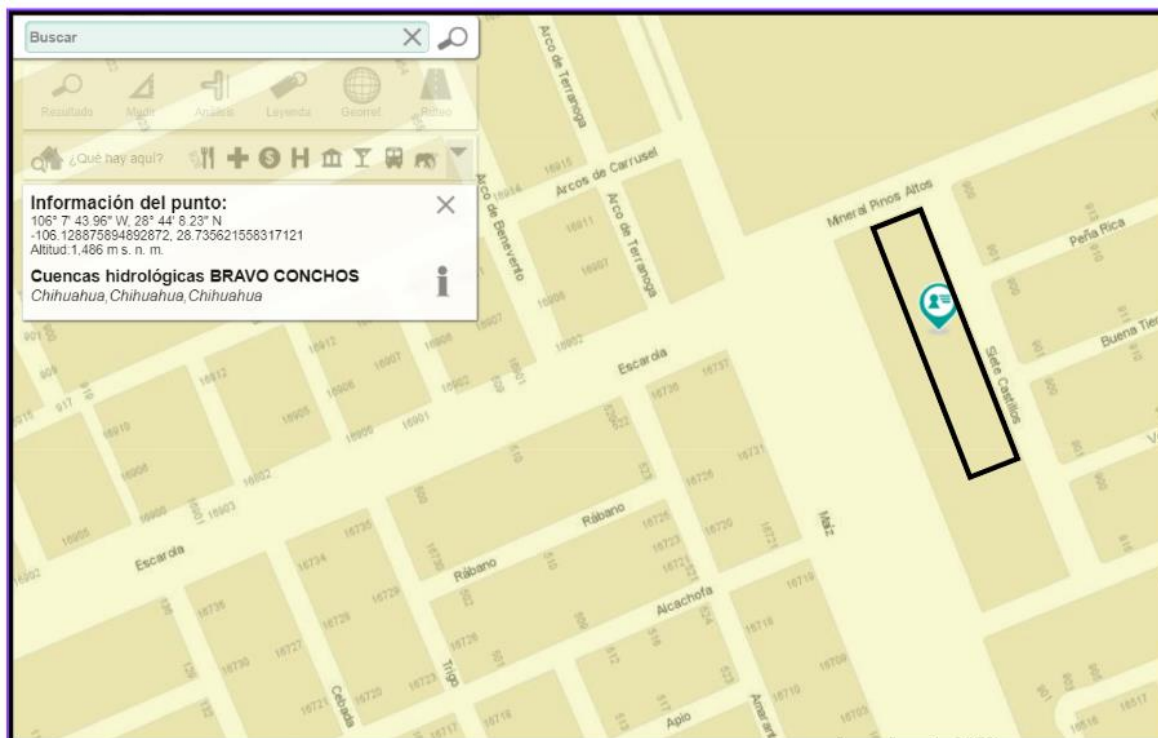
El estado de Chihuahua de acuerdo al sistema de clasificación de climas / climas eco y modificado por Enriqueta García para adaptarla a las condiciones del territorio mexicano, es BS1kw, que es clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, tu temperatura media anual es de 12° a 18° C. con régimen de lluvias en verano y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2% con respecto al total anual.

Para la ciudad de Chihuahua, la unidad climática donde se localiza el predio en análisis corresponde al clima es semi seco. De forma específica para la zona de estudio, el clima pertenece al grupo semi Seco.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



### 4.4.3 HIDROLOGÍA



Fuente: Mapa Digital de México INEGI.

La ciudad de Chihuahua se localiza dentro de la zona desértica del Estado de Chihuahua donde las lluvias son escasas. Estas se caracterizan por ser torrenciales, de tal forma, que en un solo evento de lluvia se puede precipitar el equivalente a más de la tercera parte de la precipitación anual, provocando graves problemas de inundación, permaneciendo el agua almacenada superficialmente por largo tiempo en la zona. La cuenca hidrológica a la que corresponde es la Rio Conchos 3 Sub-Cuenca seis tributarios, como se puede apreciar en el siguiente gráfico.

Fuente: Mapa Digital de México INEGI.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

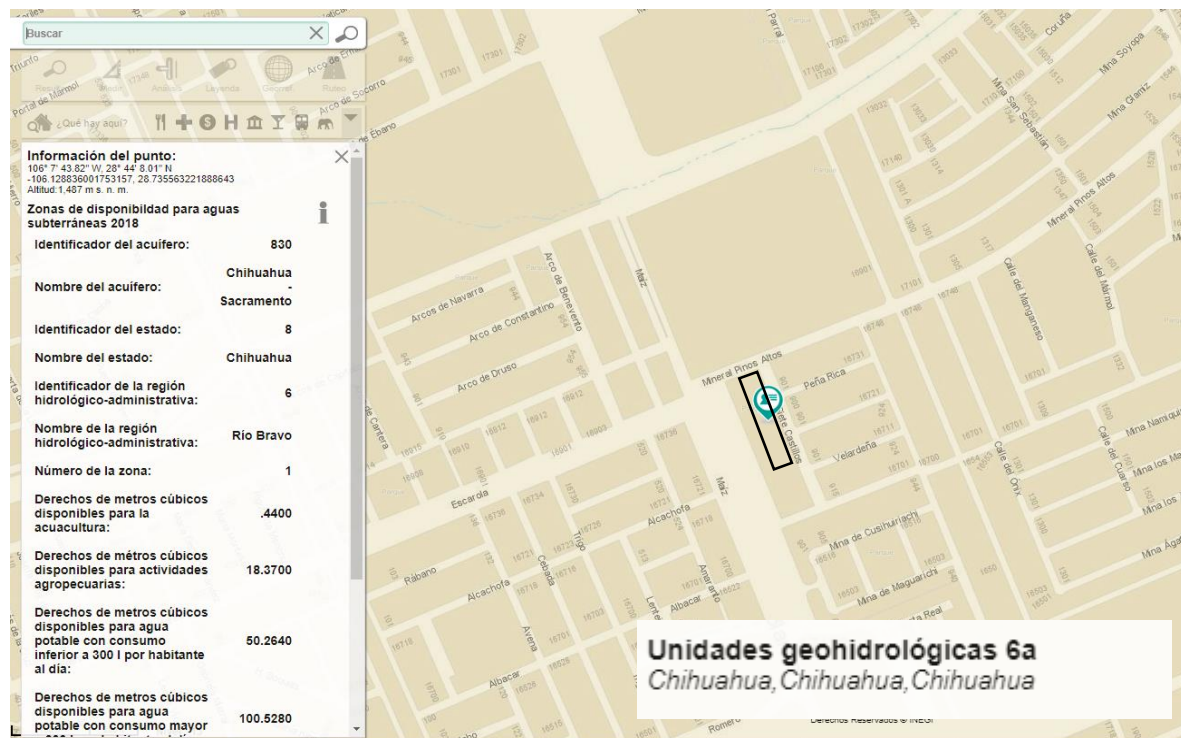


### 4.4.HIDROLOGIA SUPERFICIAL



Fuente: Mapa Digital de México INEGI

El área del proyecto se encuentra en la Región Hidrológica RH24, la mayor parte del área tiene un coeficiente de escurrimiento del 05-10%.



Fuente. Mapa digital de México

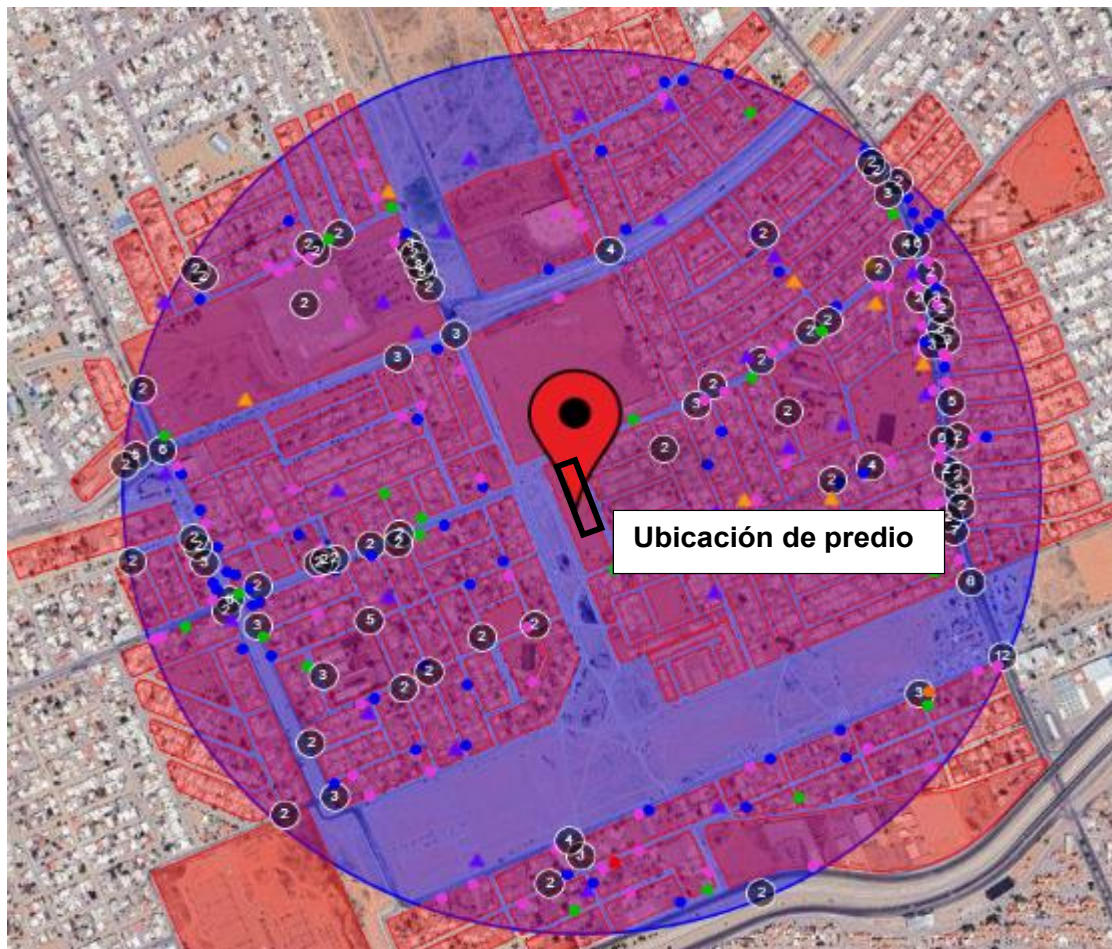
El predio o polígono de aplicación se localiza a unos cuantos metros del afluente Arroyo chuviscar

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 4.5. MEDIO FÍSICO.

### 4.5.1. VIVIENDA



| Viviendas   |  |
|---|--|
|   | Total de viviendas 4,537                       |
|   | Total de viviendas particulares 4,530          |
|   | Viviendas particulares habitadas 4,028         |
|   | Viviendas particulares no habitadas 447        |
| 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 4,016 |
|   | Con energía eléctrica 4,024                    |
|   | Con servicio sanitario 4,023                   |
|   | Con drenaje 4,025                              |
| Fecha de actualización: 2020                            |  |

| Población                    |                                 |
|------------------------------|---------------------------------|
|                              | Población total 13,460          |
|                              | Población femenina 6,843        |
|                              | Población masculina 6,615       |
|                              | Población de 0 a 14 años 3,224  |
|                              | Población de 15 a 29 años 4,065 |
|                              | Población de 30 a 59 años 5,372 |
|                              | Población de 60 años y más 752  |
|                              | Población con discapacidad 439  |
| Fecha de actualización: 2020 |                                 |

- (11) Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento de la caza y pesca
- (21) Minería
- (22) Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de vapor
- (23) Construcción
- (31-33) Industrias manufactureras
- (43) Comercio al por mayor
- (46) Comercio al por menor
- (48-49) Transportes, correos y almacenamiento
- (51) Información en medios masivos
- (52) Servicios financieros y de seguros
- (53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles
- (54) Servicios profesionales, científicos y técnicos
- (55) Corporativos
- (56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos
- (61) Servicios educativos
- (62) Servicios de salud y de asistencia social
- (71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y recreación
- (72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas
- (81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales
- (93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



La zona objeto del presente análisis, ya delimitado, constituye una mayor presencia del uso habitacional h-60 y h-45, así como comercios y servicios acorde con el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de población Chihuahua.

Fuente: Inventario Nacional de Vivienda 2020/INEGI

El área de estudio está comprendida por 116 manzanas, con pavimento, señalización y alumbrado público en su mayoría, según información del inventario Nacional de Vivienda 2020. Las colonias establecidas cuentan con un total de 4,530 viviendas particulares, de las cuales 4,028 se encuentran habitadas.

El Inventario Nacional de Vivienda 2020, indica para la zona de estudio, las siguientes estadísticas y su condición de entorno.

#### Características del entorno urbano

| Nombre del indicador                   | En todas | En alguna | En ninguna | No especificado | No aplica |
|--|----------|-----------|------------|-----------------|-----------|
| Recubrimiento de la calle              | 122      | 39        | 3          | 0               | 0         |
| Rampa para silla de ruedas             | 13       | 43        | 108        | 0               | 0         |
| Paso peatonal                          | 2        | 17        | 145        | 0               | 0         |
| Banqueta                               | 112      | 46        | 6          | 0               | 0         |
| Guarnición                             | 117      | 44        | 3          | 0               | 0         |
| Ciclovía                               | 0        | 1         | 163        | 0               | 0         |
| Ciclocarril                            | 0        | 1         | 163        | 0               | 0         |
| Alumbrado público                      | 10       | 142       | 12         | 0               | 0         |
| Letrero con nombre de la calle         | 10       | 81        | 73         | 0               | 0         |
| Teléfono público                       | 0        | 26        | 138        | 0               | 0         |
| Árboles y palmeras                     | 13       | 101       | 50         | 0               | 0         |
| Semáforo para peatón                   | 0        | 1         | 163        | 0               | 0         |
| Semáforo auditivo                      | 0        | 0         | 164        | 0               | 0         |
| Parada de transporte colectivo         | 0        | 15        | 149        | 0               | 0         |
| Estación para bicicleta                | 0        | 1         | 163        | 0               | 0         |
| Alcantarilla de drenaje pluvial        | 0        | 1         | 163        | 0               | 0         |
| Transporte colectivo                   | 0        | 29        | 135        | 0               | 0         |
| Sin restricción del paso a peatones    | 54       | 12        | 98         | 0               | 0         |
| Sin restricción del paso a automóviles | 54       | 12        | 98         | 0               | 0         |
| Puesto semifijo                        | 0        | 34        | 130        | 0               | 0         |
| Puesto ambulante                       | 0        | 7         | 157        | 0               | 0         |

Fecha de actualización: 2020



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: INEGI Censo de Población y Vivienda 2010

Se puede observar que la mayoría de las viviendas cuentan con todos los servicios básicos como lo son el Agua Potable, Drenaje Sanitario y Electricidad.

La vivienda existente en la zona se puede clasificar entre niveles medio y medio bajo, en donde predomina las casas construidas con Block de concreto o ladrillo y losas de azotea con base de concreto armado.



Vialidad de acceso al predio. Calle Mineral Pinos Altos

Fuente: Google Earth.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Calle Siete Castillos.

Imágenes de las vías de acceso aledañas

Fuente: Google Maps

#### 4.5.2. COMERCIO, SERVICIOS Y USOS MIXTOS

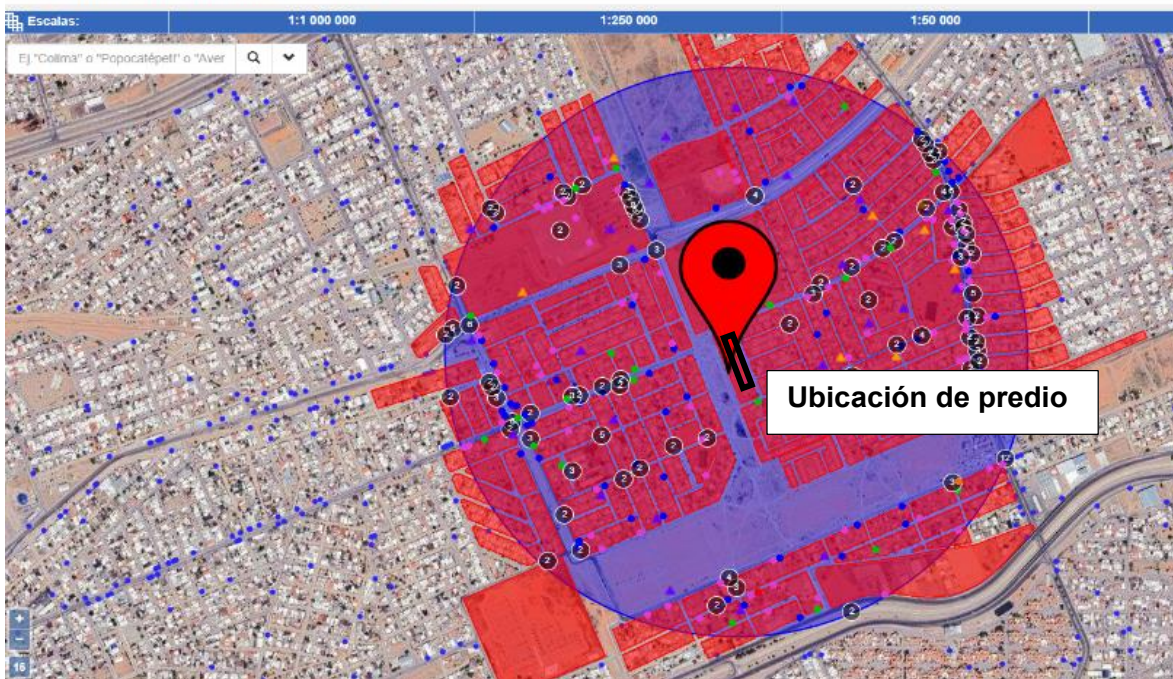
El área de estudio se encuentra al norte de la ciudad de Chihuahua, una de las zonas que denota además de sus usos habitacionales, comercio y servicio, factores que influyen en la dinámica de crecimiento económico en el ámbito regional. Las viviendas existentes con frente hacia vialidades de mediano a gran flujo vehicular, se convirtieron muchos de ellos en predios comerciales y de servicios, sin embargo, las apariciones de estos fuera de una planeación ordenada obligan a generar propuestas de ordenamiento para evitar de esta manera una imagen arquitectónica y una estructura vial de caos.

El sector económico con mayor presencia dentro del polígono de estudio es el terciario, enfocado a comercio y servicios.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Inventario Nacional de Viviendas 2020



Fuente: (Directorio Nacional de Unidades Económicas-INEGI)

Dentro de las actividades productivas ofrecidas por la zona podemos encontrar, pequeñas y medianas empresas (PYMES), escuelas, y otras unidades que permiten el impulso y el desarrollo de la zona. Son 309 unidades económicas localizadas en el área de estudio de 2.5 km, datos extraídos de del DENU. A continuación, se mencionan las unidades económicas y de giro Comercio y servicios encontrados dentro del área de estudio.

| Nombre Establecimiento                         | Descripción del Sector Económico                                 |
|--|--|
| BORDADOS DYL                                   | Confección, bordado y deshilado de productos textiles            |
| DISEÑOS Y CONFECCIONES LUCY                    | Confección en serie de uniformes                                 |
| DONAS SIN NOMBRE                               | Panificación tradicional   |
| EL MANANTIAL NEVERIA                           | Elaboración de helados y paletas                                 |
| ELAVORACION DE TORTILLAS DE HARINA CHYLYSKYS 7 | Elaboración de tortillas de harina de trigo de forma tradicional |
| NEVERIA Y PALETERIA LA MICHOACANA              | Elaboración de helados y paletas                                 |
| PANADERIA FLOES                                | Panificación tradicional   |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|   |   |
|---|---|
| PANADERIA MUFFANI                           | Panificación tradicional  |
| PANADERIA VIANEY                            | Panificación tradicional  |
| PUESTO DE TORTILLAS HARINA                  | Elaboración de tortillas de harina de trigo de forma tradicional  |
| RICAS PAPAS FRITAS EL PAPICHULO             | Elaboración de botanas  |
| TORTILLAS DE HARINA                         | Elaboración de tortillas de maíz y molienda de nixtamal   |
| TORTILLAS DE HARINA LILI                    | Elaboración de tortillas de harina de trigo de forma tradicional  |
| TORTILLERÍA GUACHOCHI                       | Elaboración de tortillas de maíz y molienda de nixtamal   |
| TORTILLERIA LA FUENTE                       | Elaboración de tortillas de maíz y molienda de nixtamal   |
| TORTILLERIA SIN NOMBRE                      | Elaboración de tortillas de maíz y molienda de nixtamal   |
| TORTILLERIA SIN NOMBRE                      | Elaboración de tortillas de harina de trigo de forma tradicional  |
| CARPINTERIA                                 | Fabricación de productos de madera para la construcción   |
| CARPINTERIA                                 | Fabricación de productos de madera para la construcción   |
| TALLER DE CARPINTERIA RIOS                  | Fabricación de productos de madera para la construcción   |
| VENTA DE POSTES PARA CERCO                  | Tratamiento de la madera y fabricación de postes y durmientes   |
| CARPINTERIA BETO EL CARPINTERO              | Fabricación de cocinas integrales y muebles modulares de baño   |
| CLIMAS ARTIFICIALES RIO FLORIDO             | Fabricación de productos de herrería  |
| DALI DISTRIBUIDORA DE ARTICULOS DE LIMPIEZA | Fabricación de escobas, cepillos y similares  |
| DISEÑO DE COSINAS Y CLOSED                  | Fabricación de cocinas integrales y muebles modulares de baño   |
| FABRICACION Y VENTA DE BASES Y COLCHONES    | Fabricación de muebles, excepto cocinas integrales, muebles modulares de baño y muebles de oficina y estantería |
| HERRERIA                                    | Fabricación de productos de herrería  |
| HERRERIA CERESERES                          | Fabricación de productos de herrería  |
| MUEBLERIA TU ESTILO                         | Fabricación de muebles, excepto cocinas integrales, muebles modulares de baño y muebles de oficina y estantería |
| TALLER DE HERRERIA OFICINAS                 | Fabricación de estructuras metálicas  |
| FERRETERIA Y BLOQUERA LOS NOGALES           | Comercio al por mayor de cemento, tabique y grava   |
| 5.00 Y MAS ARTICULOS DE IMPORTACION         | Comercio al por menor de artículos de perfumería y cosméticos   |
| 7 PESOS Y ALGO MAS                          | Comercio al por menor de regalos  |
| ABARROTOS ABRIL                             | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes,  |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|  |   |
|--|---|
|  | ultramarinos y misceláneas  |
| ABARROTOS DANIS  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS DIMAR  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS DORYS  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS FREDI  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS ITZEL  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS KAREN  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS KARLA  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS KENIA  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS KIARA  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS LA LUZ   | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS LOLA   | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS LOS CARLOS   | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS LOS NIETOS   | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS SIN NOMBRE   | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS TARANGO  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ABARROTOS Y TORTILLERIA PASEOS DEL REAL  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
| ALUMINIO Y VIDRIO DOUBLE GLAAS BAZAR   | Comercio al por menor de vidrios y espejos                                |
| BOUTIQUE DE LENCERIA COQUETA   | Comercio al por menor de artículos usados                                 |
| BOUTIQUE MODA Y ESTILO   | Comercio al por menor de lencería   |
| CACHIVACHES BAZAR  | Comercio al por menor de ropa, excepto de bebé y lencería                 |
| CARNICERIA CORRALITOS 2  | Comercio al por menor de artículos usados                                 |
| CELULAR FASHION  | Comercio al por menor de carnes rojas                                     |
| CHI SIX TAMM   | Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación       |
| COMERCIO AL POR MENOR EN TIENDAS DE ABARROTOS, ULTRAMARINOS Y MISCELANEAS SIN NOMBRE | Comercio al por menor de cerveza  |
| COPPEL PORTALES 361  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas |
|  | Comercio al por menor en tiendas  |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|   |  |
|---|--|
|   | departamentales  |
| COSMETICOS MANITA DE GATO                       | Comercio al por menor de artículos de perfumería y cosméticos                    |
| CRAD CELULARES                                  | Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación              |
| ELI CANTU ARTICULOS DECORATIVOS                 | Comercio al por menor de otros artículos para la decoración de interiores        |
| EXPENDIO DE CERVEZA SIX PORTALES 80             | Comercio al por menor de cerveza   |
| EXPENDIO DE LECHE ZARAGOZA                      | Comercio al por menor de leche, otros productos lácteos y embutidos              |
| FARMACIAS DE SIMILARES                          | Farmacias sin minisúper  |
| FERRETERIA COW BOY                              | Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías                               |
| FERRETERIA DELRRO                               | Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías                               |
| FERRETERIA ERIKA                                | Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías                               |
| FERRETERIA GUADALUPANA 2                        | Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías                               |
| FERRETERIA PROGRESO                             | Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías                               |
| FERRETERIA SERGIOS                              | Comercio al por menor en ferreterías y tlapalerías                               |
| GAS K 19 ARCOS                                  | Comercio al por menor de gas L. P. en cilindros y para tanques estacionarios     |
| GRANOS SEMILLAS Y ALIMENTO PARA MASCOTAS MARBON | Comercio al por menor de semillas y granos alimenticios, especias y chiles secos |
| GRANOS Y SEMILLAS TODO GRANOS                   | Comercio al por menor de semillas y granos alimenticios, especias y chiles secos |
| IMPORTACIONES VENZOR                            | Comercio al por menor de regalos   |
| INGENIO COMPUTACIONAL DE DELICIAS PORTALES      | Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación              |
| INGENIO COPUTACIONAL                            | Comercio al por menor de otros artículos de uso personal                         |
| ISLA CHICOACEN                                  | Comercio al por menor de gas L. P. en cilindros y para tanques estacionarios     |
| JOYERIA OCHOA                                   | Comercio al por menor de artículos de joyería y relojes                          |
| LA CASA DEL CELULAR                             | Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación              |
| LENCERIA KARINA                                 | Comercio al por menor de lencería  |
| LIBRERIA ODRE NUEVO                             | Comercio al por menor de artículos religiosos                                    |
| LICORAMA  | Comercio al por menor de cerveza   |
| LICOES TAM                                      | Comercio al por menor de cerveza   |
| LIPS TIENDA DE REGALOS                          | Comercio al por menor de regalos   |
| LOTERIA NACIONAL                                | Comercio al por menor de revistas y periódicos                                   |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| MINI SUPER EL ENCANTO              | Comercio al por menor de dulces y materias primas para repostería             |
| MINI SUPER GANDYS                  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas     |
| MINI SUPER PONSE                   | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas     |
| MINISUPER PONCE                    | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas     |
| MISTER OPTICAS RUIZ                | Comercio al por menor de lentes   |
| MODA Y NOVEDADES YAMILET           | Comercio al por menor de ropa, excepto de bebé y lencería                     |
| MODELORAMA 124                     | Comercio al por menor de cerveza  |
| MODELORAMA 190                     | Comercio al por menor de cerveza  |
| MODELORAMA EXPENDIO DE CERVEZA     | Comercio al por menor de cerveza  |
| MUEBLERIA EL PASITO LOS ARCOS      | Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca |
| MUEBLERIA EL PASITO PORTALES       | Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca |
| MUEBLES DEL HOGAR                  | Comercio al por menor de muebles para el hogar                                |
| MULLER TECHNOLOGY                  | Comercio al por menor de teléfonos y otros aparatos de comunicación           |
| NOVEDADES NAYELY                   | Comercio al por menor de bisutería y accesorios de vestir                     |
| OPTICA FRIDA                       | Comercio al por menor de lentes   |
| OPTICA VISION                      | Comercio al por menor de lentes   |
| OPTICAS DEVLYN A626                | Comercio al por menor de lentes   |
| OXXO SUC 50CVR VILLAS DEL REAL CUF | Comercio al por menor en minisupers   |
| OXXO SUC 50MOH MOHINORA CUF        | Comercio al por menor en minisupers   |
| PAPELERIA COPY HOME                | Comercio al por menor de artículos de papelería                               |
| PAPELERIA DIN DIN                  | Comercio al por menor de artículos de papelería                               |
| PAPELERIA LA RANA                  | Comercio al por menor de artículos de papelería                               |
| PAPELERIA LOS ARCOS                | Comercio al por menor de artículos de papelería                               |
| PAPELERIA MAC FER                  | Comercio al por menor de artículos de papelería                               |
| PAPELERIA NAYELI                   | Comercio al por menor de artículos de papelería                               |
| PAPELERIA SIN NOMBRE               | Comercio al por menor de artículos de papelería                               |
| PAPELERIA Y MERCERIA NORMA         | Comercio al por menor de artículos de papelería                               |
| PINTURAS ZAAK                      | Comercio al por menor de pintura  |
| PRAGA ZAPATERIA                    | Comercio al por menor de calzado  |
| PRODUCTOS ALIMENTICIOS EL PALOMINO | Comercio al por menor de mascotas   |
| PRODUCTOS DE BELLEZA ELEGANZ       | Comercio al por menor de artículos de perfumería y cosméticos                 |
| PRODUCTOS DE BELLEZA VARSA         | Comercio al por menor de artículos de perfumería y cosméticos                 |
| QUESERIA QUESO POROSO              | Comercio al por menor de leche, otros   |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|  |   |
|--|---|
|  | productos lácteos y embutidos   |
| RENTA Y VENTA DE VIDEO JUEGOS CINCO HERMANOS | Comercio al por menor de artículos usados   |
| RINES Y LLANTAS SHELBY                       | Comercio al por menor de llantas y cámaras para automóviles, camionetas y camiones                      |
| SERVICIO OPTICO EMANUEL                      | Comercio al por menor de lentes   |
| SIX SUC_LICORES COLEGIO                      | Comercio al por menor de cerveza  |
| SMART LOS ARCOS                              | Comercio al por menor en supermercados  |
| SORIANA CHIHUAHUA 2000 NÚMERO 162            | Comercio al por menor en supermercados  |
| SUPER CARNES TAMM                            | Comercio al por menor de carnes rojas   |
| SUPER GAS                                    | Comercio al por menor de gas L. P. en cilindros y para tanques estacionarios                            |
| TECATE SIX COLEGIO                           | Comercio al por menor de cerveza  |
| TECATE SIX THUNGAR 2                         | Comercio al por menor de cerveza  |
| TIENDA DE ABARROTÉS                          | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas                               |
| TIENDA DE ABARROTÉS ASHLY                    | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas                               |
| TIENDA DE ABARROTÉS GONZALEZ                 | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas                               |
| TIENDA DE ABARROTÉS JOEL                     | Comercio al por menor en minisupers   |
| TIENDA DE ABARROTÉS LA RANA                  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas                               |
| TIENDA DE ABARROTÉS NAHOMI                   | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas                               |
| TIENDA DE ABARROTÉS PONCE                    | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas                               |
| TIENDA DE ABARROTÉS SAN SEBASTIAN            | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas                               |
| TIENDA DE ABARROTÉS SERRANO                  | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas                               |
| TIENDA DE ABARROTÉS SUPER CARNES CISNEROS    | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas                               |
| TIENDA DE ABARROTÉS VIDA DIGNA               | Comercio al por menor en tiendas de abarrotes, ultramarinos y misceláneas                               |
| TIENDA DE DULCES SIN NOMBRE                  | Comercio al por menor de dulces y materias primas para repostería                                       |
| TIENDA DE ROPA LA ROPA                       | Comercio al por menor de ropa, excepto de bebé y lencería   |
| TIENDA DE ROPA TYGER STORE                   | Comercio al por menor de ropa, excepto de bebé y lencería   |
| TIENDA DE ROPA VANELY BOUTIQUE               | Comercio al por menor de ropa, excepto de bebé y lencería   |
| TIENDA LA MORENITA                           | Comercio al por menor de mascotas   |
| TIENDA NATURISTA COLIBRI S                   | Comercio al por menor de productos naturistas, medicamentos homeopáticos y de complementos alimenticios |



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|  |   |
|--|---|
| VENTA DE FRUTAS VERDURAS Y LACTEOS           | Comercio al por menor de frutas y verduras frescas  |
| VENTA DE QUESOS                              | Comercio al por menor de leche, otros productos lácteos y embutidos   |
| VENTA DE ROPA                                | Comercio al por menor de ropa, excepto de bebé y lencería   |
| VENTA Y REPARACION DE LAVADORAS              | Comercio al por menor de electrodomésticos menores y aparatos de línea blanca   |
| ZAPATERÍA B HERMANOS ARCOS                   | Comercio al por menor de calzado  |
| ZAPATERIA SIN NOMBRE                         | Comercio al por menor de calzado  |
| GLOBAL MINING LOGISTIC                       | Otros servicios de intermediación para el transporte de carga   |
| BANAMEX                                      | Banca múltiple  |
| BANCOPPEL                                    | Banca múltiple  |
| BANCOPPEL PORTALES                           | Banca múltiple  |
| BBVA BANCOMER                                | Banca múltiple  |
| BBVA BANCOMER                                | Banca múltiple  |
| CAJERO AUTOMÁTICO AFIRME                     | Banca múltiple  |
| CAJERO AUTOMÁTICO BANORTE/IXE                | Banca múltiple  |
| CAJERO AUTOMÁTICO BBVA BANCOMER              | Banca múltiple  |
| CAJERO AUTOMÁTICO BBVA BANCOMER              | Banca múltiple  |
| CAJERO AUTOMÁTICO BBVA BANCOMER              | Banca múltiple  |
| CAJERO AUTOMÁTICO CITIBANAMEX                | Banca múltiple  |
| CAJERO AUTOMÁTICO HSBC MEXICO                | Banca múltiple  |
| CAJERO AUTOMÁTICO SCOTIABANK                 | Banca múltiple  |
| INVERLAT                                     | Banca múltiple  |
| HSBC MEXICO                                  | Banca múltiple  |
| SANTANDER                                    | Banca múltiple  |
| SANTANDER                                    | Banca múltiple  |
| RENTA DE VESTIDOS EMILIA LA CASA DEL VESTIDO | Alquiler de prendas de vestir<br>Alquiler sin intermediación de salones para fiestas y convenciones                         |
| SALON DE EVENTOS ALEJANDRA                   |   |
| FOTO ESTUDI Y VIDEO ENRRIQUE                 | Servicios de fotografía y videograbación  |
| SERVICIOS CONTABLES                          | Servicios de contabilidad y auditoría<br>Servicios de diseño de sistemas de cómputo y servicios relacionados                |
| ZUMA CONTROL Y AUTOMATIZACION                |   |
| CIBER & MAS                                  | Servicios de acceso a computadoras  |
| CIBER COPIADO MABI                           | Servicios de acceso a computadoras  |
| CIVER Z                                      | Servicios de acceso a computadoras  |
| COBRANZA SIN NOMBRE                          | Agencias de cobranza  |
| IMPRI-COPI                                   | Servicios de fotocopiado, fax y afines<br>Servicios de investigación y de protección y custodia, excepto mediante monitoreo |
| SEGURIDAD PRIVADA DETEK                      |   |
| ARTES MARCIALES CHINAS                       | Escuelas de deporte del sector privado  |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|   |  |
|---|--|
| ESCUELA DE INGLES MADISON                                   | Escuelas de idiomas del sector privado   |
| ESCUELA PRIMARIA HEROES DE LA REVOLUCION                    | Escuelas de educación primaria del sector público  |
| ESCUELA PRIMARIA HEROES DE LA REVOLUCION                    | Escuelas de educación primaria del sector público  |
| ESCUELA SECUNDARIA TECNICA 74 TURNO MATUTINO 08DST0074S     | Escuelas de educación secundaria técnica del sector público  |
| ESCUELA SECUNDARIA TECNICA 74 TURNO VESPERTINO 08DST007974S | Escuelas de educación secundaria técnica del sector público  |
| INSTITUTO CELESTIN FREINET                                  | Escuelas de educación preescolar del sector privado  |
| JARDIN DE NIÑOS CHIHUAHUA 92                                | Escuelas de educación preescolar del sector público  |
| SECUNDARIA FEDERAL 13 BATALLA DE SACRAMENTO                 | Escuelas de educación secundaria general del sector público  |
| CENTRO COMUNITARIO RODOLFO FIERRO                           | Centros del sector público dedicados a la atención y cuidado diurno de ancianos y discapacitados           |
| CENTRO COMUNITARIO VIDA DIGNA                               | Servicios de orientación y trabajo social para la niñez y la juventud prestados por el sector público      |
| CENTRO COMUNITARIO VILLA FANTASIA                           | Servicios de orientación y trabajo social para la niñez y la juventud prestados por el sector público      |
| CONSULTORIO DENTAL BS DENTAL                                | Consultorios dentales del sector privado   |
| CONSULTORIO DENTAL DEL REAL                                 | Consultorios dentales del sector privado   |
| CONSULTORIO MEDICO CENTRO PEDIATRICO Y FAMILIAR             | Consultorios de medicina especializada del sector privado  |
| CONSULTORIO MEDICO FUNDACION BEST FAMILY DENTAL             | Consultorios de medicina general del sector privado  |
| FUNDACION BEST CONSULTORIO                                  | Consultorios dentales del sector privado   |
| GUARDERIA ALYB  | Consultorios de medicina general del sector privado  |
| PEDICURISTA CONSULTORIO                                     | Guarderías del sector privado  |
| PRONOSTICOS VILLAS DEL REAL                                 | Otros consultorios del sector privado para el cuidado de la salud  |
| BAR ARCOS DEL NORTE   | Venta de billetes de lotería, pronósticos deportivos y otros boletos de sorteo                             |
| BARBACOA SAN MARTIN   | Bares, cantinas y similares  |
| BIG FUT BURGUER HAMBURGUESAS                                | Restaurantes con servicio de preparación de antojitos  |
| BURRITOS AMBER  | Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dogs y pollos rostizados para llevar |
| BURRITOS LA AVENIDA   | Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas   |
|   | Restaurantes con servicio de preparación de  |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|   |  |
|---|--|
|   | tacos y tortas   |
| BURRITOS Y MONTADOS                                     | Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas   |
| CAFETERIA DE ESCUELA FEDERAL 13                         | Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares  |
| COCINA ECONOMICA LAS NIETAS                             | Restaurantes que preparan otro tipo de alimentos para llevar   |
| COMIDA CHINA LA ISLA DE LA PLATA                        | Restaurantes de autoservicio   |
| COOPERATIVA   | Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares  |
| COPERATIVA DE LA ESCUELA SECUNDARIA TECNICA 74 MATUTINO | Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares  |
| DINOS PIZZA   | Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dogs y pollos rostizados para llevar |
| FAMILY DOGOS  | Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dogs y pollos rostizados para llevar |
| GORDITAS DOÑA TOTA                                      | Restaurantes con servicio de preparación de antojitos  |
| HAMBURGUEZAS CARDIACA BURGUER                           | Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dogs y pollos rostizados para llevar |
| KAFE OSOS PUESTO  | Restaurantes de autoservicio   |
| KIOSKO SNACKS SORIANA CHIHUAHUA                         | Cafeterías, fuentes de sodas, neverías, refresquerías y similares  |
| MONSTER DOGOS   | Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dogs y pollos rostizados para llevar |
| PAPAS FRITAS DON MIKE                                   | Servicios de preparación de otros alimentos para consumo inmediato   |
| PASTELES PARA TODA LA OCACIÓN                           | Servicios de preparación de otros alimentos para consumo inmediato   |
| POLLO ASADO VILLAS DEL REAL                             | Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dogs y pollos rostizados para llevar |
| POLLO FELIZ 26  | Restaurantes con servicio de preparación de pizzas, hamburguesas, hot dogs y pollos rostizados para llevar |
| PUESTO DE TAMALES LAS CAZUELITAS                        | Servicios de preparación de otros alimentos para consumo inmediato   |
| TACOMOLOCO  | Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas   |
| TACOS EL PADRINO  | Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas   |
| TACOS LAS BRASAS  | Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas   |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|                             |  |
|-----------------------------|--|
| TACOS Y TORTAS EL NAVEGANTE | Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas               |
| TAMALES DE LA 11            | Servicios de preparación de otros alimentos para consumo inmediato       |
| TORTAS BURGUER              | Restaurantes con servicio de preparación de tacos y tortas               |
| VENTA DE MENUDO             | Restaurantes con servicio de preparación de antojitos                    |
| VENTA DE MENUDO SIN NOMBRE  | Restaurantes con servicio de preparación de antojitos                    |
| APILICACION DE UÑAS         | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| APLICACION DE UÑAS          | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| ARENA BOOTS                 | Reparación de calzado y otros artículos de piel y cuero                  |
| AUTOLAVADO PORTALES         | Lavado y lubricado de automóviles y camiones                             |
| AUTOSERVICIO VALENZUELA     | Reparación mecánica en general de automóviles y camiones                 |
| BAMBOLE NAILS               | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| BARBER SHOP                 | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| BARBERIA ALFA RBARBER-SHOP  | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| BOLERIA SIN NOMBRE          | Sanitarios públicos y boquerías  |
| CAR SERVICE DE CHIHUAHUA    | Reparación mecánica en general de automóviles y camiones                 |
| CERRAJERIA CARDOZA          | Cerrajerías  |
| COSTURAS SIN NOMBRE         | Reparación y mantenimiento de otros artículos para el hogar y personales |
| COSTURERA                   | Reparación y mantenimiento de otros artículos para el hogar y personales |
| DESPONCHADO PACHECO         | Reparación menor de llantas  |
| DESPONCHADO VILLAS          | Reparación menor de llantas  |
| DETALLADOS DE CARROS        | Lavado y lubricado de automóviles y camiones                             |
| DIVINO GLAM SALON           | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| ELECTRONICA RENES           | Reparación y mantenimiento de equipo electrónico de uso doméstico        |
| ESTETICA ALEXICA            | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| ESTETICA ANITA              | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| ESTETICA AYLIN              | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| ESTETICA CANINA             | Otros servicios personales   |
| ESTETICA COLOR SALON        | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| ESTETICA D GUEVARA          | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| ESTETICA DE FARROELI SALON  | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| ESTETICA DE MIRIAM          | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| ESTETICA DE MIRIAM          | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| ESTETICA DIANA GRIJALVA     | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |
| ESTETICA KL                 | Salones y clínicas de belleza y peluquerías                              |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|  |   |
|--|---|
| ESTETICA NANCY                                     | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| ESTETICA SALON                                     | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| ESTETICA SIN NOMBRE                                | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| ESTETICA STOP                                      | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| ESTETICA UNISEX                                    | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| ESTETICA XISSA                                     | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| ESTILISTA SOEMI                                    | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| FRENOS MELY  | Otras reparaciones mecánicas de automóviles y camiones                                  |
| GLAMOUR NAILS UÑAS                                 | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| IGLECIA MATEO 1926                                 | Asociaciones y organizaciones religiosas  |
| IGLESIA ADVENTISTA 7 DIA                           | Asociaciones y organizaciones religiosas  |
| IGLESIA CRISTIANA ODRE NUEVO                       | Asociaciones y organizaciones religiosas  |
| IGLESIA MANANTIAL DE VIDA                          | Asociaciones y organizaciones religiosas  |
| IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE MONSERRAT                | Asociaciones y organizaciones religiosas  |
| KAREN TARANGO UÑAS                                 | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| KSHANTI  | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| LA KOCO SALON                                      | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| LAVANDERIA SECA EXPRESS                            | Lavanderías y tintorerías   |
| LOOKS ESTETICA                                     | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| MULATA NAILS BAR                                   | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| MYNSA MANTENIMIENTO INDUSTRIAL                     | Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo industrial                            |
| PARROQUIA SAN PABLO                                | Asociaciones y organizaciones religiosas  |
| PELUQUERIA FAMILIAR EASYQ                          | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| PELUQUERIA HAIR SALON & BARBER                     | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| REPARACION DE ELECTRONICA TV CLINIC                | Reparación y mantenimiento de equipo electrónico de uso doméstico                       |
| REPARACION DE ELEVADORES SIN NOMBRE                | Instalación de cristales y otras reparaciones a la carrocería de automóviles y camiones |
| REPARACION DE LABADORAS                            | Reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos para el hogar y personales            |
| REPARACION DE CELULARES Y VENTA DE ACCESORIOS CRAD | Reparación y mantenimiento de otro equipo electrónico y de equipo de precisión          |
| REPARACION DE LAVADORAS SECADORAS Y REFRIGERADORES | Reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos para el hogar y personales            |
| SALON DEL REINO DE LOS TESTIGOS DE JEHOVA          | Asociaciones y organizaciones religiosas  |
| SERVICIO L&L                                       | Reparación mecánica en general de automóviles y camiones                                |
| SERVICIO MECANICO ENRIQUEZ                         | Otras reparaciones mecánicas de automóviles y camiones                                  |
| TALLER DE COSTURA RAPIDA                           | Reparación y mantenimiento de otros artículos para el hogar y personales                |
| TALLER DE COSTURA SIN NOMBRE                       | Reparación y mantenimiento de otros artículos   |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | para el hogar y personales  |
| TALLER DE ENDEREZADO Y PINTURA VT                        |  | Instalación de cristales y otras reparaciones a la carrocería de automóviles y camiones |
| TALLER DE MECANICA EN GENERAL SIN NOMBRE                 |  | Reparación mecánica en general de automóviles y camiones                                |
| TALLER DE SOLDADURA SIN NOMBRE                           |  | Reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo industrial                            |
| TALLER DE TRANSMISIONES SIN NOMBRE                       |  | Reparación de transmisiones de automóviles y camiones                                   |
| TALLER MECANICO SIN NOMBRE                               |  | Reparación mecánica en general de automóviles y camiones                                |
| TALLER REPARACION DE LAVADORAS SECADORASY REFRIGERADORES |  | Reparación y mantenimiento de aparatos eléctricos para el hogar y personales            |
| TATUAJES CASHNIN   |  | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| TRANSMISIONES AUTOMATICAS                                |  | Reparación de transmisiones de automóviles y camiones                                   |
| BALDERRAMA   |  |   |
| UÑAS   |  | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| UÑAS   |  | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| UÑAS Y SHELLAC   |  | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| VICSTEF SALON  |  | Salones y clínicas de belleza y peluquerías   |
| INSPECCION DE LA ZONA 14 PREESCOLAR                      |  | Actividades administrativas de instituciones de bienestar social                        |

Fuente: Elaboración propia.

Es notorio que en toda la zona del fraccionamiento Real de Santa Eulalia, predominan los comercios de varios tipos. Se encuentran locales como oxo, paquetería, comercios y servicios en general. Este tipo de comercio se desencadena gracias al crecimiento acelerado de la zona, el cual exige cubrir las necesidades básicas de sus habitantes dentro de su núcleo barrial. Debido a lo anterior, el área de estudio se vuelve propicia para albergar el uso de suelo habitacional H-45.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



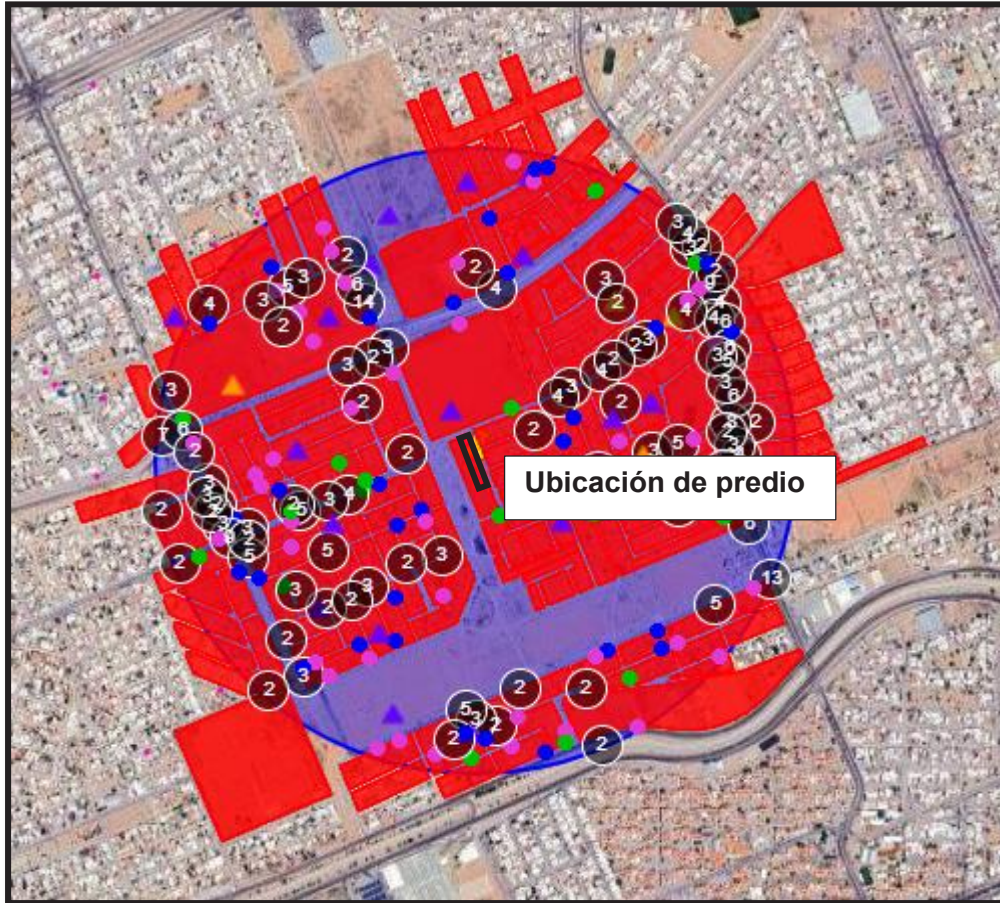
### 4.5.3. EQUIPAMIENTO

En este apartado, es necesario hacer referencia a las AGEB en la que está contenida la manzana donde está ubicada la propiedad. El propósito, es poder agrupar en un área geográfica un conjunto de manzanas perfectamente delimitadas por calles, avenidas, andadores o cualquier otro rasgo de fácil identificación en el terreno y cuyo uso de suelo es principalmente habitacional, comercio y servicios, así como de usos mixtos.

Se elaboró un sondeo físico con apoyo de la información proporcionada por el mapa digital de México del INEGI y DENU, en donde se ubicaron los equipamientos de importancia, dentro de los cuales se localizan diversos elementos de los siguientes sistemas: centros de educación y cultura, del sector salud, recreación y deporte, estaciones de servicio, gasolineras y gas.

De manera puntual los elementos del cada sistema y subsistema de equipamiento encontrados en el área de estudio y dentro de un radio de influencia de 1,000.00 metros, son los siguientes:

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



- Centros educativos
  - Preescolar
  - Primaria
  - Secundaria
  - Centro de Atención Múltiple
  - Bachillerato

Fuente: Inventario Nacional de Viviendas



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



| EQUIPAMIENTO DE ASISTENCIA SOCIAL                           |   |
|---|---|
| ELEMENTO  | SUB-SISTEMA   |
| BACHILLERATO DE REAL  | Escuelas de educación media superior del sector privado         |
| ESCUELA DE INGLES MADISON                                   | Escuelas de idiomas del sector privado                          |
| ESCUELA PRIMARIA FEDERAL AMADOR HERNANDEZ TURNO MATUTINO    | Escuelas de educación primaria del sector público               |
| ESCUELA PRIMARIA FEDERAL ESTEBAN HERNANDEZ                  | Escuelas de educación primaria del sector público               |
| ESCUELA PRIMARIA GLAFIRA CHAVES FERNANDES 08DPZ2552D        | Escuelas de educación primaria del sector público               |
| ESCUELA PRIMARIA HEROES DE LA REVOLUCION                    | Escuelas de educación primaria del sector público               |
| ESCUELA PRIMARIA HEROES DE LA REVOLUCION                    | Escuelas de educación primaria del sector público               |
| ESCUELA SECUNDARIA TECNICA 74 TURNO MATUTINO 08DST0074S     | Escuelas de educación secundaria técnica del sector público     |
| ESCUELA SECUNDARIA TECNICA 74 TURNO VESPERTINO 08DST007974S | Escuelas de educación secundaria técnica del sector público     |
| INSTITUTO CAPACITACION PARA EL TRABAJO DEL ESTADO           | Escuelas del sector público dedicadas a la enseñanza de oficios |
| INSTITUTO CELESTIN FREINET                                  | Escuelas de educación preescolar del sector privado             |
| JARDIN DE NIÑOS ANGELA PERALTA                              | Escuelas de educación preescolar del sector público             |
| JARDIN DE NIÑOS ARCOIRIS 08DJN0980S                         | Escuelas de educación preescolar del sector público             |
| JARDIN DE NIÑOS CHIHUAHUA 92                                | Escuelas de educación preescolar del sector público             |
| JARDIN DE NIÑOS LEV SEMENOVICH VIGOTSKY                     | Escuelas de educación preescolar del sector público             |
| JARDIN DE NIÑOS MARGARITA WOOCAY GARCIA 08DJN0982Q          | Escuelas de educación preescolar del sector público             |
| PREESCOLAR EL PRINCIPITO                                    | Escuelas de educación preescolar del sector público             |
| PREPARATORIA PLANTEL NORTE                                  | Escuelas de educación preescolar del sector público             |
| SECUNDARIA FEDERAL 13 BATALLA DE SACRAMENTO                 | Escuelas de educación preescolar del sector público             |
| CENTRO COMUNITARIO RODOLFO FIERRO                           | Escuelas de educación preescolar del sector público             |
| CENTRO COMUNITARIO VIDA DIGNA                               | Escuelas de educación preescolar del sector público             |
| CENTRO COMUNITARIO VILLA FANTASIA                           | Escuelas de educación media superior del sector privado         |
| CONSULTORIO DENTAL BS DENTAL                                | Escuelas de educación secundaria general del sector público     |
| CONSULTORIO DENTAL DEL REAL                                 |   |
| CONSULTORIO MEDICO CENTRO PEDIATRICO Y FAMILIAR             |   |

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



|  |   |
|--|---|
| <p>CONSULTORIO MEDICO FARMACIA SIMILAR<br/>         TURNO VESPERTINO<br/>         CONSULTORIO MEDICO FUNDACION BEST<br/>         CONSULTORIO MEDICO GINECOLOGIA<br/>         FAMILY DENTAL<br/>         FUNDACION BEST CONSULTORIO<br/>         GUARDERIA ALYB<br/>         GUARDERIA CASTILLO DEL REY CLAVE U 1274<br/>         GUARDERIA SAN JOSE<br/>         PEDICURISTA CONSULTORIO<br/>         PROYECTO SEMILLA</p> | <p>Centros del sector público dedicados a la atención y cuidado diurno de ancianos y discapacitados<br/>         Servicios de orientación y trabajo social para la niñez y la juventud prestados por el sector público<br/>         Servicios de orientación y trabajo social para la niñez y la juventud prestados por el sector público<br/>         Consultorios dentales del sector privado<br/>         Consultorios dentales del sector privado<br/>         Consultorios de medicina especializada del sector privado<br/>         Consultorios de medicina general del sector privado<br/>         Consultorios de medicina general del sector privado<br/>         Consultorios de medicina especializada del sector privado<br/>         Consultorios dentales del sector privado<br/>         Consultorios de medicina general del sector privado<br/>         Guarderías del sector privado<br/>         Guarderías del sector privado<br/>         Guarderías del sector privado<br/>         Otros consultorios del sector privado para el cuidado de la salud<br/>         Guarderías del sector público</p> |
|--|---|

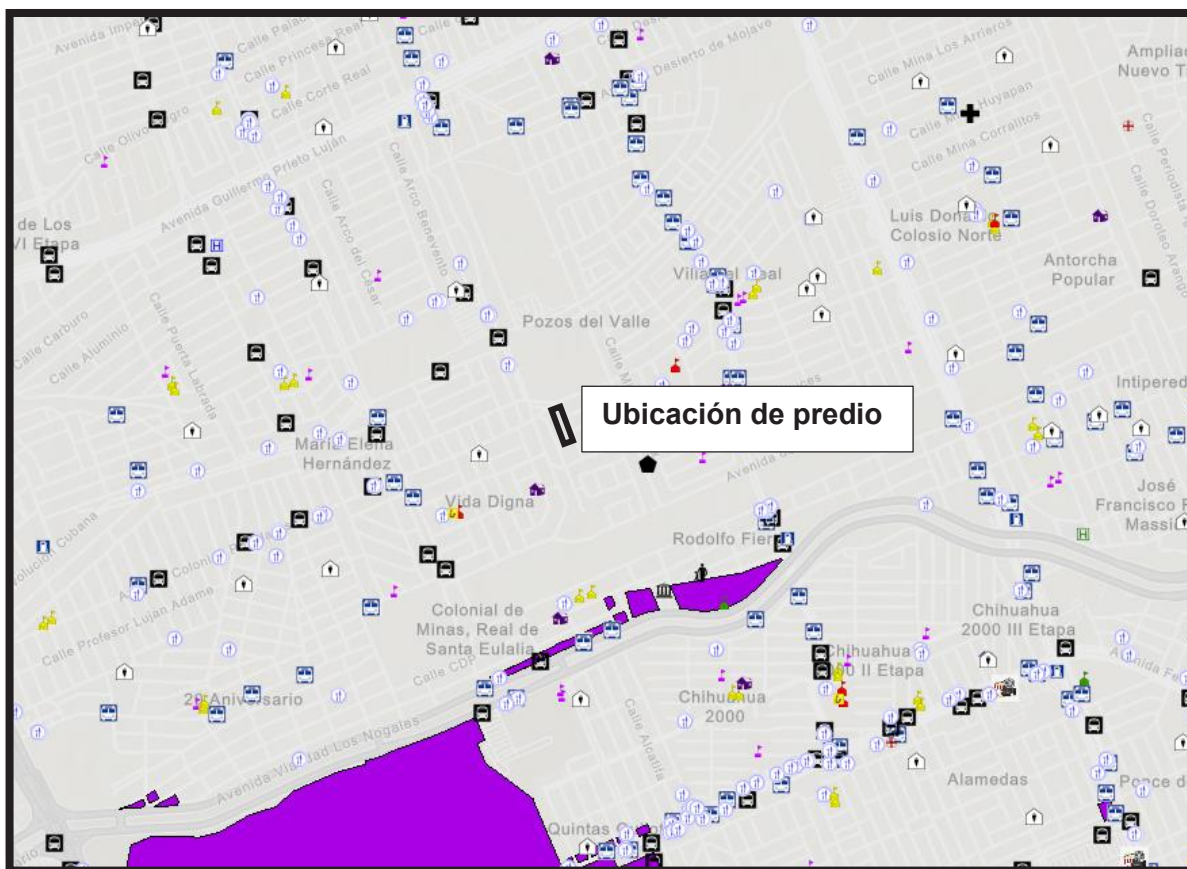
Tomando como referencia a partir del polígono de aplicación, encontramos que la zona se encuentra del todo consolidada en cuanto al equipamiento se refiere. Los subsistemas de equipamiento que más encontramos son del subsistema educativo, y de centros de recreación y deporte.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



### 4.5.4. INDUSTRIA

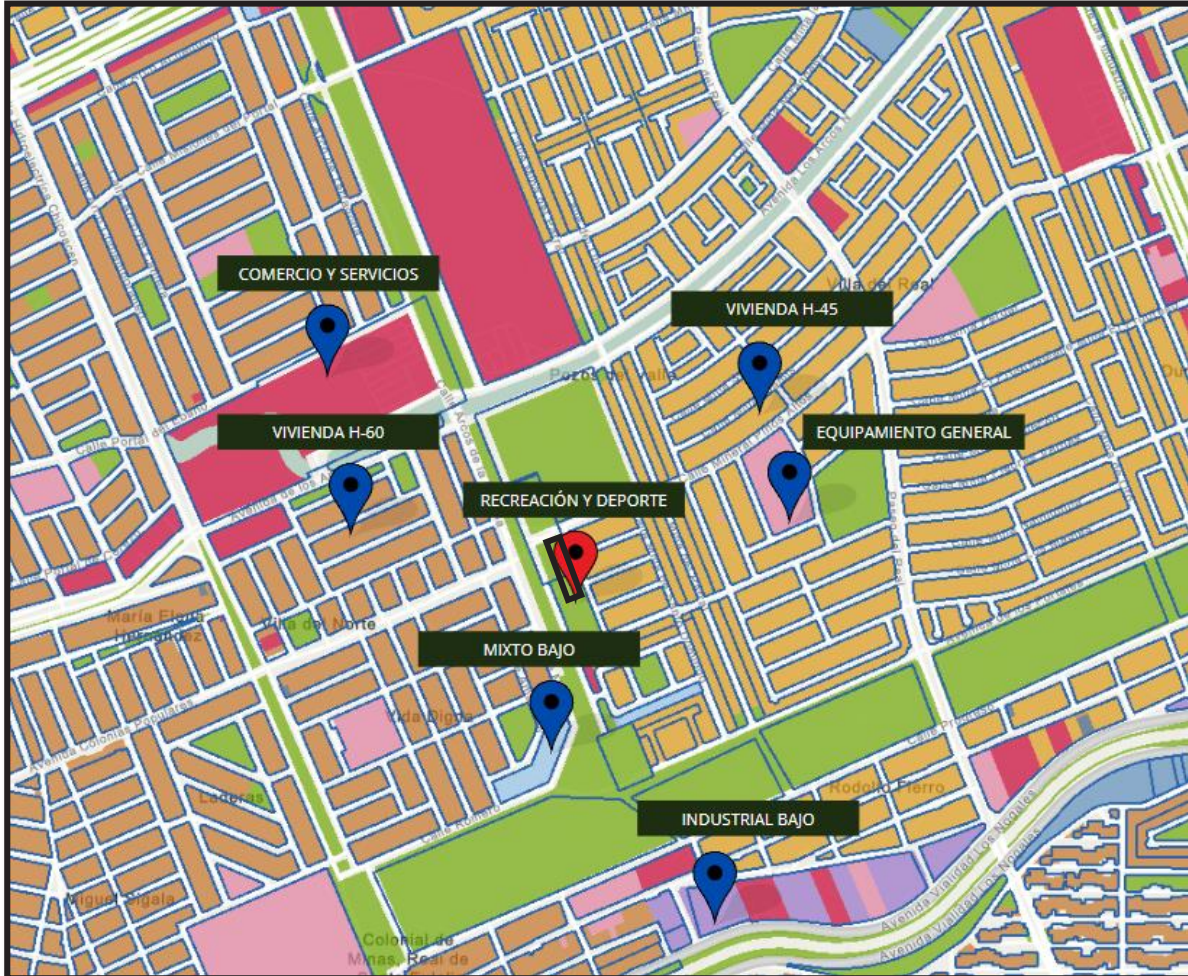
La presencia del uso industrial en la zona de estudio está cerca de la ubicación.  
Se señala con color rosado el área de industria bajo impacto



Fuente Sigmun

Al sureste del predio se localizan zona de industria de bajo impacto, señlas en color rosado.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

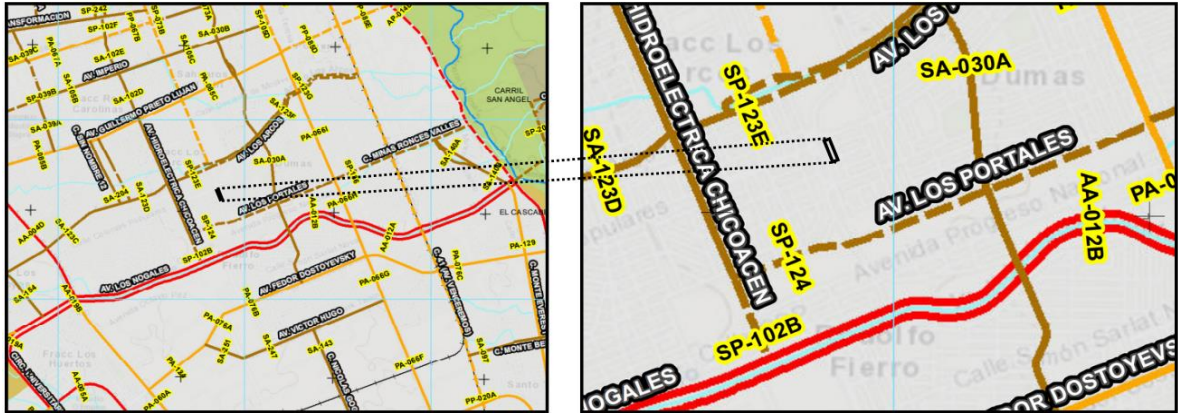


FUENTE: SIGMUN

#### 4.5.5 ESTRUCTURA VIAL

El sector urbano en el cual se encuentra ubicado el predio en estudio, se localiza en el norte de la ciudad, cuenta con la infraestructura vial necesaria para realizar los desplazamientos necesarios para sus habitantes, destacando para este propósito la calle Mineral Pinos Altos y la calle 7 Castillos son las principales vías de acceso.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Imagen infraestructura vial del área de estudio. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040

## Simbología

### Hidrografía

- Cuerpos de Agua
- Arroyo
- Río

### Vías de Comunicación

- Vía de Ferrocarril

### Unidades de Gobierno

- Zona de conurbación
- Centro de Población
- ZONA "U" Área Urbana
- ZONA "R" Suelo Programado
- ZONA "R" Suelo NO Programado
- ZONA "E" Preservación Ecológica

### Estructura Vial

- Nodo Estratégico
- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta
- Vialidad sujeta al PSAMUS

NOTA: Las vías vialidades de primer orden (Primer Orden, Primer Orden Propuesta), a partir de esta séptima actualización se denominan arteriales (Arterial, Arterial Propuesta).

Fuente: Imagen infraestructura vial del área de estudio. PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040

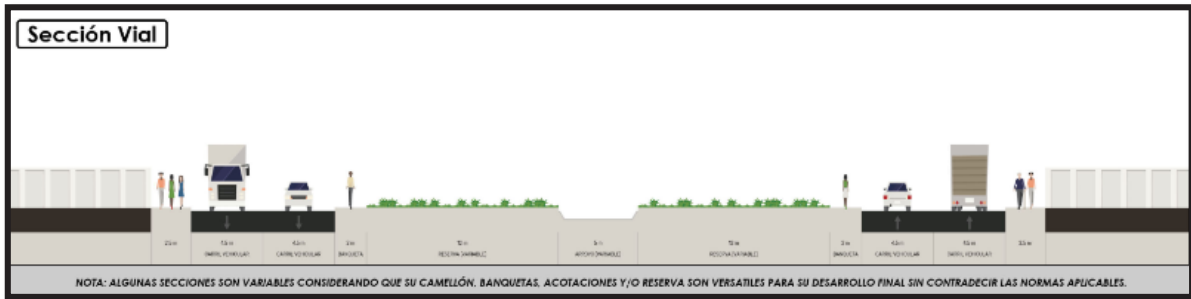
De acuerdo con las secciones de vialidad, se identifica capacidad para satisfacer la demanda de flujos de los usos habitacionales que se ubican en la zona, los usos de suelo complementarios de comercio, servicios y equipamiento existentes, así como para la propuesta de cambio de uso de suelo que se pretende para el predio analizado.

La vialidad que da acceso al predio en calle mineral pinos altos la cual tiene una

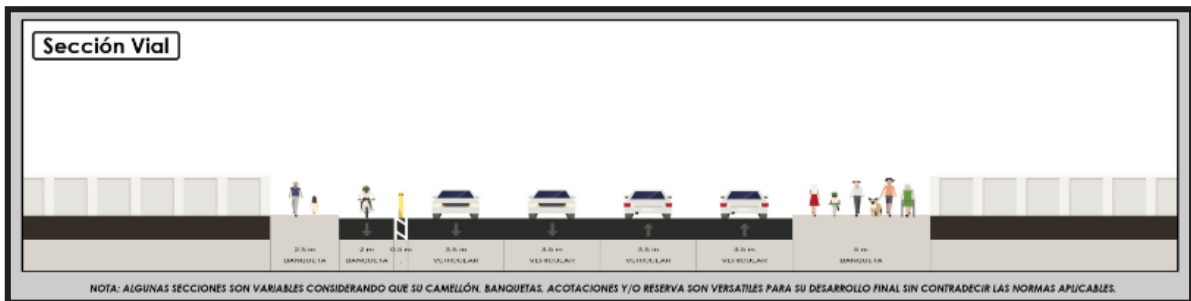
MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



jerarquizacion como vialidad primaria.

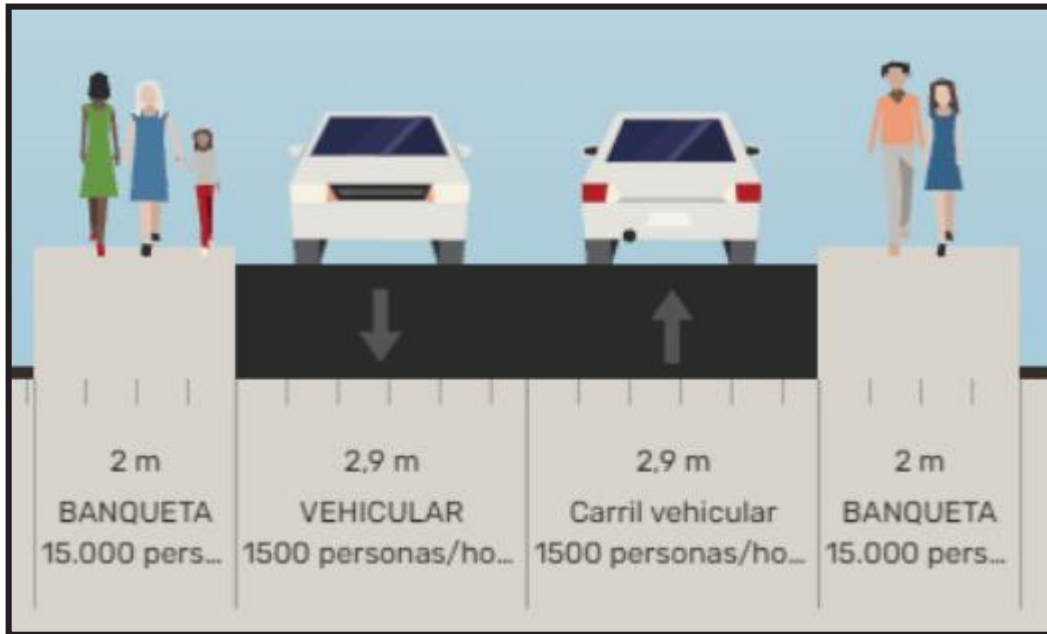


Vialidad los Nogales

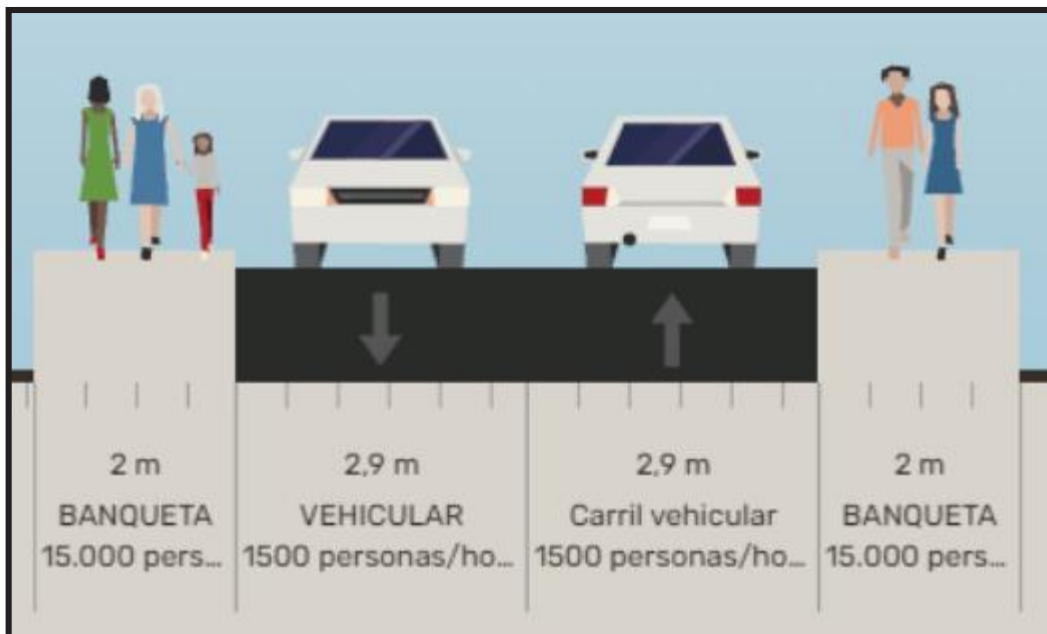


Av. Guillermo Prieto Lujan

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

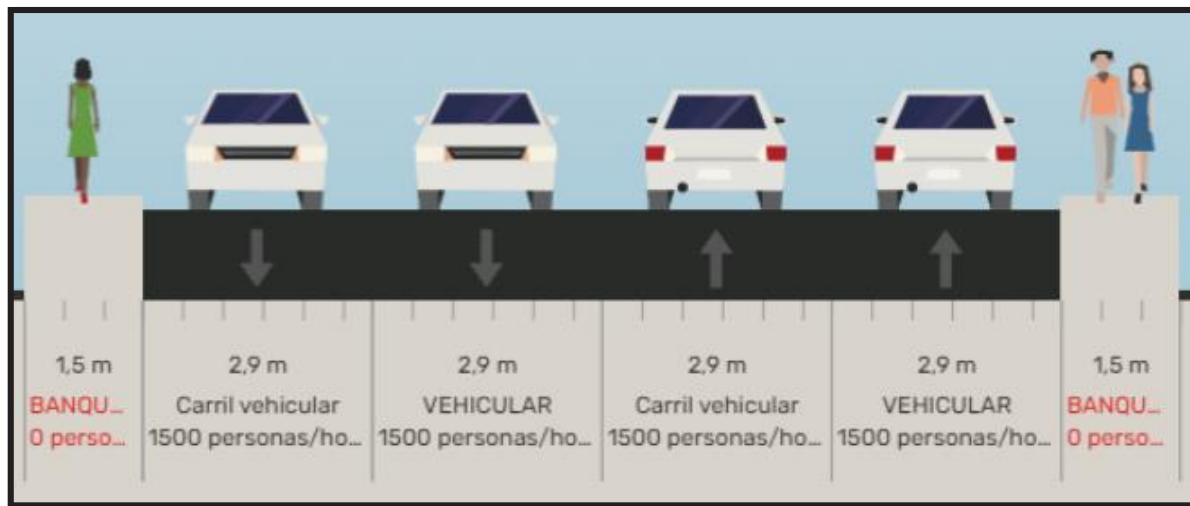


C. Mina las Cruces



C. Siete Castillos

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



C. Mineral Pinos Altos



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: PDU 2040 Anexo Secciones Viales

Con lo anterior se concluye que el cambio de uso de suelo solicitado no tiene impacto significativo en la movilidad de la zona, ya que el volumen de viajes generados es moderado y ocasional, en función de las actividades a realizar en el predio. La zona de estudio está cerca de la vialidad principal: Av. Los Arcos dicha vialidad cumple la función de desfogar todo el tráfico de la zona, dicha vialidad también tiene nexos con la calle paseo real que funge como vialidad primaria.

IMÁGENES DE VIALIDADES EXISTENTES

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



CALLE MINERAL PINOS ALTOS  
FUENTE: GOOGLE EARTH PRO

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



CALLE 7 CASTILLOS

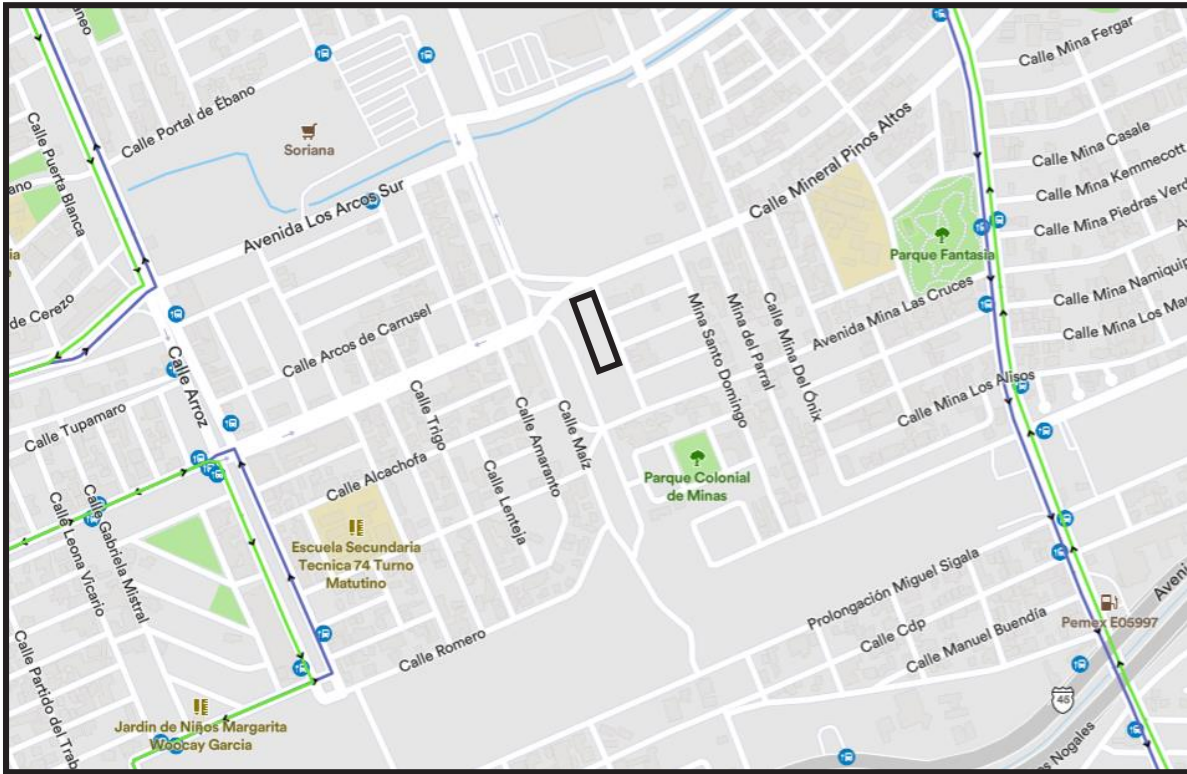
Fuente: Google Earth Pro

#### 4.5.5. TRANSPORTE PÚBLICO.

La ciudad de Chihuahua cuenta con un sistema de Transporte público denominado el cual cuenta actualmente con una ruta Troncal que recorre la ciudad en sentido Norte a Sur y Sur a Norte por la avenida Melchor Ocampo

La ruta alimentadora más cercana del predio es la RUTA TARAHUMARA por la calle Alfonso Sosa y la RUTA PISTOLAS MENESES AUX A Y B por la calle arroz.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Aplicación BUSCUU

Como rutas complementarias se establecieron un total de 59 Rutas alimentadoras las cuales efectúan recorridos de las diversas colonias y fraccionamientos de la ciudad, a las terminales correspondientes, así como a estaciones de la misma ruta troncal estratégicamente ubicadas de acuerdo a donde confluyen los usuarios como parte del Transporte Público.



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

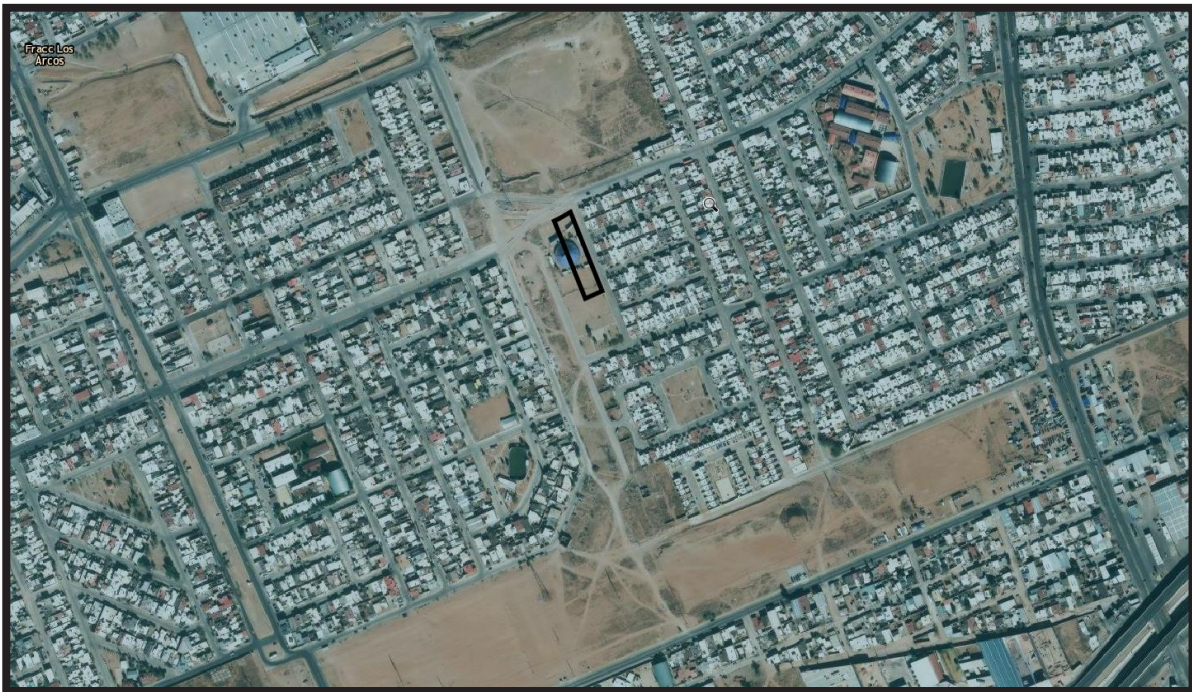


#### 4.5.6.1. AGUA POTABLE

El abastecimiento de agua potable para la cobertura del sector en estudio corresponde al Acuífero CHIHUAHUA-SACRAMENTO.

El acuífero CHIHUAHUA-SACRAMENTO definido con la clave 0830 en el Sistema de Información Geográfica para el Manejo del Agua Subterránea (SIGMAS) de la CONAGUA, se localiza en la porción central del estado de Chihuahua, cubriendo una superficie de 1889 km<sup>2</sup>. Geográficamente, la zona se encuentra ubicada entre los 106° 4' 25.28" W, 28° 38' 8.59" N. Colinda al norte con el acuífero El Sauz – Encinillas, al este con el acuífero Tabaalopa – Aldama, al sur con el acuífero Villalba, al oeste y sur con el acuífero Alto Río San Pedro, todos ellos pertenecientes al estado de Chihuahua

Geopolíticamente comprende parcialmente los municipios de Chihuahua y Riva Palacio. La poligonal simplificada que delimita el acuífero se encuentra definida por los vértices cuyas coordenadas se muestran en la tabla



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



El acuífero CHIHUAHUA- SACRAMENTO pertenece al Organismo de Cuenca “Río Bravo” y es jurisdicción territorial de la Dirección Local Chihuahua. En su territorio rigen cuatro decretos de veda: La porción nororiental del acuífero se encuentra sujeta a las disposiciones del “Decreto que establece veda para el alumbramiento de aguas del subsuelo en la región circunvecina de Villa Aldama, Chih.”, publicado en el DOF el 31 de diciembre de 1953. Este decreto se clasifica como tipo III, que sólo permite extracciones limitadas para usos domésticos, industriales, de riego y otros.

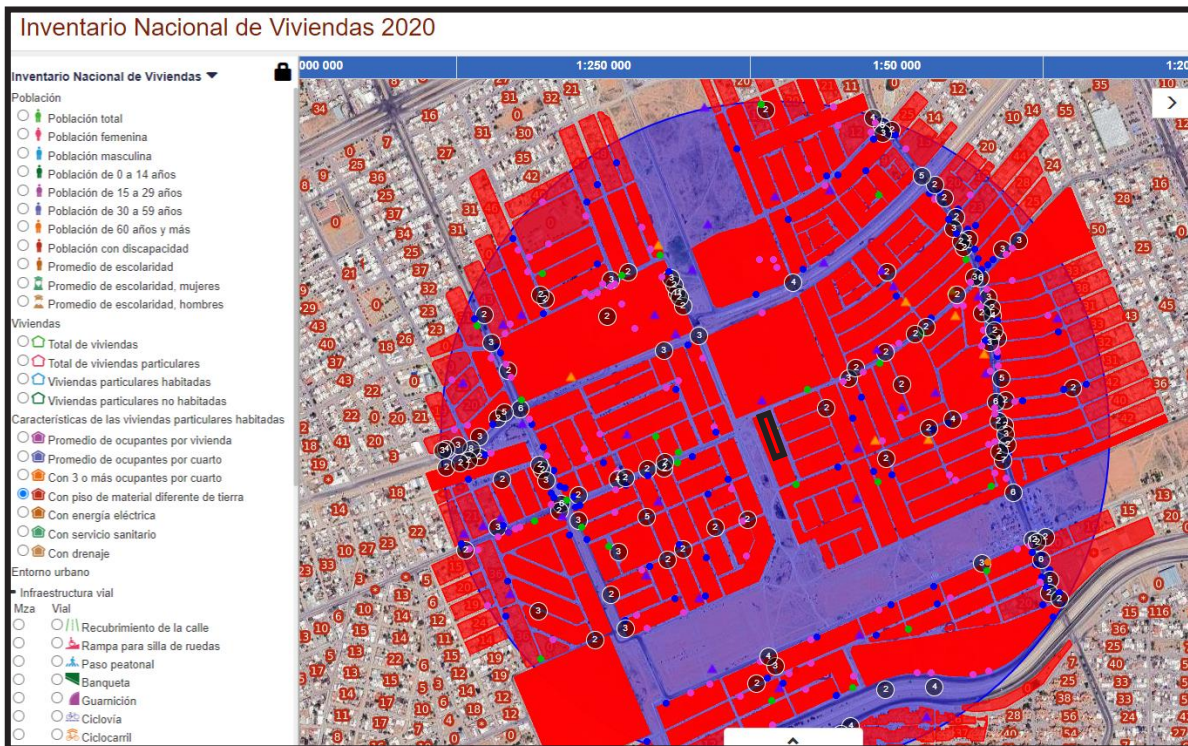
MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



### 4.5.6.2. ALCANTARILLADO SANITARIO

El suministro de servicios de saneamiento se encuentra también en constante desarrollo en la zona de estudio. Dada la ubicación del polígono esta zona no cuenta con una red de colectores de alcantarillado sanitario primeriza, La planta de tratamiento de agua más cercana a la zona de estudio es la Planta de tratamiento sur.

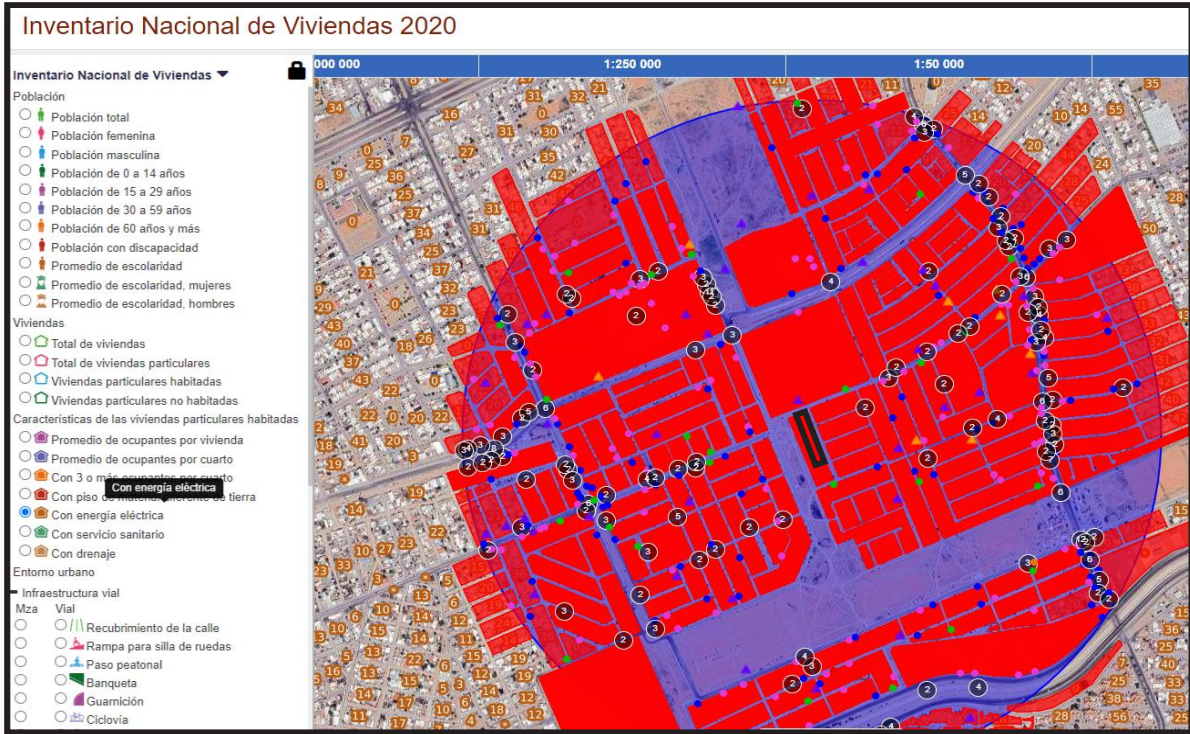
De acuerdo al Inventario Nacional de Vivienda 6 de cada 10 viviendas cuenta con alcantarillado sanitario en la zona de estudio.



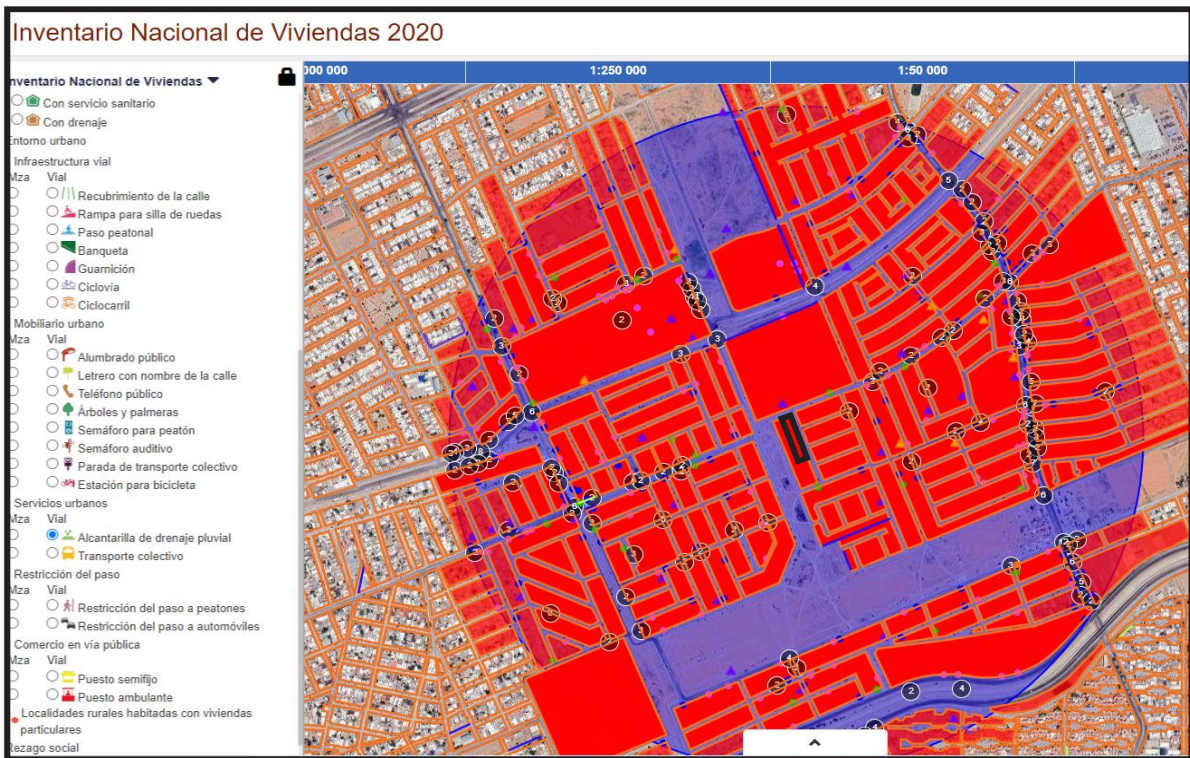
Viviendas con recubrimiento de piso en la zona, Fuente: Inventario Nacional de Viviendas INEGI



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

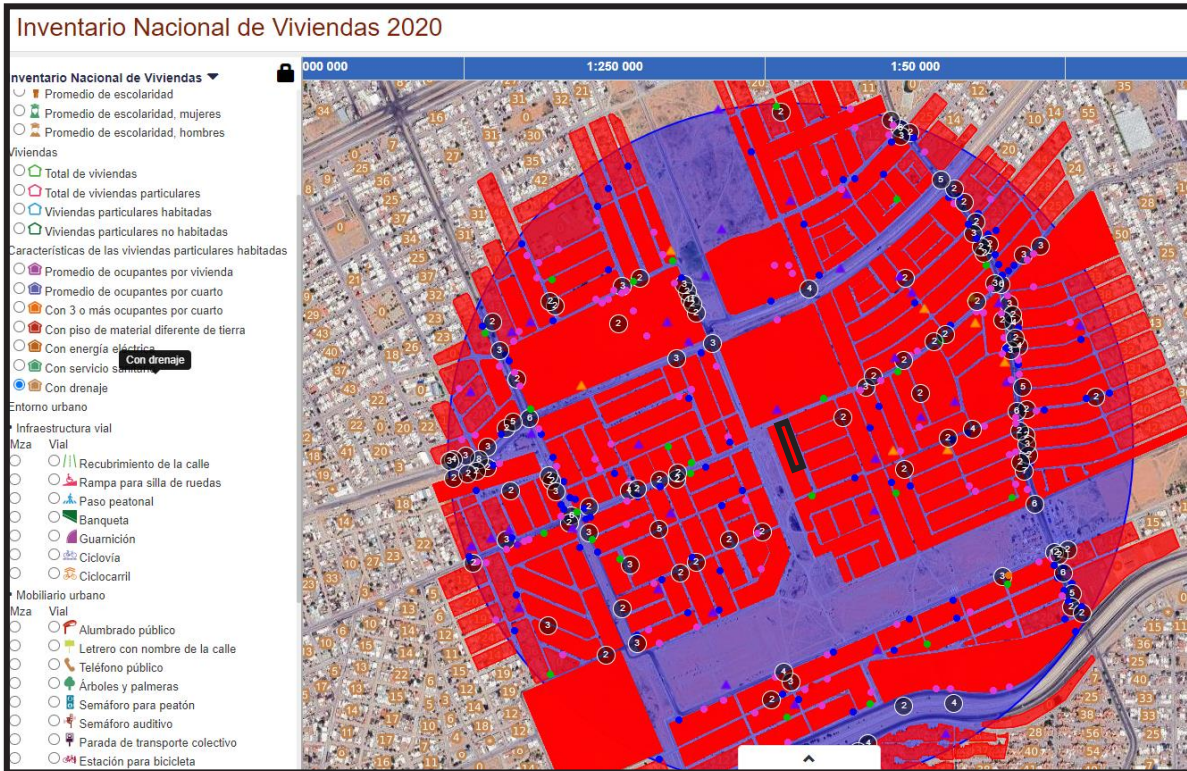


Viviendas con energia electrica en la zona, Fuente: Inventario Nacional de Viviendas INEGI



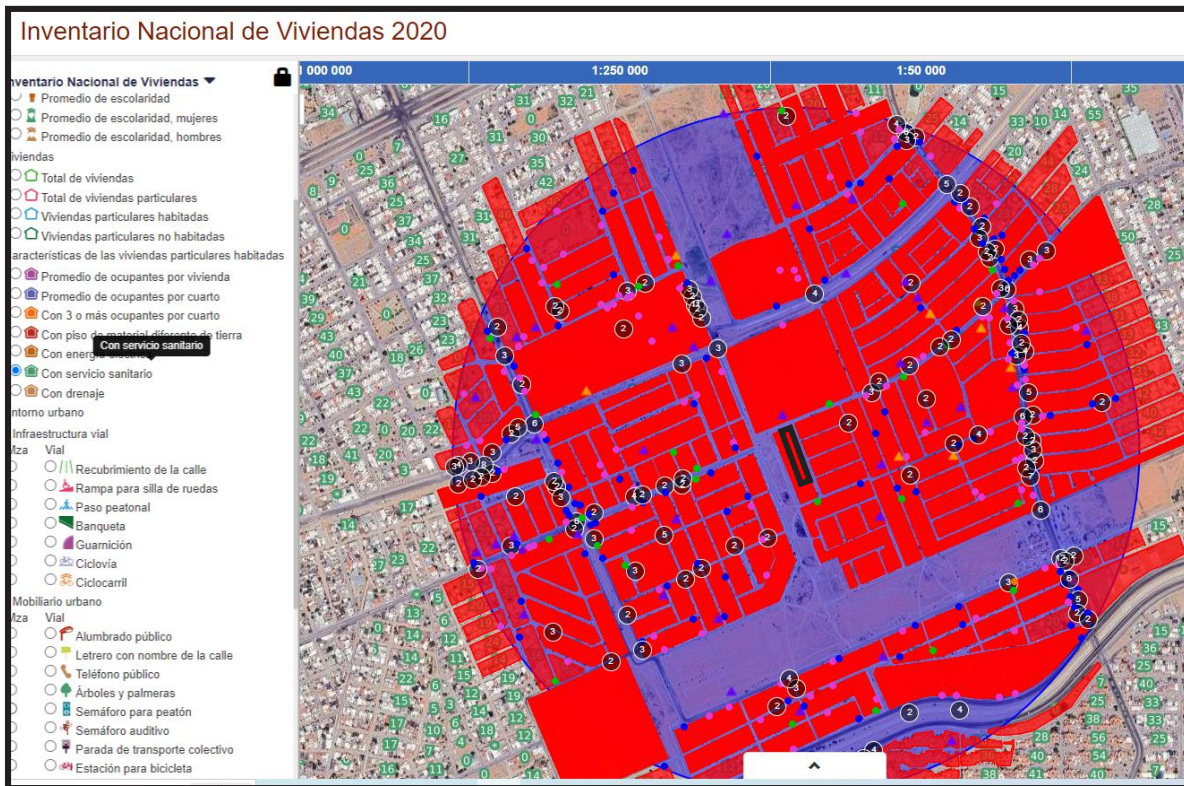
Alcantarillado , Fuente: Inventario Nacional de Viviendas INEGI

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Viviendas con drenaje en la zona, Fuente: Inventario Nacional de Viviendas INEGI

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Viviendas con servicio sanitario en la zona, Fuente: Inventario Nacional de Viviendas INEGI

| Características de las viviendas particulares habitadas |  |       |
|---|--|-------|
|   | Con 3 o más ocupantes por cuarto         | 6     |
|   | Con piso de material diferente de tierra | 5,884 |
|   | Con energía eléctrica                    | 5,893 |
|   | Con servicio sanitario                   | 5,891 |
|   | Con drenaje                              | 5,894 |
| Fecha de actualización: 2020                            |  |       |

Resumen general, Fuente: inventario nacional de viviendas, INEGI

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



### 4.5.6.3. ENERGIA ELÉCTRICA

Se cuenta con la suficiente infraestructura para abastecer los servicios eléctricos para el polígono y la zona de estudio, Como generador principal del sector se localiza a la subestación eléctrica La Palma. Cercano al predio se encuentra una torre de alta tensión, está se encuentra a 19.39 m de distancia desde su centro, por lo cual no tiene ninguna afectación al predio.

## 4.6. RIESGOS Y VULNERABILIDAD.

Se analizan los factores que puede presentar la zona de estudio, con respecto a la probabilidad de que se presenten eventos con consecuencias negativas, en la población y en el medio natural. La información que el Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua, para la zona objetivo de este estudio se presentan los siguientes riesgos y vulnerabilidades en clasificados en:

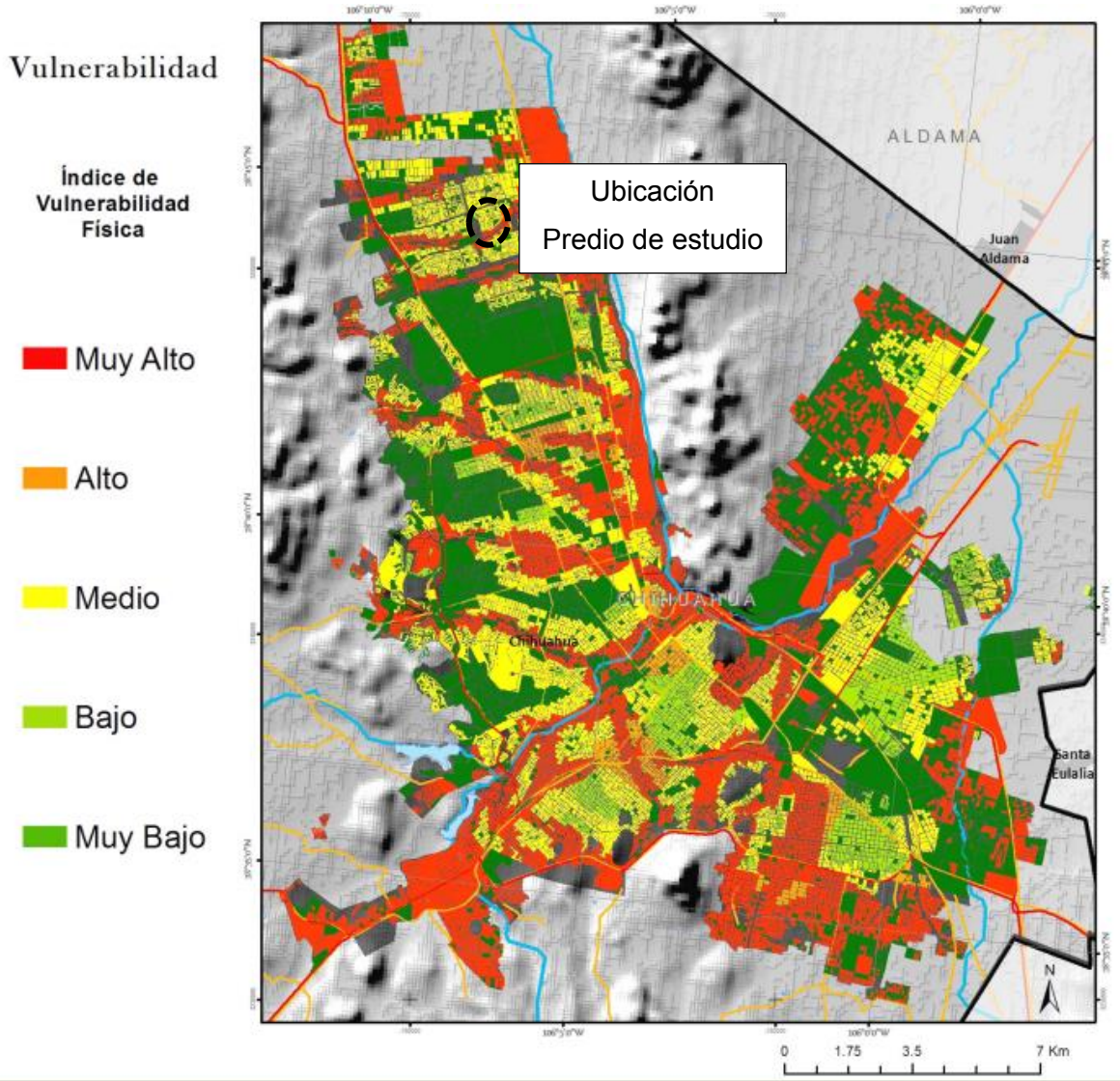
**Hidrometeorológicos:** Los riesgos de este tipo que más se presentan en la ciudad de Chihuahua, son por inundaciones debidas a lluvias extraordinarias.

La colonia donde se encuentra el área de estudio en base al atlas de riesgo del estado de chihuahua se encuentra en una colonia de nivel bajo de riesgo de inundación.

**Geológicos:** los riesgos de este tipo, presentes en la ciudad de Chihuahua son de cuatro tipos, fallas, fracturas, sismos, hundimientos y deslizamientos.

Fallas y fracturas: las fallas se localizan hacia el este y oeste del área de estudio, sin embargo, nuestro polígono no se encuentra bajo algún riesgo geológico, ya que no se encuentran cercanas a estas, ni propensas a su dirección.

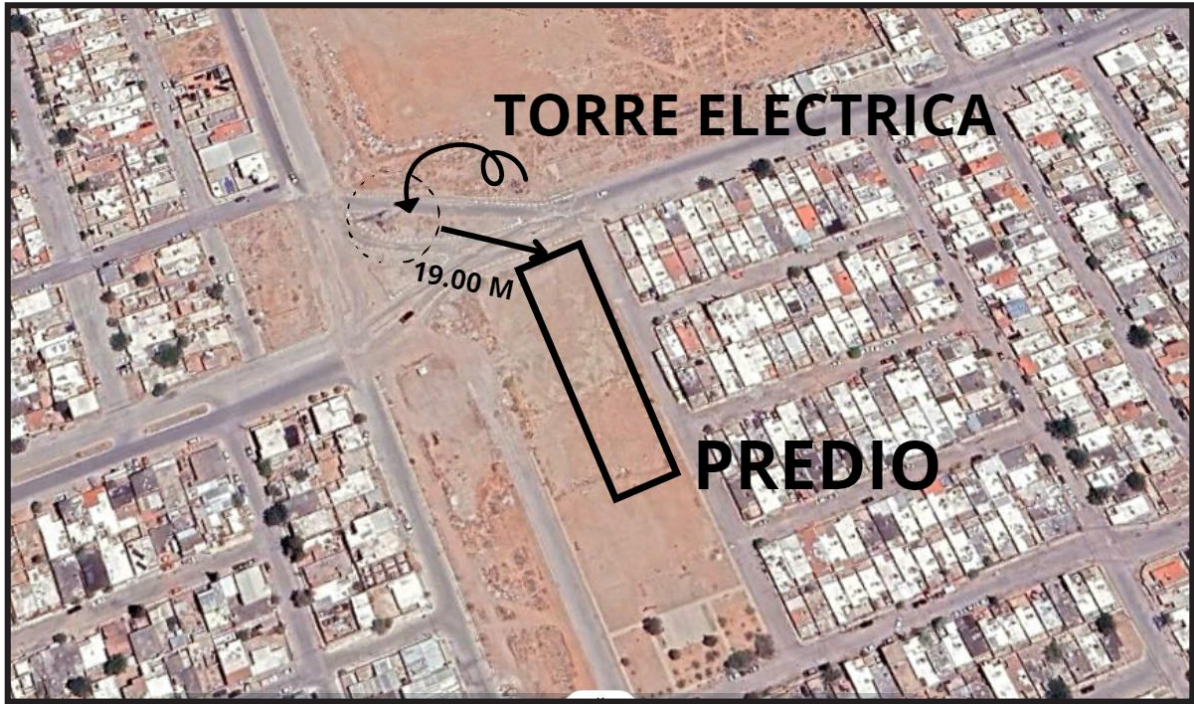
MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Atlas Nacional de Riesgos

De acuerdo al atlas nacional de riesgos, se puede observar que el área de estudio presenta un índice de vulnerabilidad físico medio.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: Elaboración propia

EXISTE UNA DISTANCIA DE 19.39 METROS LINEALES DE LA ANTENA AL  
PUNTO MAS CERCANO DEL PREDIO DE ESTUDIO

**Antropogénicos:** Los riesgos de este tipo se refieren a los efectos, procesos o materiales que son el resultado de las actividades exclusivamente humanas.

Las fuentes antropogénicas incluyen industria, transporte, construcción, urbanización y deforestación, los más cercanos a la zona de estudio son los siguientes:

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 5. NORMATIVO.

### PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040 SEPTIMA ACTUALIZACIÓN

#### **Justificación.**

El móvil primordial de transformación proviene de la eficiencia que cada ciudad tiene el deber de generar para el cumplimiento de sus objetivos de largo plazo basado en sus actuales condiciones, como punto de partida Chihuahua tiene ventajas al respecto, pero igualmente deficiencias, algunas graves como muestra el diagnóstico del PDU 2040, que requieren ser dirigidas en sentido diferente. Es decir, se hace necesario imprimir cambios en las tendencias.

Los cambios sociales, económicos y políticos en los últimos años han tenido enormes repercusiones sobre la organización del territorio en lo general y los asentamientos humanos en lo particular.

Lo constante en la transformación es la imperiosa necesidad de reorganizar el espacio urbano para lo cual se cuenta con el PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040 estableciendo el adecuado balance entre las dinámicas que transforman la ciudad en un marco de sostenibilidad y desarrollo.

#### **Antecedentes.**

A pesar de los embates, en los últimos 3 años se observa una creciente tendencia hacia la tercerización de las actividades productivas de la capital. Estas actividades, ligadas a la “nueva economía”, es decir a los sectores relativamente dinámicos dentro de la economía local y nacional, han traído consigo una nueva fisonomía urbana y múltiples oportunidades de empleo.

Independientemente de la crisis económica global que se viene presentando, considerando el marco de desarrollo proyectado para la ciudad, se prevé un crecimiento económico continuo que implica un incremento demográfico en cuanto a la atracción de

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



migración y necesidades en cuanto a infraestructura, vivienda y servicios complementarios ya considerados en el marco estratégico del PDU 2040.

Entre las principales características de la propuesta de estructura urbana destaca el fortalecer la legibilidad y el funcionamiento de la ciudad a partir de concentradores de actividad de jerarquía urbana (centro urbano, subcentros y corredores estratégicos), en los cuales se disponen usos habitacionales, corredores, equipamiento, comercio y servicios aprovechando el radio de influencia que éstos presentan para ofrecer conjuntamente cobertura a casi la totalidad del área urbana actual.

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.

#### **Actualización del PDU 2040.**

Al momento de la publicación del PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040 como folleto anexo al periódico oficial No. 24 con fecha del 23 DE MARZO 2024 y su vigencia como instrumento normativo de desarrollo urbano y sus posteriores modificaciones, la ciudad ha venido experimentando transformaciones, las cuales se enmarcan dentro del marco estratégico del Plan.

Hoy en día esta Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua ha implementado la sexta actualización de acuerdo a lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua

#### **Estructura Urbana.**

El patrón de ocupación que sigue la ciudad de Chihuahua es básicamente horizontal, con un gran consumo del suelo. No obstante, en los últimos tres años ha comenzado una tendencia de crecimiento vertical que se ve reflejada en la construcción de edificios de uso mixto con uso habitacional, comercio y servicios.

#### **Usos de suelo.**

El área urbana ha crecido. Dicho factor representa un incremento del 1.03% en un periodo de dos años. Se ha privilegiado el desarrollo de lotes dentro de la mancha urbana antes que la explotación de las zonas de reserva y preservación ecológica, propiciando un mejor uso del suelo servido y encaminándonos hacia un crecimiento sustentable.

#### **Consolidación urbana.**

La ciudad de Chihuahua, de acuerdo a datos elaborados por el IMPLAN tiene aproximadamente un 11% del área urbana total con espacios vacíos, caracterizada por propiedades especulativas. Cabe destacar que en los últimos dos años este indicador



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



decreció en 4 puntos porcentuales, lo que representa 919.35 hectáreas incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

### **Objetivos específicos.**

Orientar y dirigir el desarrollo de la ciudad hacia el futuro que deseamos a partir de la situación actual y sus tendencias y teniendo como plataforma de soporte la “visión o proyecto de la ciudad” para el futuro que se empieza a construir desde ahora.

Definir nuevas normas en cuanto al aprovechamiento urbano.

Definir nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial, desarrollo social y económico de la comunidad.

Actualizar indicadores del desarrollo generando una estructura de conocimiento urbano que facilite el acceso a fuentes de financiamiento para el desarrollo sostenible de la ciudad.

### **Estrategia.**

Considerando lo anteriormente expuesto, el planteamiento fue realizar las modificaciones necesarias respecto a usos de suelo, estructura vial establecida, normatividad, condicionantes de uso de suelo y estrategia general del Plan con la finalidad de dar continuidad a la estrategia PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040 respecto a las dinámicas económicas y sociales prevalecientes que condicionan la ocupación del suelo.

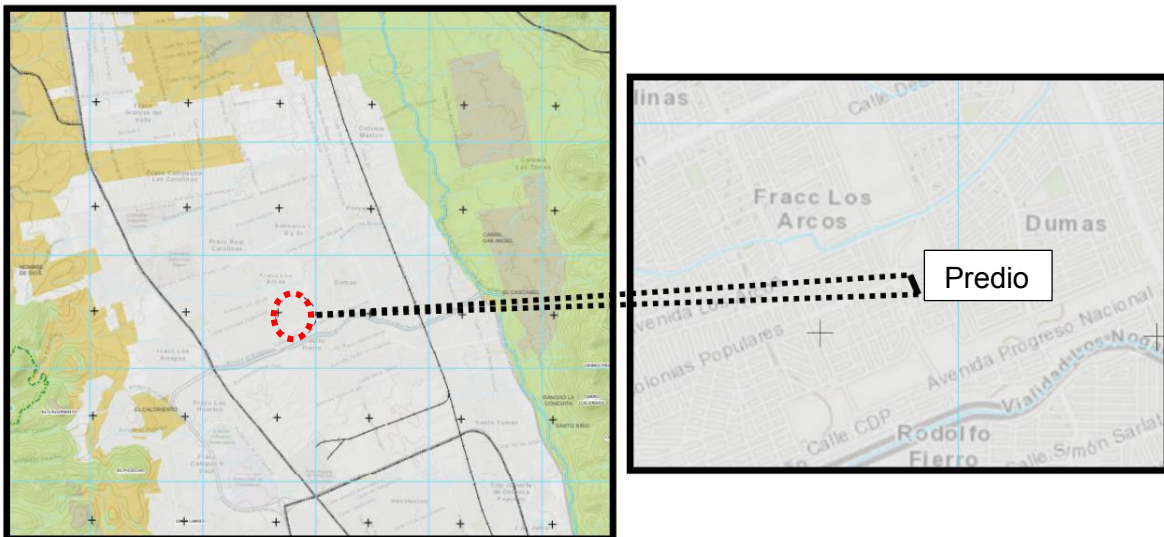
Los resultados aquí expuestos derivan de la revisión puntual del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua visión 2040 que establece antecedentes técnicamente válidos en cuanto al esquema de zonificación de la ciudad y de acuerdo a su marco de planeación se redefine la zonificación primaria de la ciudad incorporando los nuevos fraccionamientos, programas parciales y planes maestros aprobados desde la vigencia del Plan hasta la fecha definiendo en consecuencia los cambios en la zonificación secundaria y la estructura vial planeada para la ciudad. Lo anterior implica la definición de nuevas formas en cuanto al aprovechamiento urbano y la definición de nuevos instrumentos que faciliten las labores de administración urbana y territorial y la actualización de indicadores de desarrollo.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



### Zonificación Primaria.

EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040 establece como Zona urbana (U) a las áreas o zonas urbanizables y construibles de acuerdo al análisis realizado por este instrumento ya mencionado, y que son susceptibles a desarrollarse mediante la obtención de permisos, licencias y autorizaciones correspondientes.



En el caso de este estudio, el área de aplicación se localiza al exterior de la mancha urbana, dentro de esta Zona E no pretende ampliar el crecimiento, ocupación o expansión de las zonas de reserva.

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

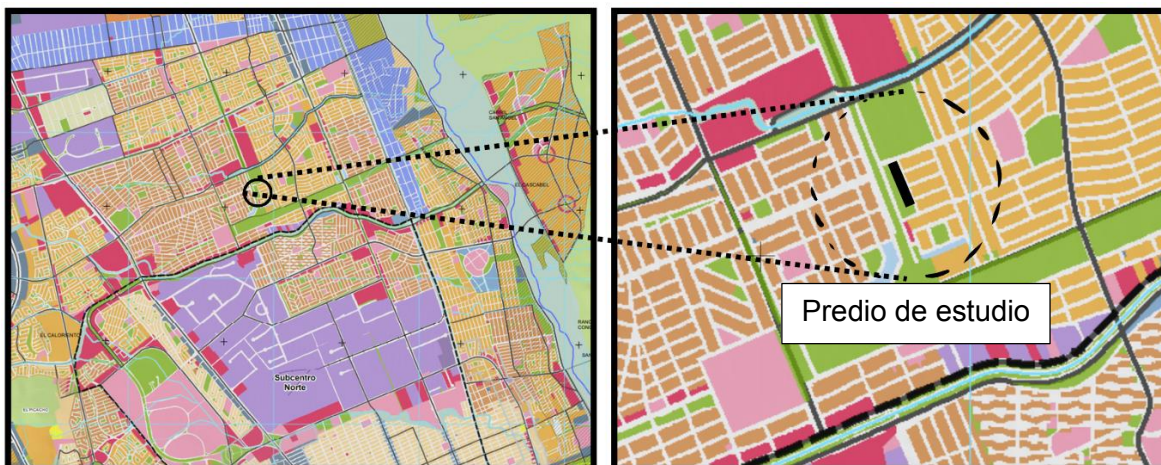
**Es importante mencionar que este estudio de planeación no considera o plantea modificación o alteración a la zonificación primaria de la ciudad.**

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



### Zonificación Secundaria.

El objeto principal de las modificaciones propuestas es el fomentar una dosificación equilibrada en los usos derivada del análisis puntual de las diversas fuerzas económicas y sociales que definen necesidades aún más puntuales en cuanto a la distribución de los diversos usos de suelo en la ciudad.



Fuente: Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

Lo anterior responde en una forma práctica a una estrategia por diversificar y equilibrar los usos de suelo que son demandados cotidianamente por los habitantes (consumo, empleo, educación, recreación, etc.) considerando la relación y complementariedad que el esquema de zonificación propuesto promueve hacia los habitantes y la accesibilidad de ellos hacia los servicios que completan sus necesidades e inciden directamente en el mejoramiento de su calidad de vida.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 5.1. DISPOSICIONES PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040.

### Visión.

- **Una estructura urbana sectorizada con diversos espacios concentrados de equipamiento urbano, empleo y servicios.**
- Continuidad de la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos.
- **Reconversión y/o creación de más espacios para usos comerciales e industriales, que sea atractivo y eficiente por su infraestructura y condiciones de integración urbana, que ofrece oportunidades al estar en medio de alto flujo de usuarios.**
- Intensificación de los usos de suelo, tanto en las zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixtos para lograr una alta utilización del espacio urbano.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



### **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 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.**

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.
- La regeneración urbana.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.
- La mitigación de riesgos.
- La sostenibilidad ambiental.
- El desarrollo social, económico y la competitividad.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



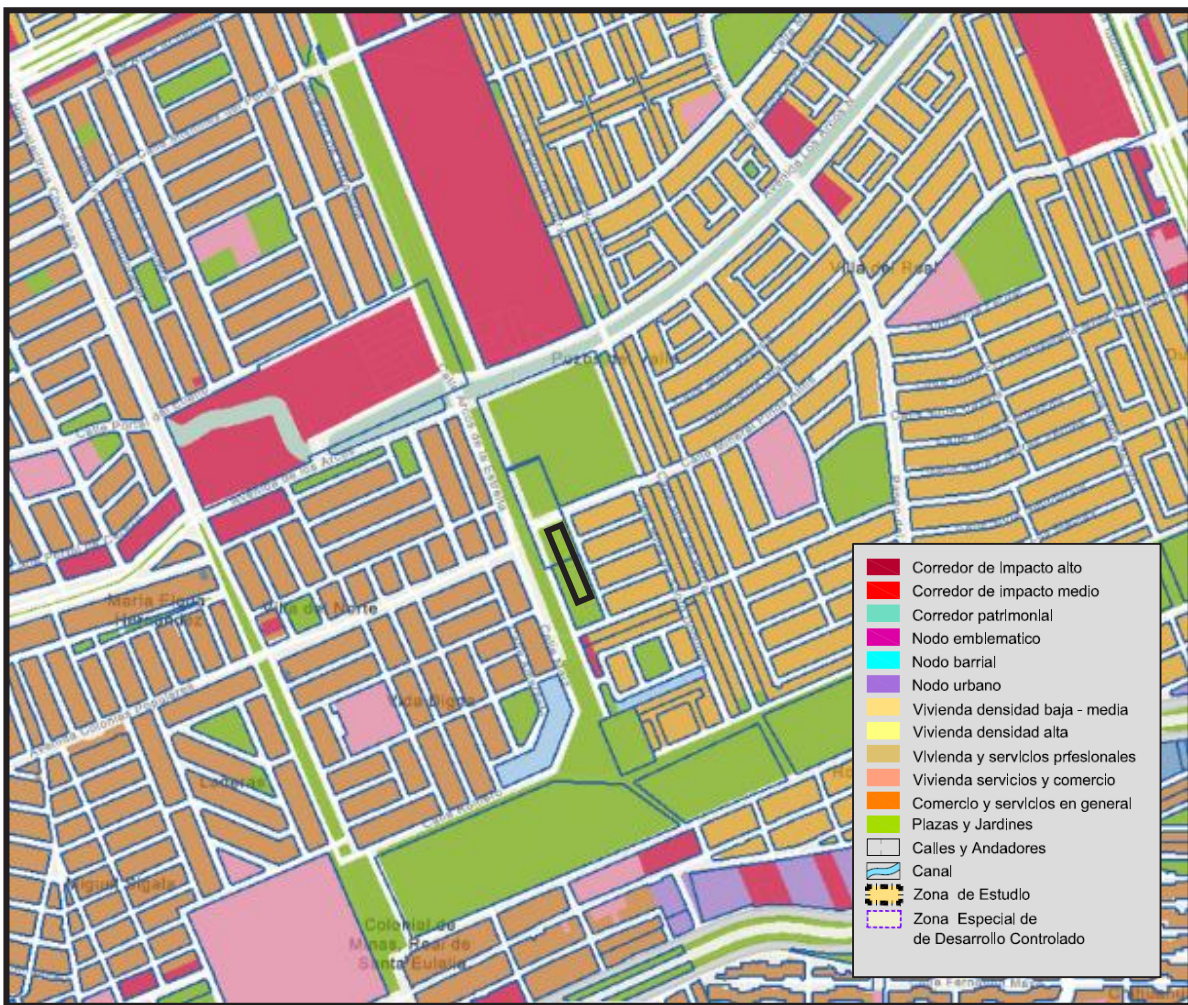
**Distribución y dosificación de usos de suelo.**

El Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, define al área de estudio diversos usos de suelo: Recreación y deporte

**USO ACTUAL EN EL POLIGONO DE APLICACIÓN**

**Recreación y deporte:**

El predio actualmente tiene un uso de suelo: RECREACIÓN Y DEPORTE.



Fuente: SIGMUN.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



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

ALINEAMIENTO CON OBJETIVOS, VISION Y POLITICAS DE DESARROLLO ESTABLECIDAS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040.

Aportación de instrumentos para la administración urbana y territorial.

- Reconversión y/o creación de espacios para usos comerciales, atractivos por sus condiciones de integración urbana.
- Intensificación de los usos de suelo.
- Fortalecimiento de la economía local.
- Diversificación y mezcla de usos de suelo.
- Desarrollo económico y competitividad.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## **6. ESTRATEGIA.**

### **6.1. ESTRATEGIA GENERAL**

El objetivo principal de este apartado es demostrar que el cambio de uso de suelo de RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H45, lejos de causar desequilibrios urbanos y ambientales, contribuirá al desarrollo económico de la zona; aclarando que el uso que se le dará es para un desarrollo habitacional, no causara ningún tipo de alteración en la zona ,éste cambio se presenta atendiendo a la necesidad de integrar un espacio congruente con el entorno y en función de la demanda y requerimientos de la zona, este lote se ubica EN LA CALLE MINERAL PINOS ALTOS. Hoy en día es necesario girar hacia un esquema de regulación a zonas que la estructura urbana y el desarrollo de áreas estratégicas de la ciudad se han transformado en zonas de uso habitacional y comercial; por estos motivos y en el marco de revisión del Plan de Desarrollo Urbano para la ciudad de Chihuahua, se somete a consideración esta modificación de uso de suelo para nuestro predio, y así dar paso a que de acuerdo a la naturaleza del proyecto sea revisado y autorizado el proyecto ejecutivo por las instancias pertinentes.

### **6.2. PROPUESTA DE MODIFICACION.**

El PDU VISIÓN 2040, le asigna un uso de suelo “RECREACIÓN Y DEPORTE”, sin considerar los diversos usos que ya se desarrollaban al interior de las manzanas que comprenden el área de estudio. Los cuales en su mayor parte incluyen: Tiendas de autoservicio, maquiladoras, bodegas. La dinámica de consolidación de la zona, ha evidenciado la utilización de diversos predios en la zona, con usos y giros diferentes al habitacional, no siempre mediante procesos normados de ocupación del territorio.

### **USO PROPUESTO PARA EL AREA DE APLICACIÓN**

En este estudio de planeación se solicita la modificación del uso del suelo, del uso establecido “RECREACIÓN Y DEPORTE” A “HABITACIONAL H45”

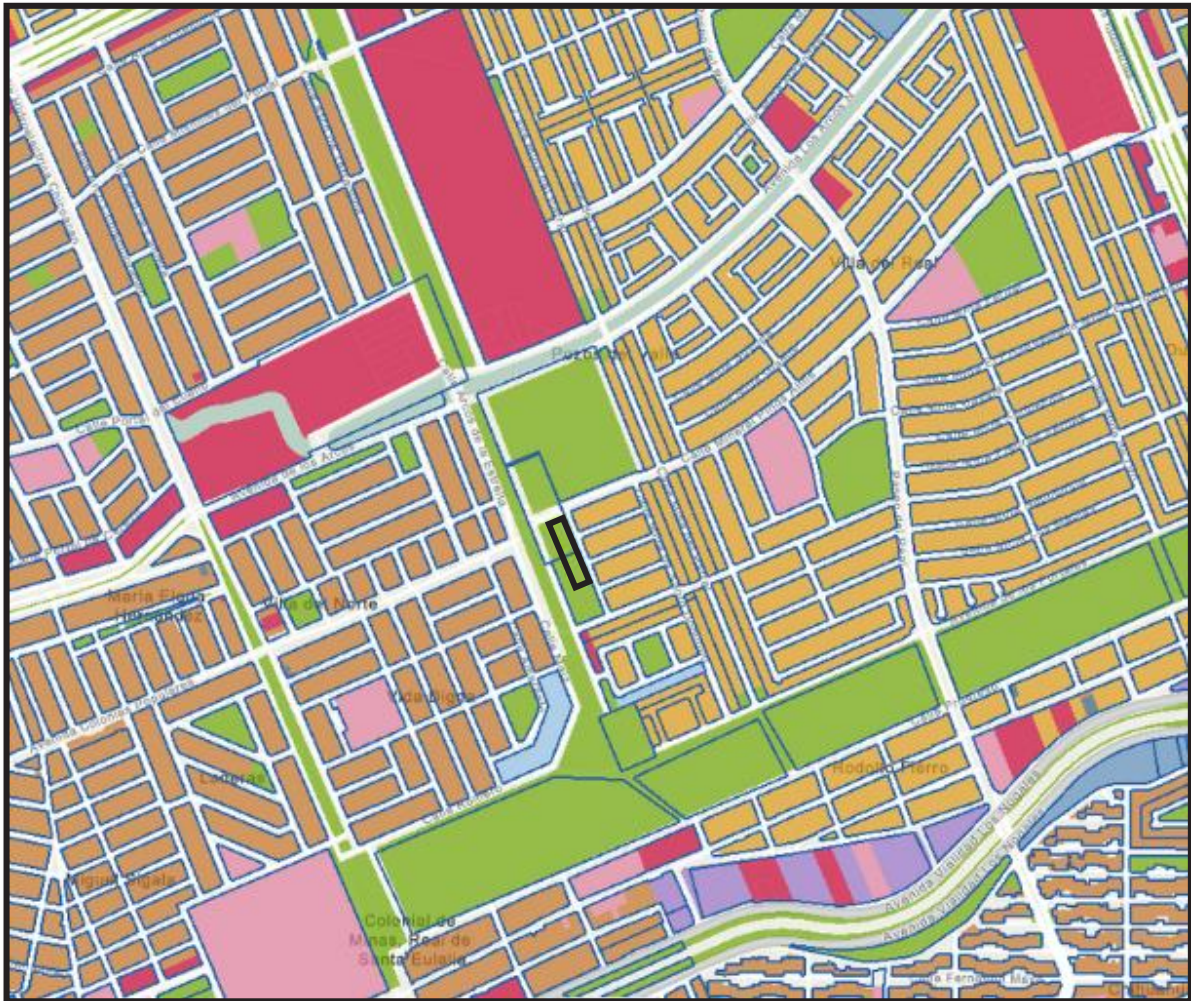


MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



**USO DE SUELO ASIGNADO POR EL PDU 2040**

USOS DE SUELO ACTUAL "RECREACIÓN Y DEPORTE"



Fuente: PDU 2040 CHIHUAHUA

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA

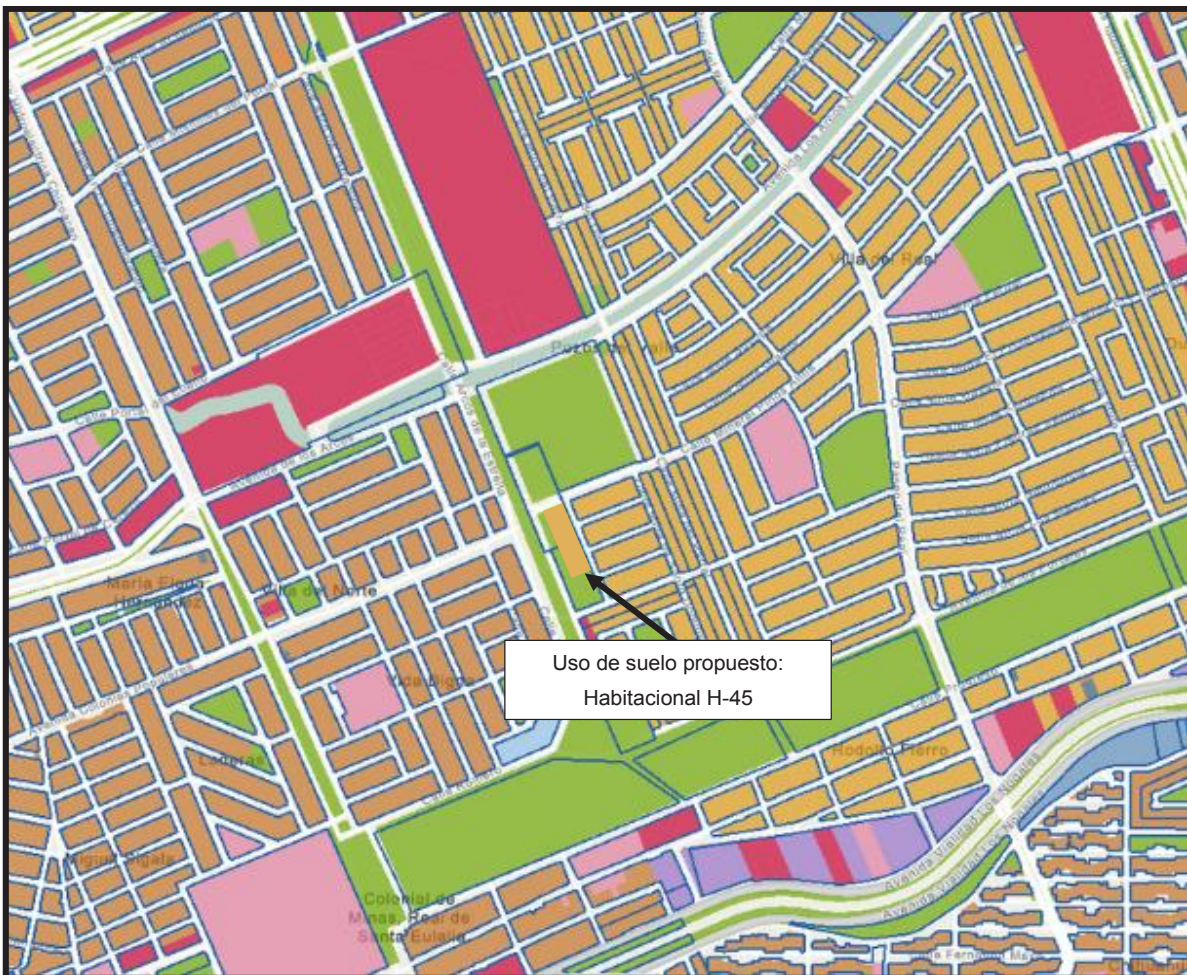


**USO DE SUELO** propuesto por este estudio de planeación  
 “HABITACIONAL H-45”

La normatividad aplicable para el uso de suelo H-45 es la siguiente:

**TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR**

| Código     | Densidad<br>neta<br>máxima | Lote<br>mínimo<br>(m) | COS         | CUS         | % Permeable<br>de<br>superficie<br>libre | Altura<br>máxima<br>(metros) | Altura<br>máxima<br>(niveles) | Frente<br>mínimo<br>(metros) | Fondo<br>mínimo<br>(metros) | Restricción<br>frontal /<br>fondo /<br>lateral | Cajones de<br>estacionamiento   |
|------------|----------------------------|-----------------------|-------------|-------------|--|------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--|---|
|            | vivo/ha                    |                       |             |             |  |                              |                               |                              |                             |  |   |
| H4         | 12                         | 900                   | 0.50        | 1.00        | 30%                                      | 8.50                         | 2.00                          | 15.00                        | 60.00                       | 4.5 / SR / 1.5                                 | Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana. |
| H12        | 25                         | 250                   | 0.70        | 1.50        | 35%                                      | 8.50                         | 2.00                          | 12.00                        | 20.84                       | 4.5 / SR /1.5                                  |   |
| H25        | 35                         | 160                   | 0.75        | 1.60        | 42%                                      | 8.50                         | 2.00                          | 8.00                         | 20.83                       | 3.0 / SR / 1.0                                 |   |
| H35        | 45                         | 120                   | 0.75        | 1.60        | 37%                                      | 8.50                         | 2.00                          | 7.00                         | 17.14                       | SR   |   |
| <b>H45</b> | <b>60</b>                  | <b>90</b>             | <b>0.60</b> | <b>1.50</b> | <b>30%</b>                               | <b>SP</b>                    | <b>SP</b>                     | <b>6.00</b>                  | <b>6.00</b>                 | <b>SR</b>                                      |   |
| H60        | 60                         | 90                    | 0.60        | 2.00        | 26%                                      | SP                           | SP                            | 6.00                         | 15.00                       | SR   |   |



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



Fuente: PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040

Imagen de uso de suelo con el cambio propuesto.

## **CARACTERISTICAS DEL PREDIO O POLIGONO DE APLICACIÓN:**

### **Dimensiones del Lote y Frente Mínimo**

Superficie: El lote tiene una superficie de terreno según escrituras de 3,006.80 M2. El terreno colinda al noroeste con calle Mineral Pinos Altos, sureste con propiedad municipal, y noreste con calle 7 castillos y al oriente con: propiedad municipal

### **6.3. ESTRATEGIA USO HABITACIONAL H-45**

El estudio realizado proporciona información esencial para llevar a cabo una modificación en el uso de suelo, pasando de recreación y deporte a habitacional H-45. Este cambio estará sujeto a las regulaciones establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2040, con el objetivo de preservar la imagen urbana, evitar impactos negativos tanto en lo urbano como en lo ecológico, y mantener la coherencia con el entorno circundante.

El terreno urbano bajo estudio, propiedad de SERGIO OSBALDO TERRAZAS OLAYO, abarca una extensión de 3,006.80 metros cuadrados y se localiza en la intersección de CALLE MINERAL PINOS ALTOS No. 700 en la ciudad de Chihuahua. Sus límites son definidos por la calle Mineral Pinos Altos al noroeste, propiedad municipal al sureste y al oriente, y la calle 7 Castillos al noreste. Está situado en el Fraccionamiento Real de Santa Eulalia, dentro de la AGEB Urbana 0800200016440. El acceso al predio está facilitado por una vía principal pavimentada y cuenta con servicios básicos como agua potable, alcantarillado y electrificación disponibles directamente en el lote.

El uso de suelo aplicable para la totalidad del predio se designa como habitacional H-45, lo que significa que su desarrollo no provocará alteraciones significativas en la zona circundante. La transición hacia este uso habitacional se plantea de manera que se garantice la armonía con el entorno urbano existente y se cumpla con las disposiciones legales y normativas establecidas por el PDU 2040. Es importante destacar que esta modificación se llevará a cabo con un enfoque cuidadoso para minimizar cualquier impacto

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



adverso y preservar la calidad de vida de los residentes y el entorno natural.

**DATOS GENERALES DEL PROYECTO**

**Nombre del proyecto.**

“PREDIO URBANO REAL DE SANTA EULALIA”

Propiedad de SERGIO OSBALDO TERRAZAS OLAYO.

**Naturaleza del proyecto.**

Las actividades que se desarrollaran en el lote son las normales de un: Desarrollo habitacional

**SUPERFICIE DE PROYECTO**

| Superficies de proyecto |              |
|-------------------------|--------------|
| Sup. Del Terreno        | 3,006.80 m2. |



Fuente: Google Earth.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 6.4. ZONAS HOMOGENEAS

La zona se encuentra establecida dentro del área de RECREACIÓN Y DEPORTE establecida por el PDU, a su alrededor se encuentran zonas de suelo habitacional H-45, H-60, así como zonas comerciales y servicios en los alrededores.

A raíz del establecimiento de varios comercios sobre la zona del fraccionamiento Real de Santa Eulalia y zonas aledañas, así como todos los comercios a los alrededores de la y del crecimiento de las zonas habitacionales, la zona presenta una buena consolidación en el sector, por lo tanto, los usos habitacionales se ven complementados por zonas comerciales con servicios básicos.

A todo alrededor de la ubicación del lote se encuentran diversos tipos de establecimientos de comercio y servicios y habitacional, presentando entonces al sector como una zona homogénea a la propuesta hoy sometida a revisión.



Fuente : GOOGLE MAPS

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 6.5. ACCESIBILIDAD, IMPACTO VIAL Y MOVILIDAD DE TRANSPORTE

El acceso principal al predio es a través de la calle Mineral Pinos Altos



La generación de viajes, producto de la utilización del predio, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito, presenta capacidad y conectividad eficiente. Se aprecia positiva la concentración de actividad DE USO HABITACIONAL H45, que complementa la mixtura de usos existente. Dicha situación representa un impacto positivo en cuanto a cobertura de servicios y atención de necesidades de abasto y equipamiento.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## **6.6. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS.**

El área de estudio se caracteriza por estar equipada con todos los servicios básicos típicos de una zona urbana desarrollada, lo que incluye acceso a agua potable, sistema de drenaje, alumbrado público y suministro de energía eléctrica. Sin embargo, es importante destacar que no todas las vialidades dentro de esta área están pavimentadas en su totalidad. Aunque se reconoce que las vialidades existentes se encuentran en buen estado de conservación gracias a un mantenimiento adecuado que han recibido.

Además, es relevante señalar que el caso de estudio se ubica a una distancia segura, de más de 15 metros, de la torre de tensión media de la CFE, lo que garantiza que cualquier proyecto de construcción en el predio no se verá afectado por cuestiones relacionadas con la infraestructura eléctrica circundante.

Por otra parte, es fundamental tener en cuenta que los procesos productivos previstos para este inmueble implican el uso de agua potable, para lo cual se establece un uso exclusivo destinado al consumo humano y para el abastecimiento de los baños. Asimismo, se reconoce la necesidad de contar con un sistema adecuado para verter las aguas residuales, las cuales serán dirigidas hacia el alcantarillado sanitario o algún otro sistema de recolección autorizado. Es vital subrayar que tanto el agua potable como el alcantarillado sanitario serán utilizados de manera responsable, limitando su uso únicamente a las necesidades humanas básicas y a los procesos sanitarios necesarios en el inmueble. Esto asegura el cumplimiento de las regulaciones ambientales y promueve prácticas sostenibles en el manejo de los recursos hídricos.

### **6.6.1 FACTIBILIDADES CFE y JMAS**

De acuerdo con el oficio presentado por la Comisión Federal de Electricidad (CFE) con número ZDCH-DPYC-545 2024 acredita la factibilidad de prestar el servicio de suministro de energía eléctrica en el predio. Así mismo en el oficio presentado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS) con el número: SE 400/SS410/01/T191/05-2024, presenta una dictaminación técnica en donde mencionan todos los puntos necesarios con lo que tiene que cumplir el proyecto para el recibimiento de los servicios de JMAS. Ambos documentos se encuentran anexos en el apartado de ANEXOS de este documento.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## **6.7 INSTRUMENTOS DE FOMENTO AL DESARROLLO**

El cambio de uso de suelo propuesto en este documento de RECREACIÓN y DEPORTE a habitacional H-45 es un proyecto que fomentará el desarrollo de la comunidad por los aspectos anteriormente señalados. El futuro desarrollo de más viviendas es una aportación notable al crecimiento de la comunidad.

Además, la ejecución de un proyecto de vivienda conlleva un impacto económico significativo, tanto a corto como a largo plazo. Durante la fase de construcción, se generan empleos locales y se dinamiza la actividad económica en la región. Posteriormente, la presencia de viviendas de calidad contribuye a aumentar el valor inmobiliario de la zona, atrayendo inversiones y promoviendo el crecimiento económico sostenible.

Asimismo, un proyecto de esta índole es un agente catalizador de la cohesión social y la inclusión comunitaria. Al proporcionar un espacio habitacional digno para personas de diferentes estratos socioeconómicos, se promueve la integración y se fomenta la convivencia armónica entre los habitantes. La creación de áreas comunes y espacios públicos de esparcimiento fortalece el sentido de identidad y pertenencia, contribuyendo a la construcción de una comunidad más cohesionada y participativa.

En síntesis, un proyecto de vivienda bien concebido y ejecutado representa un hito trascendental en el camino hacia el progreso social y económico de una comunidad. Desde la mejora de las condiciones habitacionales hasta la dinamización de la economía local y la promoción de la inclusión social, este proyecto es un faro de esperanza que ilumina el horizonte de un futuro más próspero y equitativo para todos sus habitantes.

### **6.7.1 DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS INVOLUCRADOS EN EL ESQUEMA PROGRAMÁTICO**

La presente propuesta plantea el desarrollo de un proyecto de vivienda en un predio en estudio, situado en el fraccionamiento Real de Santa Eulalia. Este terreno representa una valiosa oportunidad para abordar las necesidades habitacionales de la comunidad local, al tiempo que se promueve el desarrollo urbano sostenible y la mejora de la calidad de vida



MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



de sus residentes.

Desarrollar un proyecto que responda a las demandas y necesidades habitacionales de la población local, proporcionando viviendas accesibles, seguras y de calidad.

Aprovechar de manera eficiente el potencial del terreno disponible, maximizando su capacidad de alojamiento y optimizando el uso del espacio para garantizar una planificación urbana eficaz.

Integrar armoniosamente el proyecto al entorno urbano existente, respetando la normativa urbanística y promoviendo la cohesión social en la comunidad.

Incorporar criterios de diseño sostenible y ambientalmente responsables en todas las fases del desarrollo del proyecto, contribuyendo así a la preservación del entorno natural y la mitigación del impacto ambiental.

El proyecto contempla la construcción de un conjunto habitacional que ofrecerá una amplia gama de opciones para satisfacer las necesidades de diferentes segmentos de la población. El diseño arquitectónico del proyecto se caracterizará por su integración armoniosa con el entorno natural circundante, utilizando materiales de construcción sostenibles para minimizar el impacto ambiental y maximizar la eficiencia energética. Se privilegiará la creación de áreas verdes y, así como la implementación de medidas de seguridad y accesibilidad universal para garantizar la comodidad y el bienestar de todos los residentes.

El desarrollo del proyecto se llevará a cabo en varias etapas, comenzando con la planificación y el diseño detallado del complejo residencial, en estrecha colaboración con expertos en urbanismo y arquitectura. Posteriormente, se procederá con la obtención de los permisos y autorizaciones necesarios por parte de las autoridades locales, así como la realización de estudios de impacto ambiental y evaluaciones de riesgos.

Una vez completadas estas etapas preliminares, se dará inicio a la fase de construcción de la infraestructura básica y las viviendas, siguiendo un cronograma de trabajo detallado y riguroso. Se establecerán mecanismos de monitoreo y control de calidad para garantizar la ejecución oportuna y eficiente del proyecto, cumpliendo con los estándares más exigentes en términos de seguridad y calidad de construcción.

Este generará una serie de beneficios tangibles para la comunidad local, incluyendo la

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



creación de empleo durante la fase de construcción y la posterior operación del complejo residencial, la mejora de la infraestructura urbana y la dinamización de la economía local a través de la generación de actividad comercial y servicios. Además, proporcionará una solución habitacional accesible y de calidad para los residentes, contribuyendo así al desarrollo humano y social de la región y mejorando la calidad de vida de sus habitantes. En resumen, el proyecto de vivienda propuesto representa una oportunidad única para transformar positivamente el predio y su entorno, ofreciendo una solución integral y sostenible a las necesidades habitacionales de la comunidad local. Con un enfoque centrado en la calidad, la accesibilidad y la sostenibilidad, este proyecto tiene el potencial de convertirse en un modelo de desarrollo urbano para otras comunidades en el futuro, promoviendo el crecimiento económico y el bienestar social en la región.

## 6.7.2 MARCO LEGAL

El Presente proyecto se sustenta bajo las normas establecidas por el municipio de Chihuahua.

Este instrumento normativo con la finalidad de mejorar la administración de la ciudad en su quehacer diario en el tema urbano viene a dar soporte a que las acciones en las que la ciudad se ve inmiscuida, y así vigilar que dichas acciones no contravengan a las disposiciones tanto de la Ley general de asentamientos humanos ordenamiento territorial y desarrollo urbano como del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado y el Municipio de Chihuahua.

Este reglamento en el Artículo 9, establece las atribuciones del municipio, y en su Fracción En la Fracción III. Habla de que el municipio debe formular y administrar la zonificación prevista en los programas de desarrollo urbano sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.

Artículo 11.- Corresponde a la dirección:

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

En el Capítulo Tercero, de Los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, en el Artículo 18. Establece que el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos y el

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



desarrollo urbano sostenible de los centros de población en el municipio, se llevaran a cabo a través del Sistema Municipal de Planificación Urbana, integrada por los siguientes planes o programas:

- Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible;
- Plan de Desarrollo Urbano Sostenible de Centro de Población;
- Planes Parciales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- Planes Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible;
- Planes Maestros de Desarrollo Urbano Sostenible, y Modificaciones Menores.

#### REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TECNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.

Este Reglamento, contiene en su Artículo 1.- Las normas técnicas que tienen por objeto. Establecer las reglas y procedimientos que deberán aplicarse para:

I.- La ejecución de acciones urbanas

IV.- El destino y conservación de predios y construcciones

V.- Las licencias y permisos para la ejecución de acciones urbanas

VI.- Las restricciones y modalidades que se impongan al uso o aprovechamiento del suelo y de las propias construcciones.

IX.- La conservación y mejoramiento del ambiente, la prevención, el control y la atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas, y

X.- El proyecto, construcción y control de calidad de obras civiles en general.

### **6.7.3 PROGRAMA GENERAL PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PROYECTO DE VIVIENDA.**

En el presente apartado se presenta el programa general de obra para el desarrollo de vivienda en el predio de análisis, se pretende dar por concluido los trabajos de construcción en un periodo aproximado total de un año. El cual en dicho proceso de construcción no se verá afectado los alrededores del predio, por lo cual no tendrá una repercusión negativa en la sociedad, sino al contrario se verá beneficiado con los trabajos temporales que generará la construcción de dicho proyecto.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



A continuación el programa general de obra, con las especificaciones por tiempo y etapas.



Fuente: Elaboración propia

### 6.7.4 ESQUEMA DE FINANCIAMIENTO

El esquema de financiamiento se fundamenta en la participación de inversores privados, quienes proporcionarán los fondos necesarios para el proyecto. Estos recursos se irán proporcionando conforme el avance de la obra, de acuerdo con el programa de obra presentado. Es decir, a medida que se alcancen metas específicas del proyecto, se recibirán los fondos correspondientes para continuar, garantizando así una gestión eficiente de los recursos financieros y una ejecución transparente y responsable del mismo.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 6.8 CONCLUSIONES:

La propuesta de cambio de uso de suelo, de RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45, no representa un impacto significativo en cuanto a la demanda de servicios se refiere, ya que, por las dimensiones del predio, de 3,006.80 metros cuadrados, el uso que se le pretende dar, posibilitan la reutilización.

Por lo anteriormente expuesto, es recomendable modificar el uso de suelo vigente RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONALH-45, para el predio ubicado en la calle mineral pinos altos No. 700. Fracc. Real de Santa Eulalia, de esta Ciudad de Chihuahua, ya que se sujeta a las políticas establecidas por el PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040. Séptima Actualización 2024. Publicación en P.O. No. 24 marzo 2024, en cuanto a la ocupación de predios subutilizados y densificación se refiere. La propuesta de cambio de uso de suelo se observa benéfica para la zona en que se ubica, considerando la dinámica de crecimiento y consolidación de la vivienda, el comercio y los servicios, así como del índice de población habitante de la zona.

En este mismo sentido la propuesta comparte la esencia con el PDU 2040 y de los lineamientos para el desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, en la que el eje rector en la dinámica de “Hacer ciudad” obedece a la:

Conformación de una estructura física compacta de la ciudad.

Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana.

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

Con este análisis urbano se busca la posibilidad de diseñar un proyecto de futuro que alcance niveles de coherencia y de equilibrio, tanto en el área de estudio como en la ciudad.

El promotor de este estudio, como actor de la ciudad, se suma a los retos que se tiene de proyecto de ciudad como escenario deseable y le apuesta a la integración a la vida económica de la ciudad de un predio con alto potencial de desarrollo al interior del centro de población.

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 7. BIBLIOGRAFIA

- *Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua*
- *Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua*
- *Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua séptima Actualización 2024.*
- *Atlas de Riesgos. IMPLAN 2009.*
- *Estudio de los procesos de expansión urbana en ámbitos de llanura. Schneider, Valeria – Alberto, Jorge A.*
- *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas 2020. INEGI.*
- <http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/Denue/Default.aspx?ll=28.735093094837044,-105.98536794662476&z=12#>
- *Plan de Desarrollo Urbano para el centro de población Chihuahua 2040, séptima actualización 2024.*
- *Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del municipio de Chihuahua*
- *Reglamento de Construcción y Normas Técnicas para el municipio de Chihuahua*
- *Censo General de Población y Vivienda 2020, INEGI.*
- *Análisis Poblacional, Sistema Nacional de Información Municipal*
- *Proyecciones de población, CONAPO*
- *Índice de competitividad estatal 2019, IMCO.*
- *Decretoimmex, Secretaria de Economía.*
- *Anuario estadístico y geográfico de chihuahua 2017/INEGI.*
- *Conociendo Chihuahua.*

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## 8. CREDITOS

GOBIERNO MUNICIPAL

**Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza**

Presidente Municipal

**IMPLAN, INSTITUTO DE PLANEACION INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.**

Arq. Alondra Martínez Ayón

C. Victoria No. 14, 6° Piso, Col. Centro. C.P. 31000 Chihuahua, Chih. México.

(614) 2004820.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

**Arq. Adriana Díaz Negrete**

Director de Desarrollo Urbano y Ecología

**Propiedad de: SERGIO OSLBALDO TERRAZAS OLAYO**

CONSULTOR

**M.D.U. MANUEL ROBERTO ESPARZA BELTRAN.**

D.R.U. 019

**ARQ. JULIAN ALBERTO JIMENEZ LARA.**

MIEMBRO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA CD. CHIHUAHUA A.C.

D.R.O. 1566

MODIFICACION MENOR AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA



## **9. ANEXOS**

- 1- ESCRITURAS DEL PREDIO**
- 2- PLANO CATASTRAL DEL PREDIO**
- 3- PODER SIMPLE**
- 4- IDENTIFICACIONES CORRESPONDIENTES**
- 5- ESTADO DE IMPUESTO PREDIAL**
- 6- FACTIBILIDADES CFE Y JMAS**





Chihuahua Chih. 15 de julio de 2024

A quien corresponda:

Por medio de la presente extiendo por este poder simple a:

**ARQ. JULIAN ALBERTO JIMENEZ LARA, ARQ. MARIJOSE MARTHA PALLARES, JOSE ANTONIO JIMENEZ LARA Y ARQ. RAMÓN OCHOA ADAME**

Para que en mi nombre y representación atiendan y gestionen ante las dependencias correspondientes, todos los tramites necesarios para la obtención del impacto urbano y ambiental , así como la gestión del estudio de planeación urbana del PREDIO REAL DE SANTA EULALIA ubicado CALLE MINERAL PINOS ALTOS No. 700, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA, CHIHUAHUA, CHIH. El cual se pretende cambiar el uso de suelo de recreación y deporte a Habitacional H45. Y para que en su oportunidad reciban la documentación resultado de los tramites.

OTORGO ESTE PODER:

---

**SERGIO OSBALDO TERRAZAS OLAYO.**

PROPIETARIO DEL PREDIO

MEXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL  
CREDENCIAL PARA VOTAR

SEXO H

NOMBRE  
TERRAZAS  
OLAYO  
SERGIO OSBALDO

DOMICILIO  
C SIETE LEGUAS 310  
COL VILLA NUEVA 31134  
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR TROLSR63100808H201


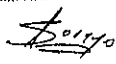
CURP  
TEOS631006HCHRLR08

FECHA DE NACIMIENTO 06/07/1963


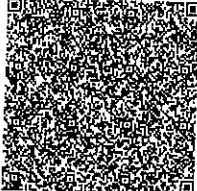
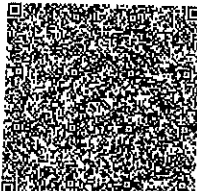

SECCIÓN 0674

AÑO DE REGISTRO 1998/04

VIGENCIA 2022/2032

INE

000002

*Sergio Olayo Terrazas Osbaldo*  
Sergio Olayo Terrazas Osbaldo  
SECRETARIO EJECUTIVO DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

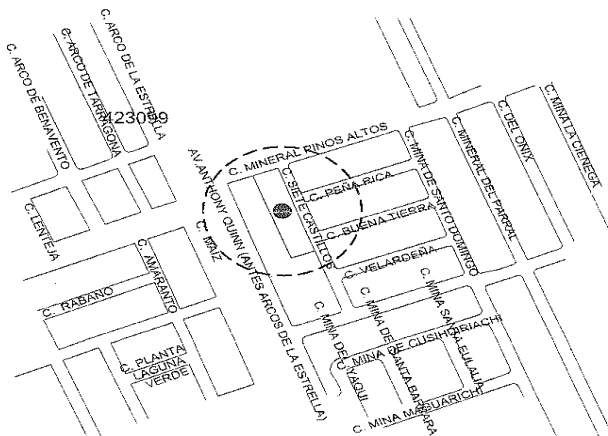
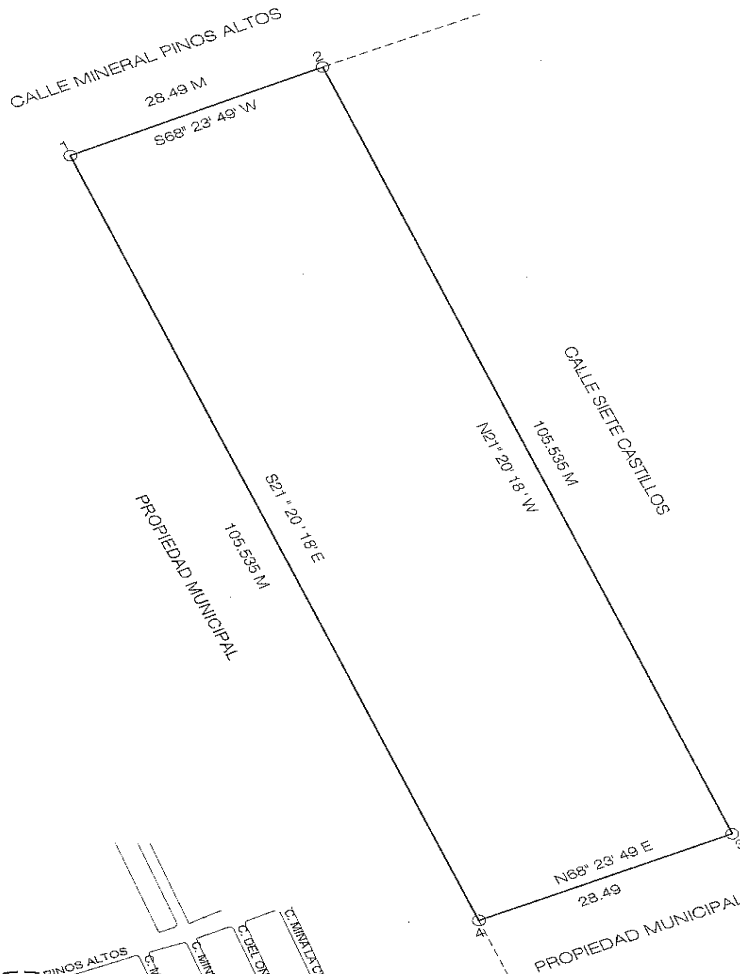
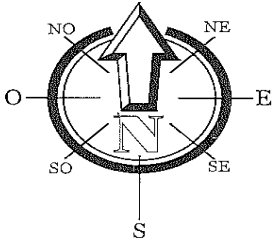
IDMEX2348143078<<0674045373038  
6310068H3212312MEX<04<<52999<6  
TERRAZAS<OLAYO<<SERGIO<OSBALDO

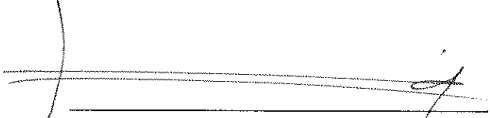
# PLANO CATASTRAL

|   |   |                                 |
|---|---|---------------------------------|
| TIPO DE INMUEBLE:<br>LOTE BALDIO              | COLONIA Y/O FRACCIONAMIENTO:<br>REAL DE SANTA EULALIA       | CLAVE CATASTRAL:<br>425-099-004 |
| UBICADO:<br>CALLE MINERAL PINOS ALTOS No. 700 | LOTE Y MANZANA:<br>SECTOR 99                                |                                 |
| CIUDAD Y MUNICIPIO:<br>CHIHUAHUA, CHIH.       | MES:<br>MARZO   | AÑO:<br>2024                    |
| PROPIEDAD:                                    | CLAVE ESTANDAR:<br>08-001-019-00-0001-425-099-00004-00-0000 | ESCALA:<br>1:750                |

SERGIO OSBALDO TERRAZAS OLAYO

|              |             |
|--------------|-------------|
| SUPERFICIES: |             |
| SUP. TERRENO | 3,006.80 M2 |



  
 ARQ. JULIAN A. JIMENEZ LARA  
 R. P. C. 682  
 MIEMBRO DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE CHIHUAHUA, A.C.



**División de Distribución Norte**  
Superintendencia de Zona Chihuahua  
Departamento de Planeación Y Construcción.

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

Chihuahua, Chih, 21 de mayo 2024  
Oficio No. ZDCH-DPYC- 545 2024

C. Sergio Osbaldo Terrazas Olayo  
C. 7 Leguas No. 310  
Col. Villa Nueva  
Chihuahua, Chih.

Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico

En atención a su solicitud de fecha 21 de mayo del 2024, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio ubicado en la calle Mineral Pinos Altos No. 700, del Fracc. Real de Santa Eulalia, clave catastral 425-099-004, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 3,006.80 m<sup>2</sup>

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

Atentamente.



Ing. Hugo Gómez Sosa  
Superintendente de Zona Chihuahua  
C.C. Exp. Factibilidades 2024  
íefnm/aml



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

**DIRECCIÓN TÉCNICA  
SE400/SS410/01/T 191/05-2024**

Chihuahua, Chih., a 27 de Mayo del 2024.

**Este Dictamen Técnico no es una Factibilidad de Servicios**, autorización ni la expresión de consentimiento alguno para la relotificación o para iniciar la obra proyectada, lo cual sólo se podrá obtener una vez que se revisen y aprueben técnicamente los planos maestros de las redes generales de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario, se autoricen sus respectivos proyectos ejecutivos e instalaciones hidráulicas domiciliarias y se realice previamente el pago de derechos, todo según proceda de acuerdo a lo establecido en **Tarifa para el Cobro del Servicio Público y los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente** de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua.

Según lo establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua vigente, el desalojo de los escurrimientos pluviales desde los patios del inmueble hacia la calle, será a través del pasillo lateral de servicio delimitado por el paramento exterior de la construcción y su colindancia con el inmueble vecino.

**ATENTAMENTE**  
  
**ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS  
DIRECTOR TÉCNICO**

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



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

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

X  
X



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

**DIRECCIÓN TÉCNICA  
SE400/SS410/01/T 191/05-2024**

Chihuahua, Chih., a 27 de Mayo del 2024.

2. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabecera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevé la *Ley del Agua del Estado de Chihuahua, en su Artículo 40*.
3. Presentar licencia de uso de suelo vigente, expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio, acorde al giro establecido
4. Construya línea de alcantarillado sanitario con tubería de 8" de diámetro de PVC Serie 20, cubriendo su frente, para lo cual deberá presentar proyecto de prolongación de acuerdo a visita de campo.
5. Construya línea de agua potable con tubería de 3" de diámetro de PVC Rd 26, cubriendo su frente para lo cuál deberá presentar proyecto de prolongación de acuerdo a visita de campo.
6. Una vez conocidos los proyectos ejecutivos a desarrollar, de resultar aplicable lo previsto en el **Artículo 236** primer párrafo de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, deberá demostrar haber pagado, a la ejecutora de la infraestructura de la que se beneficie, en su caso, la parte proporcional que corresponda al beneficio recibido, ello dado que dicho precepto normativo obliga a los particulares que se vean beneficiadas por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, a pagar la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda; así mismo, dicho ordenamiento hace responsable a la autoridad que otorgue factibilidad, licencia o aprobación alguna a la persona solicitante hasta en tanto esta demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda; hago de su conocimiento que, en caso de resultar necesario, a solicitud de parte, esta autoridad podrá fungir como árbitro para efectos de la determinación de los montos a pagar.
7. El fraccionador deberá suministrar e instalar los aparatos de medición que le sean solicitados por el Organismo, los cuáles deberá ceder a éste de manera gratuita de acuerdo a lo establecido en el *Artículo 24 del Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua para el Ejercicio Fiscal vigente*.
8. Se construirá la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada que para su desarrollo este Organismo Operador le señale.

**Requisitos Administrativos y Legales:**

1. En términos del *Artículo 17 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de aprobación de planos para construcción.
2. En términos del *Artículo 18 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de agua en periodo de construcción.
3. En términos del *Artículo 19 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el concepto de revisión de proyectos.
4. En términos del *Artículo 20 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de supervisión de la construcción de las obras de infraestructura hidrosanitaria.
5. El fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de Contratación de los Servicios de acuerdo a lo establecido en *Artículo 21 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*.



**CHIHUAHUA**  
GOBIERNO DEL ESTADO

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

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



Chihuahua, Chihuahua, a 8 de Enero de 2024.

**A QUIEN CORRESPONDA:**

Licenciado **DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIÉRREZ** Aspirante al Ejercicio del Notariado, actuando en funciones de **NOTARIO AUXILIAR EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTIOCHO DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS**, por separación temporal de su titular, Licenciado **PEDRO CASTAÑEDA VILLANUEVA**, hago constar:

Que mediante escritura pública número 4,512 cuatro mil quinientos doce, del Volumen 130 ciento treinta, otorgada en esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua y con fecha veintinueve de Diciembre de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la **PERMUTA**, que celebran por una parte el señor **SERGIO OSBALDO TERRAZAS OLAYO** y la señora **IRMA ALFONSINA GÓNZALEZ LUNA**, como **PERMUTANTES** y por la otra parte, **EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA**, representado por los señores **LICENCIADO MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA**, **MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN**, **MAESTRA Y CONTADOR PÚBLICO AÍDA AMANDA CÓRDOVA CHÁVEZ**, **MAESTRA MARCELA DEL CARMEN PIEDRA ROMERO** y **LICENCIADO FRANCISCO JAVIER TURATI MUÑOZ**, en sus respectivos caracteres de **PRESIDENTE MUNICIPAL**, **SECRETARIO DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO**, **TESORERA MUNICIPAL**, **OFICIAL MAYOR** y **REGIDOR PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE HACIENDA Y PLANEACIÓN** todos del **MUNICIPIO DE CHIHUAHUA** también como los **PERMUTANTES**, respecto de los siguientes bienes inmuebles:

a).- Lote de terreno Fracción de la Parcela 468 cuatrocientos sesenta y ocho, zona 1 uno polígono 3 tres, ubicado en Calle **Monte Alban** número 5,101 cinco mil ciento uno, antes número 12,126 doce mil ciento veintiséis, del Fraccionamiento Olimpo, antes Colonia Nombre de Dios, conforme a la nomenclatura Municipal, con superficie de **3,678.14** tres mil seiscientos setenta y ocho metros catorce centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: por su frente 9.2870 nueve metros dos mil ochocientos setenta diez milímetros con calle Monte Alban, por su lado derecho 66.0100 sesenta y seis metros cero cien diez milímetros, 160.4420 ciento sesenta metros cuatro mil cuatrocientos veinte diez milímetros y 64.9590 sesenta y cuatro metros nueve mil quinientos diez milímetros con calle Monte Celeste, por su fondo 16.7600 dieciséis metros siete mil seiscientos diez milímetros con Lote baldío y 5.2490 cinco metros dos mil cuatrocientos noventa diez milímetros con propiedad Privada Iglesia, por su lado izquierdo 9.2870 nueve metros dos mil ochocientos setenta diez milímetros, 28.5570 veintiocho metros cinco mil quinientos setenta diez milímetros, 188.9630 ciento ochenta y ocho metros nueve mil seiscientos treinta diez milímetros y



75.9220 setenta y cinco metros nueve mil doscientos veinte diez milímetros con Fraccionamiento Los Potreros.

b).- Inmueble ubicado en la calle **Mineral Pinos** Altos número 700 setecientos del Fraccionamiento Real de Santa Eulalia de esta ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie de **3,006.80** tres mil seis metros ochenta centímetros cuadrados y las siguientes medidas y colindancias: por su frente del punto 1 uno al punto 2 dos 28.490 veintiocho metros cuatrocientos noventa milímetros con calle Mineral Pinos Altos, por su lado derecho del punto 2 dos al punto 3 tres 105.535 ciento cinco metros quinientos treinta y cinco milímetros con calle Siete Castillos, por su fondo del punto 3 tres al 4 cuatro 28.490 veintiocho metros cuatrocientos noventa milímetros con propiedad Municipal y del punto 4 cuatro al 1 uno 105.535 ciento cinco metros quinientos treinta y cinco milímetros con propiedad Municipal.

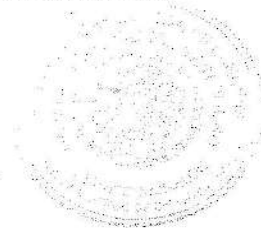
Por lo anterior se hace constar que el Testimonio de dicha escritura pública se encuentra en proceso de pago de impuestos traslativos de dominio para su posterior, inscripción en el Registro Público de la Propiedad Distrito Morelos, Estado de Chihuahua, por haber sido recientemente firmada.

Se expide la anterior a solicitud de la parte interesada.

ATENTAMENTE:

**EL NOTARIO AUXILIAR EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO VEINTIOCHO**

**LIC. DANIEL IGNACIO OLIVAS GUTIÉRREZ.**





**i Información**

El predio es de tipo exento.

**Aceptar**

En caso de que el pago no se haya reflejado, o bien, que haya a ingresos@mpiochih.gob.mx o comunicarse a las extension

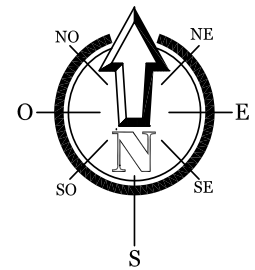
Si no se generó su comprobante pago, puede enviar correo a evidencia del pago para que le sea generado, o si lo desea, cc

\* Capture su clave catastral:

08-001-019-00-0001-425-099-00004-0

**Continuar**

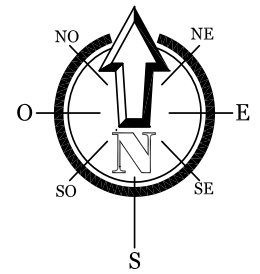
Cancelar



PLANO D-01 AREA DE ESTUDIO



|  |            |
|--|------------|
| AREA DE ESTUDIO  | JULIO 2024 |
| TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA<br>CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45 | D-01       |



PLANO D-02 UBICACIÓN PREDIO



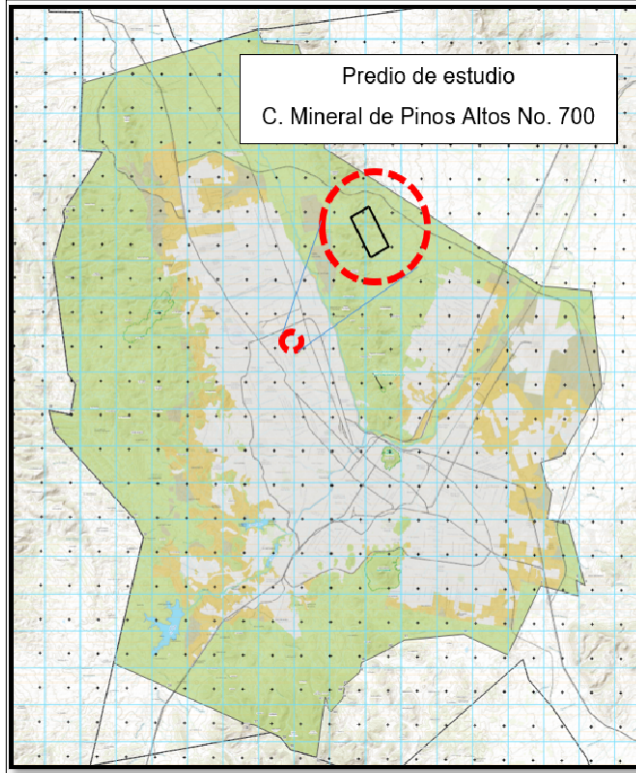
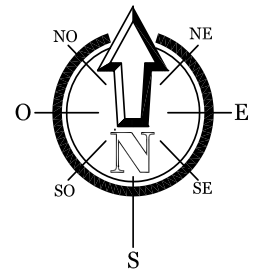
UBICACIÓN DE PREDIO

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-02

### PLANO D-03 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



#### Simbología

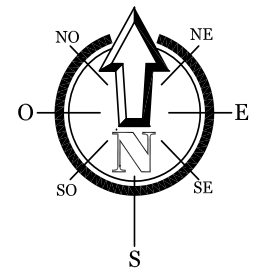
|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>Hidrografía</b>            | <b>Zonificación Primaria</b>    |
| Cuerpos de Agua               | ZONA "U" Área Urbana            |
| Arroyo                        | ZONA "R" Suelo Programado       |
| Río                           | ZONA "R" Suelo NO Programado    |
| <b>Vías de Comunicación</b>   | ZONA "E" Preservación Ecológica |
| Vialidad Principal            | ZONA "E" Cuerpo de Agua         |
| Vía de Ferrocarril            |                                 |
| <b>Unidades de Gobierno</b>   |                                 |
| Zona de conurbación           |                                 |
| Centro de Población           |                                 |
| <b>Conservación propuesta</b> |                                 |
| Área Natural Protegida        |                                 |

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-03



PLANO D-04 ZONAS HOMOGENEAS



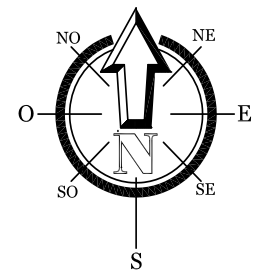
| Simbología   |   |  |   |
|--|---|--|---|
| <b>Hidrografía</b><br>Arroyo<br>Río<br>Cuerpo de Agua                          | <b>Planeación Específica</b><br>Área Natural Protegida<br>Centro Urbano<br>Corredor de Movilidad<br>Subcentro Urbano<br>Avilares<br>Población en Zona de Riesgo (*)<br>Retiro Sanitario (RS)<br>Remediación del RS<br><small>*Nota: Los polígonos son una referencia aproximada de la zona.</small> | <b>Zonificación Secundaria</b><br><b>Habitacional</b><br>Habitacional Campestre de 1 - 4 viv/ha<br>Habitacional de 5 - 12 viv/ha<br>Habitacional de 13 - 25 viv/ha<br>Habitacional de 26 - 35 viv/ha<br>Habitacional de 36 - 45 viv/ha<br>Habitacional de 46 - 60 viv/ha<br>Habitacional de más de 60 viv/ha<br><b>Comercio y Servicios</b><br>Comercio y Servicios<br><b>Mixto</b><br>Mixto Intenso<br>Mixto Moderado<br>Mixto Bajo | Mixto Suburbano<br>Mixto Suburbano II<br><b>Industria</b><br>Industria Alto Impacto<br>Industria Bajo Impacto<br>Microindustria<br><b>Equipamiento</b><br>Equipamiento General<br>Recreación y Deporte<br><b>Uso Especial</b><br>Zona de Amortiguamiento<br>Zona Especial de Desarrollo Controlado 1<br>Zona Especial de Desarrollo Controlado 2<br><b>Uso no urbano</b><br>Área Natural de Valor Ambiental |
| <b>Vías de Comunicación</b><br>Vía de Ferrocarril<br>Estructura_Vial_Propuesta | <b>Unidades de Gobierno</b><br>Centro de Población<br>Zona de conurbación   | <b>Preservación Ecológica</b><br><b>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</b><br>Vivienda Densidad Baja<br>Vivienda Densidad Alta<br>Vivienda Servicios Profesionales<br>Vivienda Servicios Comercio<br><b>PPC - Corredores y Comercio</b><br>Corredor Impacto Alto<br>Corredor Impacto Medio<br>Comercio Servicios Generales<br>Corredor Patrimonial<br><b>PPC - Nodos</b><br>Nodo Barrial<br>Nodo Emblemático<br>Nodo Urbano        |   |

ZONAS HOMOGENEAS

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
 CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

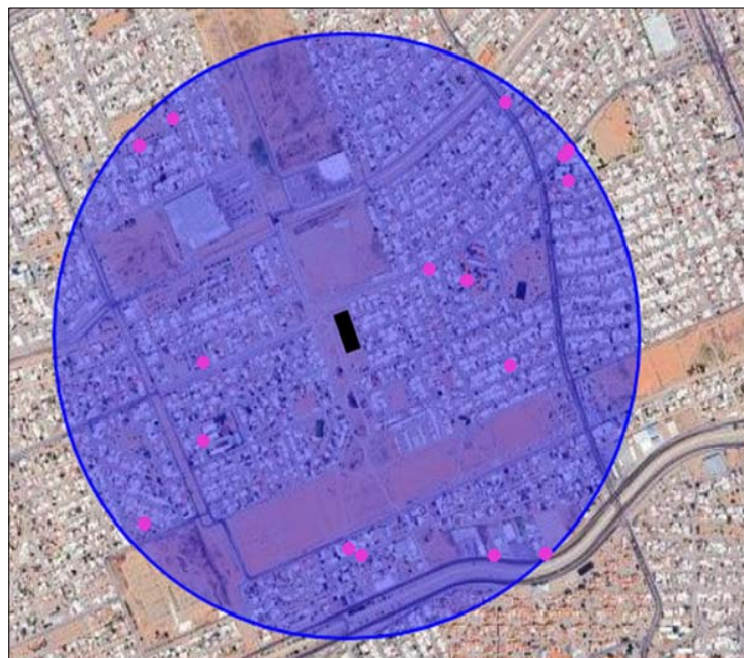
D-04



PLANO D-05 ACTIVIDADES ECONOMICAS

SIMBOLOGIA

- DENUE**
- Actividad económica
  - Agricultura, cría y explotación de animale...
  - Minería
  - Generación, transmisión y distribución de...
  - Construcción
  - Industrias manufactureras
  - Comercio al por mayor
  - Comercio al por menor
  - Transportes, correos y almacenamiento
  - Información en medios masivos
  - Servicios financieros y de seguros
  - Servicios inmobiliarios y de alquiler de bi...
  - Servicios profesionales, científicos y técn...
  - Corporativos
  - Servicios de apoyo a los negocios y man...
  - Servicios educativos
  - Servicios de salud y de asistencia social
  - Servicios de esparcimiento culturales y d...
  - Servicios de alojamiento temporal y de pr...
  - Otros servicios excepto actividades gube...
  - Actividades legislativas, gubernamentale...

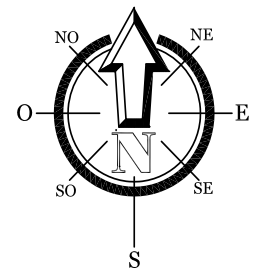


ACTIVIDADES ECONÓMICAS

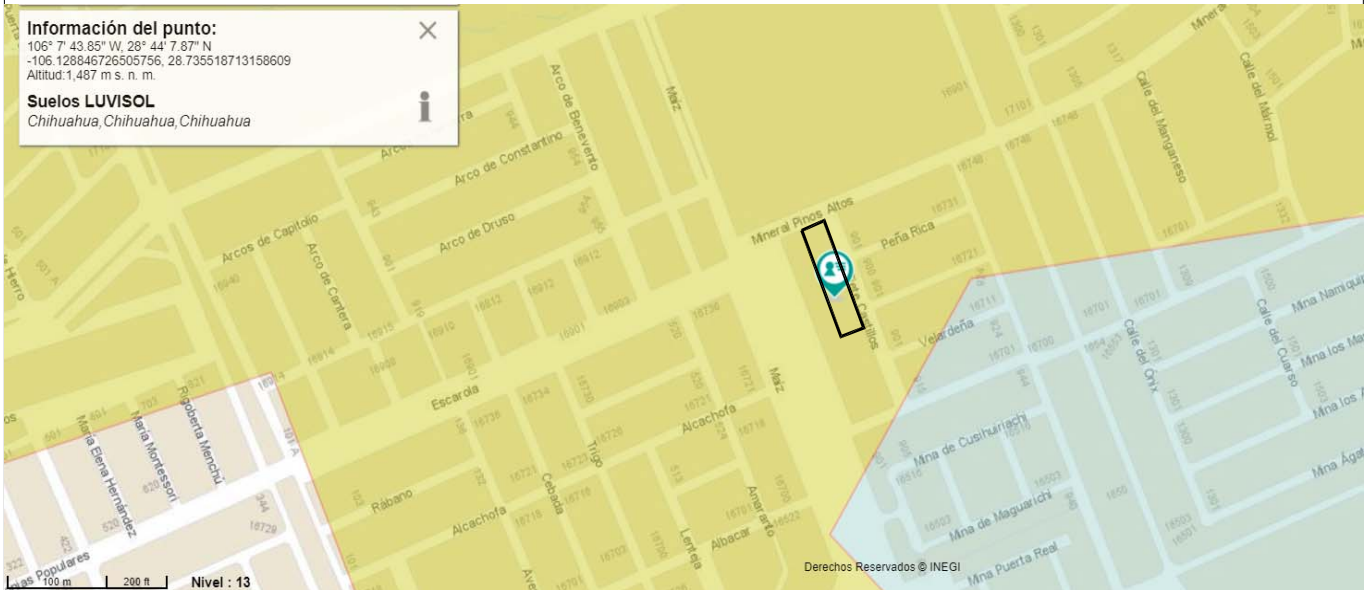
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

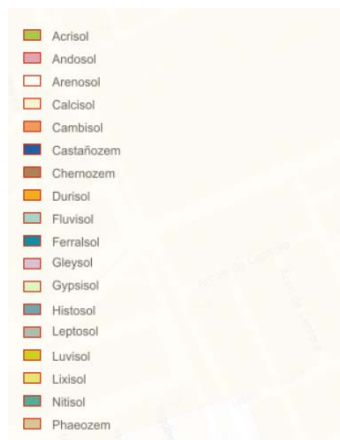
D-05



PLANO D-06 TIPO DE SUELO



SIMBOLOGIA

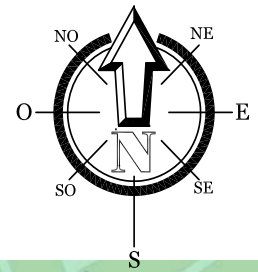


TIPO DE SUELO

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
 CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

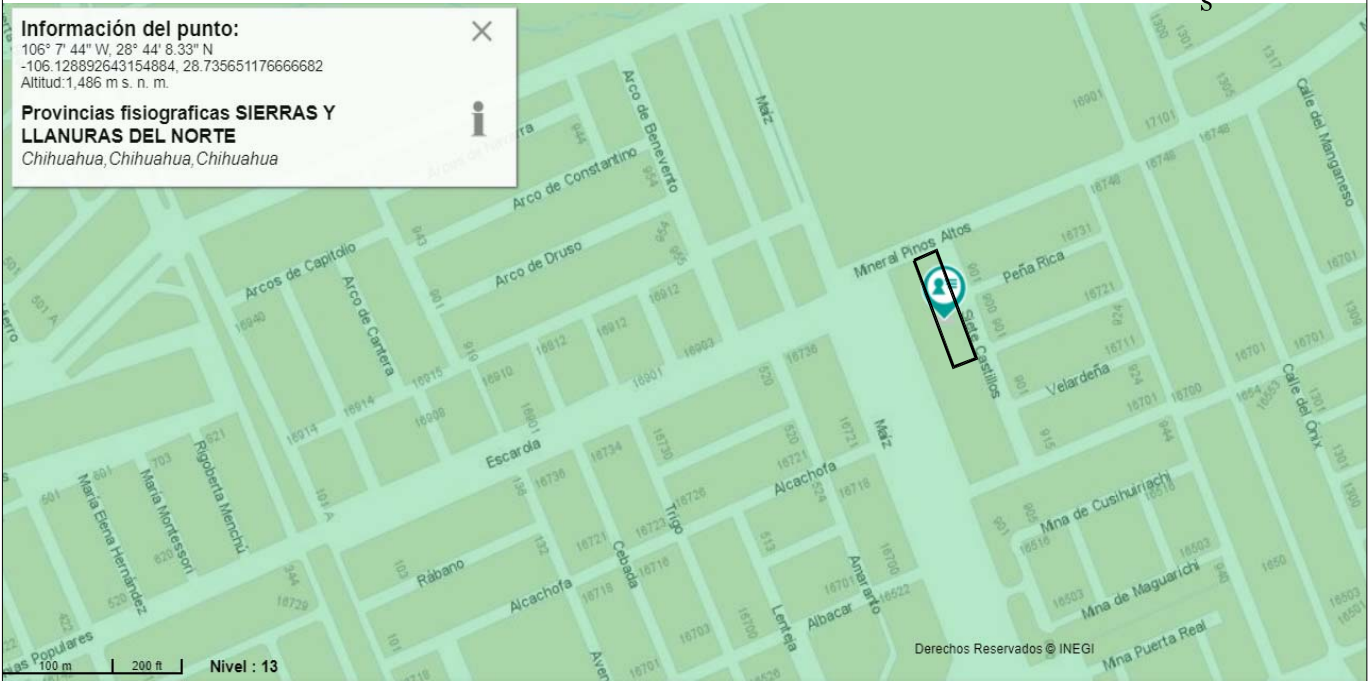
D-06



PLANO D-06 PROVINCIAS FISIOGRAFICAS

**Información del punto:**  
 106° 7' 44" W, 28° 44' 8.33" N  
 -106.128892643154884, 28.735651176666682  
 Altitud: 1,486 m s. n. m.

**Provincias fisiograficas SIERRAS Y LLANURAS DEL NORTE**  
 Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua



SIMBOLOGIA

- Península de Baja California
- Llanura sonorense
- Sierra madre occidental
- Sierras y llanuras del norte
- Sierra madre oriental
- Grandes llanuras de norteamérica
- Llanura costera del pacífico
- Llanura costera del golfo norte
- Mesa del centro
- Eje neovolcánico
- Península de Yucatán
- Sierra Madre del Sur
- Llanura costera del golfo sur
- Sierras de Chiapas y Guatemala
- Cordillera centroamericana
- Curvas de nivel
- Acueducto superficial
- Acueducto subterráneo

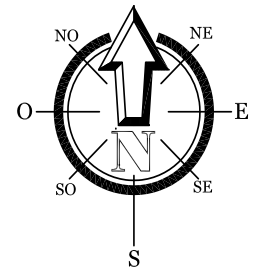
TIPO DE SUELO

JULIO 2024

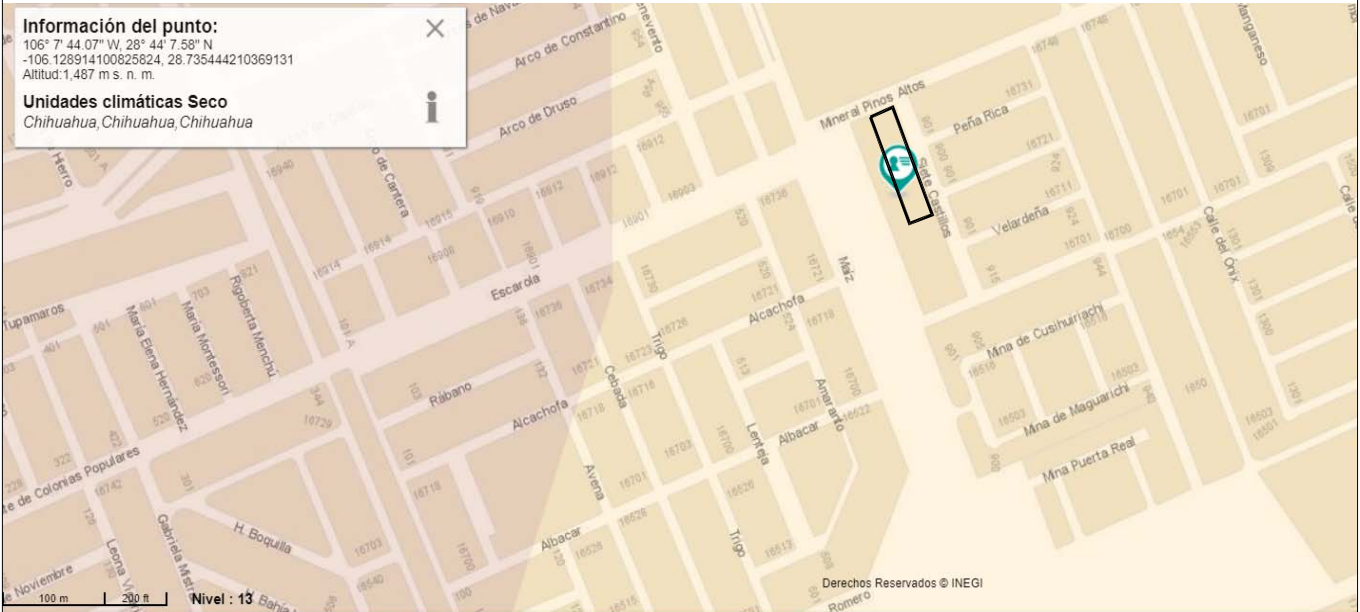
TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
 CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-07





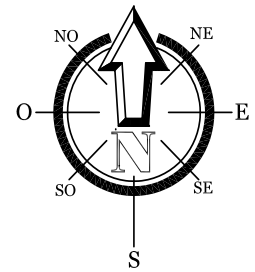
PLANO D-08 TIPO DE CLIMA



SIMBOLOGIA

- Grupo A - Cálido Húmedo
- Grupo A - Cálido Subhúmedo
- Grupo A - Semicálido Húmedo
- Grupo A - Semicálido Subhúmedo
- Grupo B - Semiseco
- Grupo B - Seco
- Grupo B - Seco Mediterráneo
- Grupo B - Muy Seco
- Grupo C - Semicálido Húmedo
- Grupo C - Semicálido Subhúmedo
- Grupo C - Templado Húmedo
- Grupo C - Templado Subhúmedo
- Grupo C - Semifrio Húmedo
- Grupo C - Semifrio Subhúmedo
- Grupo E - Frio
- ~ Curvas de nivel
- ~ Acueducto superficial
- ~ Acueducto subterráneo

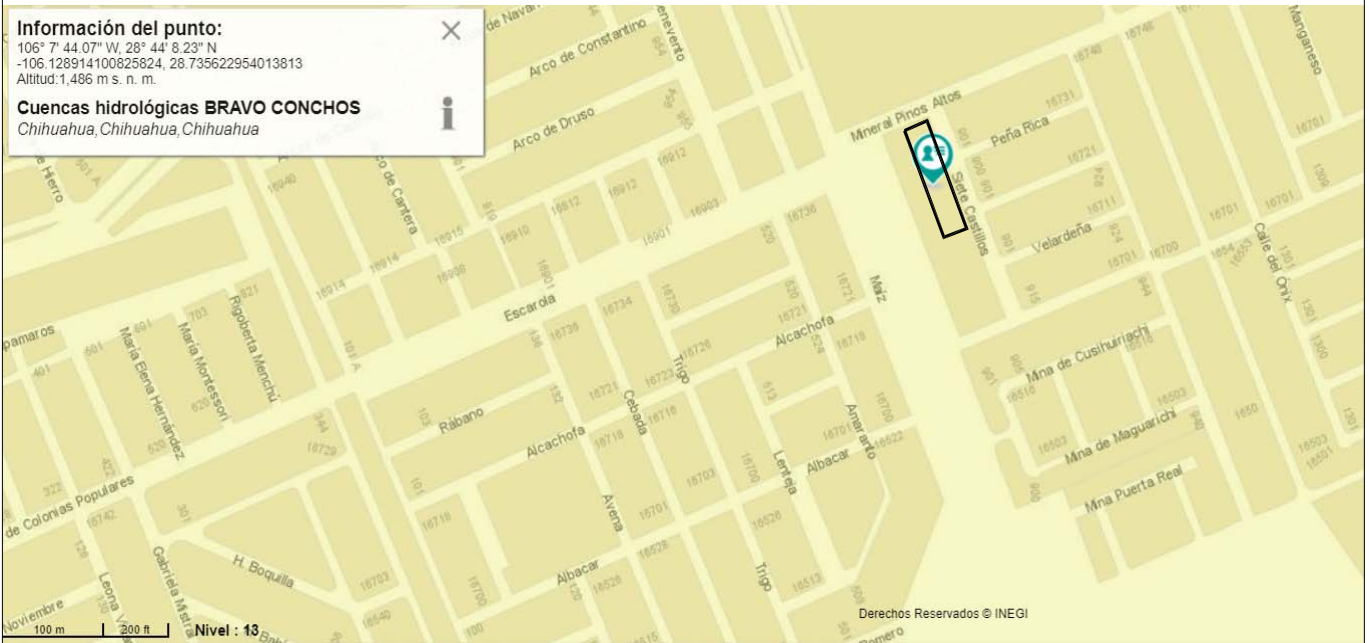
|  |            |
|--|------------|
| TIPO DE CLIMA  | JULIO 2024 |
| TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA<br>CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45 | D-08       |



PLANO D-09 CUENCAS HIDROLOGICAS

**Información del punto:**  
 106° 7' 44.07" W, 28° 44' 8.23" N  
 -106.128914100825824, 28.735622954013813  
 Altitud: 1,486 m s. n. m.

**Cuencas hidrológicas BRAVO CONCHOS**  
 Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua



SIMBOLOGIA

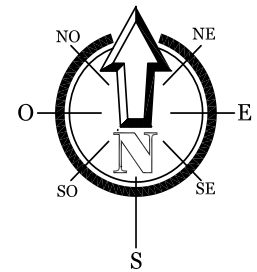
- AMECA
- ARMERÍA - COAHUAYANA
- BAJA CALIFORNIA CENTRO - ESTE (SANTA ROSALIA)
- BAJA CALIFORNIA CENTRO - OESTE (VIZCAINO)
- BAJA CALIFORNIA NORESTE (LAGUNA SALADA)
- BAJA CALIFORNIA NOROESTE (ENSENADA)
- BAJA CALIFORNIA SURESTE (LA PAZ)
- BAJA CALIFORNIA SUROESTE (MAGDALENA)
- BALSAS
- BRAVO CONCHOS
- COATZACOALCOS
- COSTA CHICA - RIO VERDE
- COSTA DE CHIAPAS
- COSTA DE JALISCO
- COSTA DE MICHOACÁN
- COSTA DE OAXACA (PUERTO ÁNGEL)
- COSTA GRANDE
- CUENCAS CERRADAS DEL NORTE (CASAS GRANDES)

CUENCAS HIDROLOGICAS

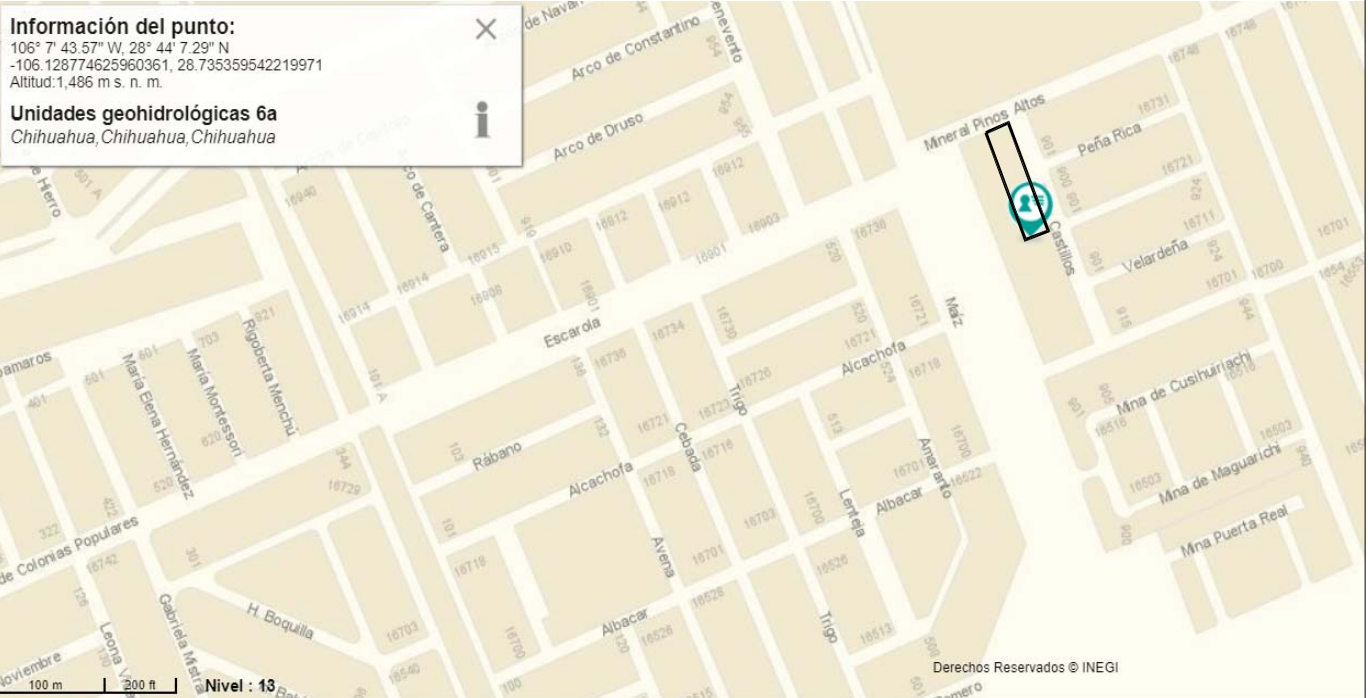
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
 CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-09



PLANO D-10 UNIDADES GEOHIDROLÓGICAS



SIMBOLOGIA

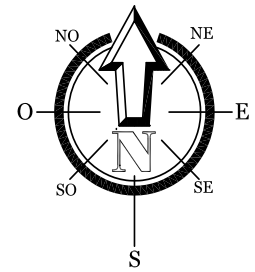
- Material consolidado con rendimiento alto > 40 lps
- Material consolidado con rendimiento medio 10-40 lps
- Material consolidado con rendimiento bajo < 10 lps
- Material consolidado con posibilidades medias
- Material consolidado con posibilidades bajas
- Material no consolidado con rendimiento alto > 40 lps
- Material no consolidado con rendimiento medio 10-40 lps
- Material no consolidado con rendimiento bajo < 10 lps
- Material no consolidado posibilidades medias
- Material no consolidado posibilidades bajas
- Curvas de nivel
- Acueducto superficial
- Acueducto subterráneo
- Canal
- Cortina de presa
- Localidad urbana
- Manzana
- Localidades rurales

UNIDADES GEOHIDROLÓGICAS

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
 CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

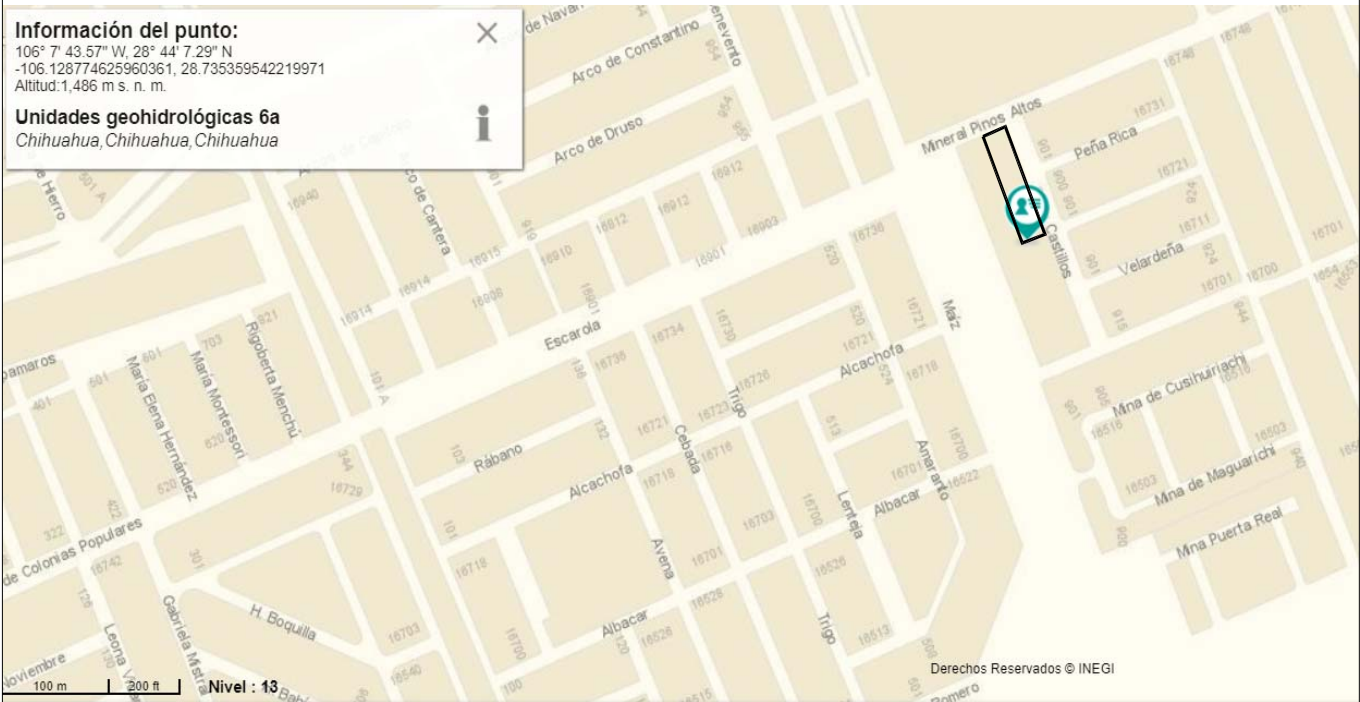
D-10



PLANO D-11 DISPONIBILIDAD DE AGUA SUBTERRANEA

**Información del punto:**  
 106° 7' 43.57" W, 28° 44' 7.29" N  
 -106.128774625960361, 28.735359542219971  
 Altitud: 1,486 m s. n. m.

**Unidades geohidrológicas 6a**  
 Chihuahua, Chihuahua, Chihuahua



SIMBOLOGIA

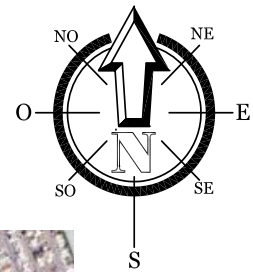
|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>Información del punto:</b>                               |                        |
| 106° 7' 43.75" W, 28° 44' 7.26" N                           |                        |
| -106.128819313238068, 28.735351660594866                    |                        |
| Altitud: 1,487 m s. n. m.                                   |                        |
| <b>Zonas de disponibilidad para aguas subterráneas 2018</b> |                        |
| Identificador del acuífero:                                 | 830                    |
| Nombre del acuífero:  | Chihuahua - Sacramento |
| Identificador del estado:                                   | 8                      |
| Nombre del estado:  | Chihuahua              |
| Identificador de la región hidrológico-administrativa:      | 6                      |
| Nombre de la región hidrológico-administrativa:             | Río Bravo              |
| Número de la zona:  | 1                      |
| Derechos de metros cúbicos disponibles para la acuicultura: | .4400                  |

DISPONIBILIDAD DE AGUA SUBTERRANEA

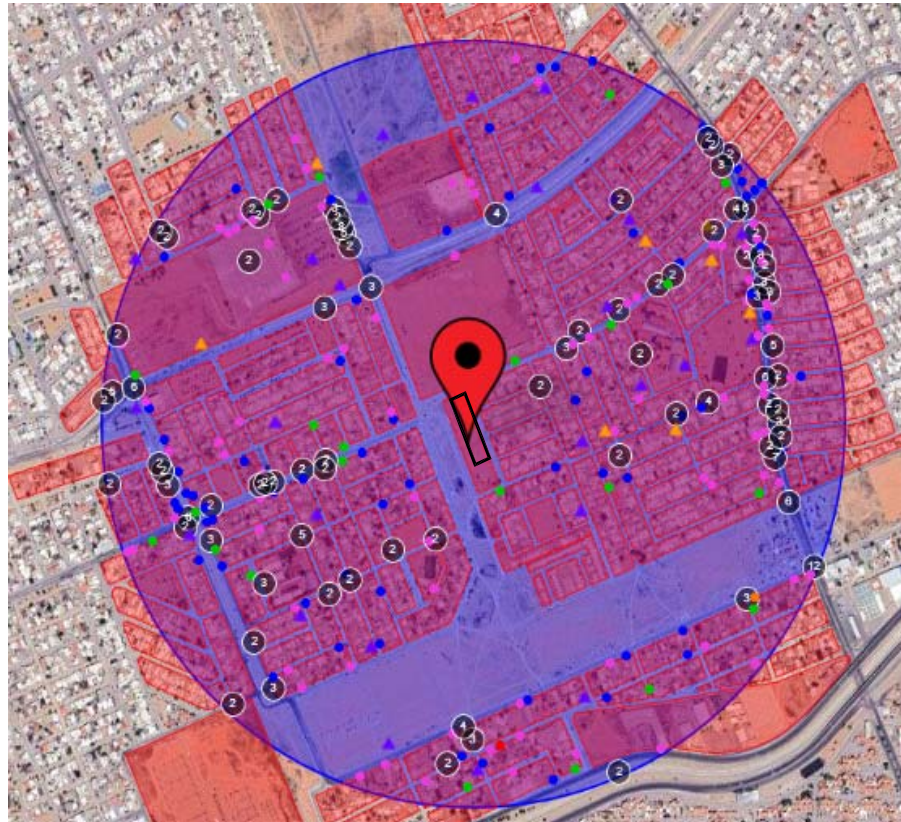
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
 CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-11



PLANO D-12 ACTIVIDADES



SIMBOLOGIA

| Viviendas |                                     |       |
|-----------|-------------------------------------|-------|
|           | Total de viviendas                  | 3,205 |
|           | Total de viviendas particulares     | 3,199 |
|           | Viviendas particulares habitadas    | 2,852 |
|           | Viviendas particulares no habitadas | 305   |

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 | 2,844 |
|   | Con energía eléctrica                    | 2,850 |
|   | Con servicio sanitario                   | 2,848 |
|   | Con drenaje                              | 2,850 |

Fecha de actualización: 2020

| Población |                            |       |
|-----------|----------------------------|-------|
|           | Población total            | 9,612 |
|           | Población femenina         | 4,891 |
|           | Población masculina        | 4,719 |
|           | Población de 0 a 14 años   | 2,327 |
|           | Población de 15 a 29 años  | 2,875 |
|           | Población de 30 a 59 años  | 3,844 |
|           | Población de 60 años y más | 528   |
|           | Población con discapacidad | 316   |

Fecha de actualización: 2020

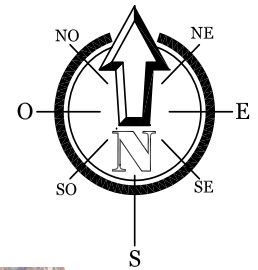
| DENUE                    |  |
|--------------------------|--|
| <input type="checkbox"/> | Actividad económica                            |
|                          | Agricultura, cría y explotación de animales... |
|                          | Minería  |
|                          | Generación, transmisión y distribución de...   |
|                          | Construcción                                   |
|                          | Industrias manufactureras                      |
|                          | Comercio al por mayor                          |
|                          | Comercio al por menor                          |
|                          | Transportes, correos y almacenamiento          |
|                          | Información en medios masivos                  |
|                          | Servicios financieros y de seguros             |
|                          | Servicios inmobiliarios y de alquiler de bi... |
|                          | Servicios profesionales, científicos y técn... |
|                          | Corporativos                                   |
|                          | Servicios de apoyo a los negocios y man...     |
|                          | Servicios educativos                           |
|                          | Servicios de salud y de asistencia social      |
|                          | Servicios de esparcimiento culturales y d...   |
|                          | Servicios de alojamiento temporal y de pr...   |
|                          | Otros servicios excepto actividades gube...    |
|                          | Actividades legislativas, gubernamentales...   |

ACTIVIDADES

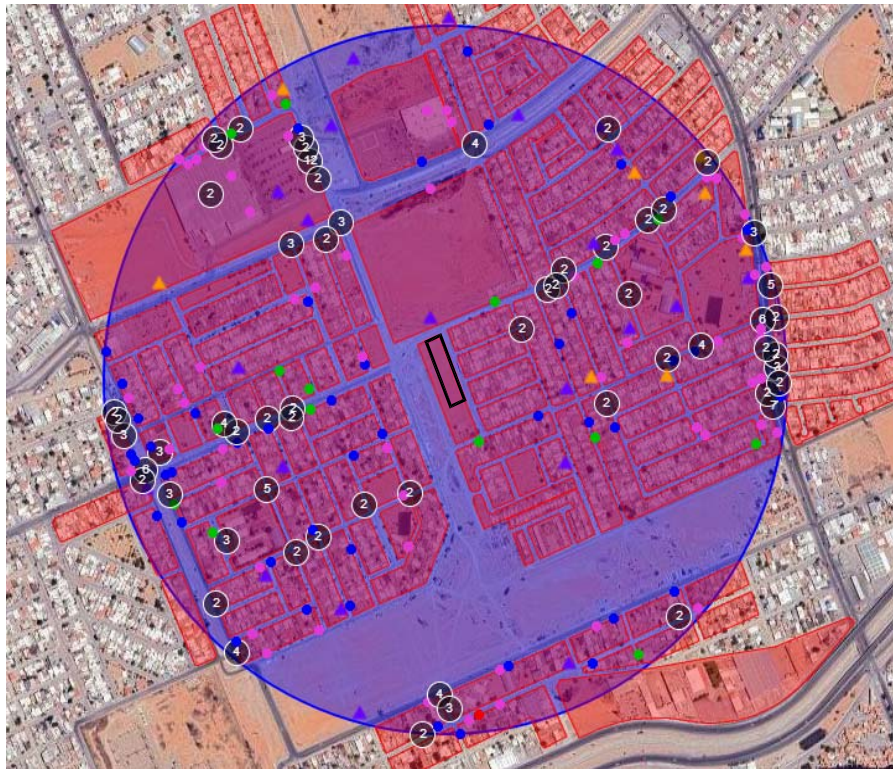
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-12



PLANO D-13 EQUIPAMIENTO



SIMBOLOGIA

- DENUE**
- Actividad económica
  - Agricultura, cría y explotación de animale...
  - Minería
  - Generación, transmisión y distribución de...
  - Construcción
  - Industrias manufactureras
  - Comercio al por mayor
  - Comercio al por menor
  - Transportes, correos y almacenamiento
  - Información en medios masivos
  - Servicios financieros y de seguros
  - Servicios inmobiliarios y de alquiler de bi...
  - Servicios profesionales, científicos y tecn...
  - Corporativos
  - Servicios de apoyo a los negocios y man...
  - Servicios educativos
  - Servicios de salud y de asistencia social
  - Servicios de alojamiento culturales y d...
  - Servicios de alojamiento temporal y de pr...
  - Otros servicios excepto actividades gube...
  - Actividades legislativas, gubernamentales...
- Centros educativos
  - Preescolar
  - Primaria
  - Secundaria
  - Centro de Atención Múltiple
  - Bachillerato

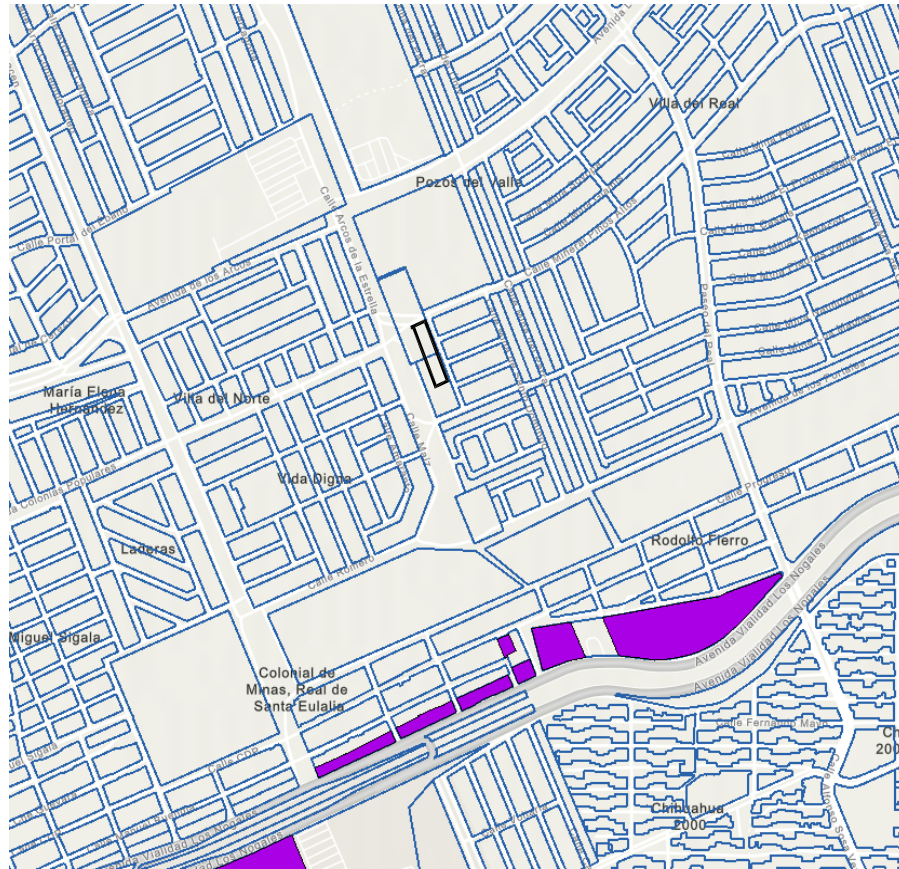
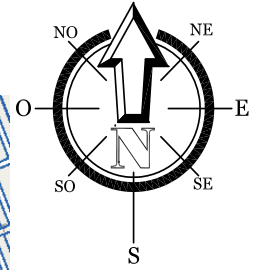
EQUIPAMIENTO

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-13

PLANO D-14 INDUSTRIA



SIMBOLOGIA

**Planeación Específica**

- Área Natural Protegida
- Centro Urbano
- Corredor de Movilidad
- Subcentro Urbano
- Ávalos
- Población en Zona de Riesgo (\*)
- Relleno Sanitario (RS)
- Remedación del RS

**Condicionantes para usos**

- Área de Borde
- Condicionado Pluvial
- Área de Amortiguamiento

**Zonificación Secundaria**

**Habitacional**

- 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 mas de 60 viv/ha

**Comercio y Servicios**

- Comercio y Servicios

**Mixto**

- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo

**Industria**

- Mixto Suburbano
- Mixto Suburbano II
- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

**Equipamiento**

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

**Uso Especial**

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

**Uso no urbano**

- Área Natural de Valor Ambiental

**Preservación Ecológica**

**PPC - Vivienda, Comercio y Servicios**

- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio

**PPC - Corredores y Comercio**

- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

**PPC - Nodos**

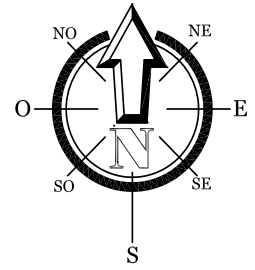
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

INDUSTRIA

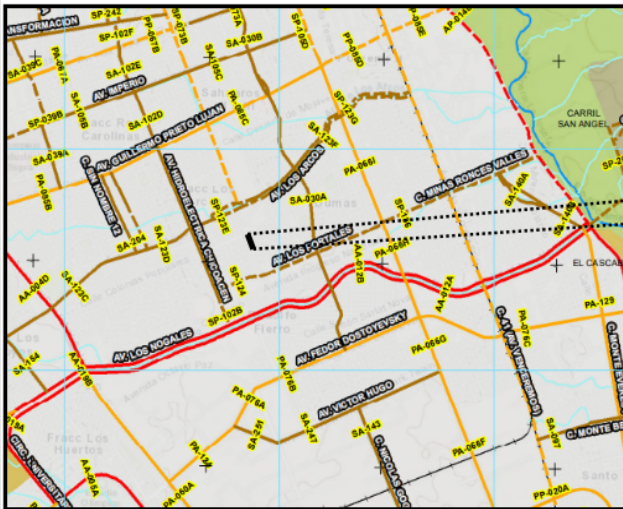
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-14



PLANO D-15 ESTRUCTURA VIAL



SIMBOLOGÍA

Simbología

Hidrografía

- Cuerpos de Agua
- Arroyo
- Río

Vías de Comunicación

- Vía de Ferrocarril

Unidades de Gobierno

- Zona de conurbación
- Centro de Población
- ZONA "U" Área Urbana
- ZONA "R" Suelo Programado
- ZONA "R" Suelo NO Programado
- ZONA "E" Preservación Ecológica

Estructura Vial

- Nodo Estratégico
- Arterial
- Arterial Propuesta
- Primaria
- Primaria Propuesta
- Regional
- Regional Propuesta
- Secundaria
- Secundaria Propuesta
- Vialidad sujeta al PSAMUS

NOTA: Las vías vialidades de primer orden (Primer Orden, Primer Orden Propuesta), a partir de esta séptima actualización se denominan arteriales (Arterial, Arterial Propuesta).

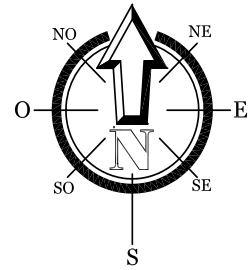
ESTRUCTURA VIAL

JULIO 2024

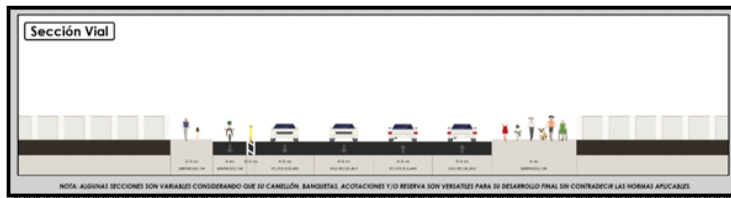
TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-15

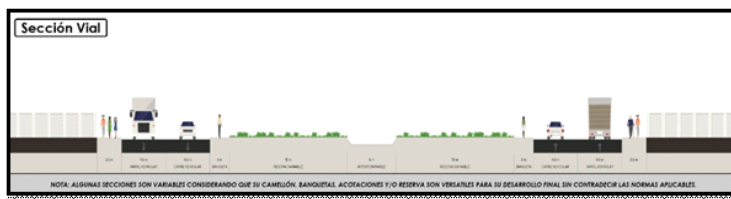




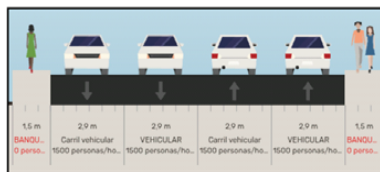
PLANO D-16 SECCIONES VIALES



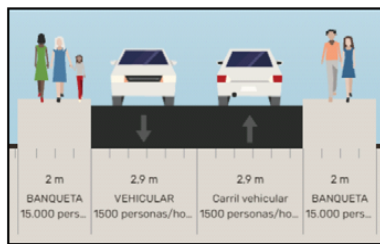
AV. GUILLERMO PRIETO LUJAN



VIALIDAD LOS NOGALES



C. MINERAL DE PINOS ALTOS



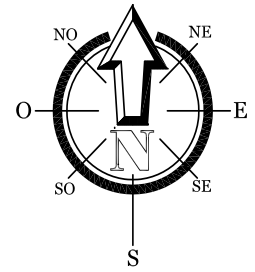
C. SIETE CASTILLOS

SECCIONES VIALES

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-16



PLANO D-17 IMPACTO EN MOVILIDAD

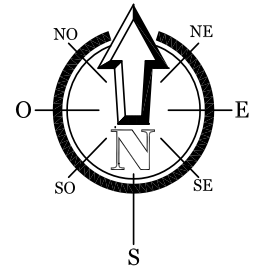


IMPACTO EN MOVILIDAD

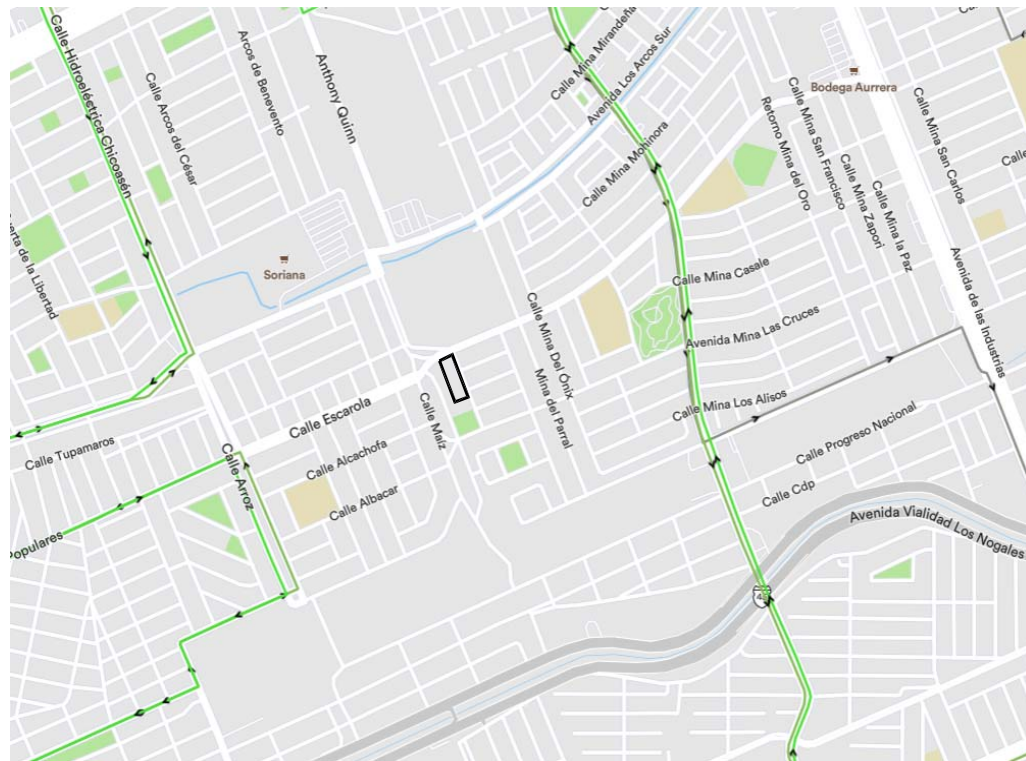
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-17



PLANO D-18 TRANSPORTE PÚBLICO



SIMBOLOGIA

● Pistolas Meneses Auxiliar A

● Pistolas Meneses Auxiliar B



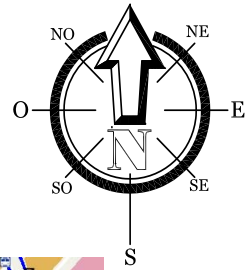
Tarahumara Directo

TRANSPORTE PÚBLICO APLICACIÓN BUSCUU

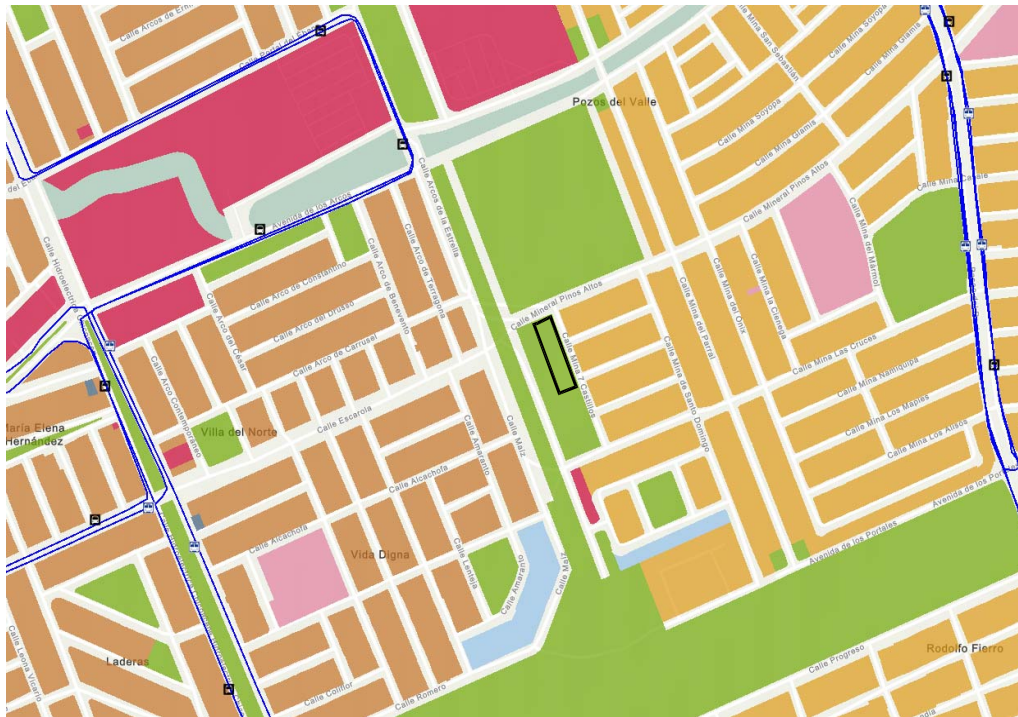
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-18



PLANO D-19 TRANSPORTE ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



SIMBOLOGIA

**Planeación Específica**

- Área Natural Protegida
  - Centro Urbano
  - Corredor de Movilidad
  - Subcentro Urbano
  - Ávalos
  - Población en Zona de Riesgo (\*)
  - Relleno Sanitario (RS)
  - Remedación del RS
- \* Nota: Los polígonos son una referencia aproximada de la zona.

**Condicionantes para usos**

- Área de Borde
- Condicionado Pluvial
- Área de Amortiguamiento

**Zonificación Secundaria**

- Habitacional**
- 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 mas de 60 viv/ha
- Comercio y Servicios**
- Comercio y Servicios
- Mixto**
- Mixto Intenso
  - Mixto Moderado
  - Mixto Bajo

- Industria**
- Mixto Suburbano
  - Mixto Suburbano II
  - Industria Alto Impacto
  - Industria Bajo Impacto
  - Microindustria
- Equipamiento**
- Equipamiento General
  - Recreación y Deporte
- Uso Especial**
- Zona de Amortiguamiento
  - Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
  - Zona Especial de Desarrollo Controlado 2
- Uso no urbano**
- Área Natural de Valor Ambiental

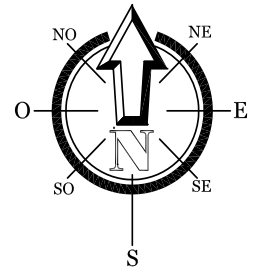
- Preservación Ecológica**
- PPC - Vivienda, Comercio y Servicios**
- Vivienda Densidad Baja
  - Vivienda Densidad Alta
  - Vivienda Servicios Profesionales
  - Vivienda Servicios Comercio
- PPC - Corredores y Comercio**
- Corredor Impacto Alto
  - Corredor Impacto Medio
  - Comercio Servicios Generales
  - Corredor Patrimonial
- PPC - Nodos**
- Nodo Barrial
  - Nodo Emblemático
  - Nodo Urbano

IMPACTO EN MOVILIDAD

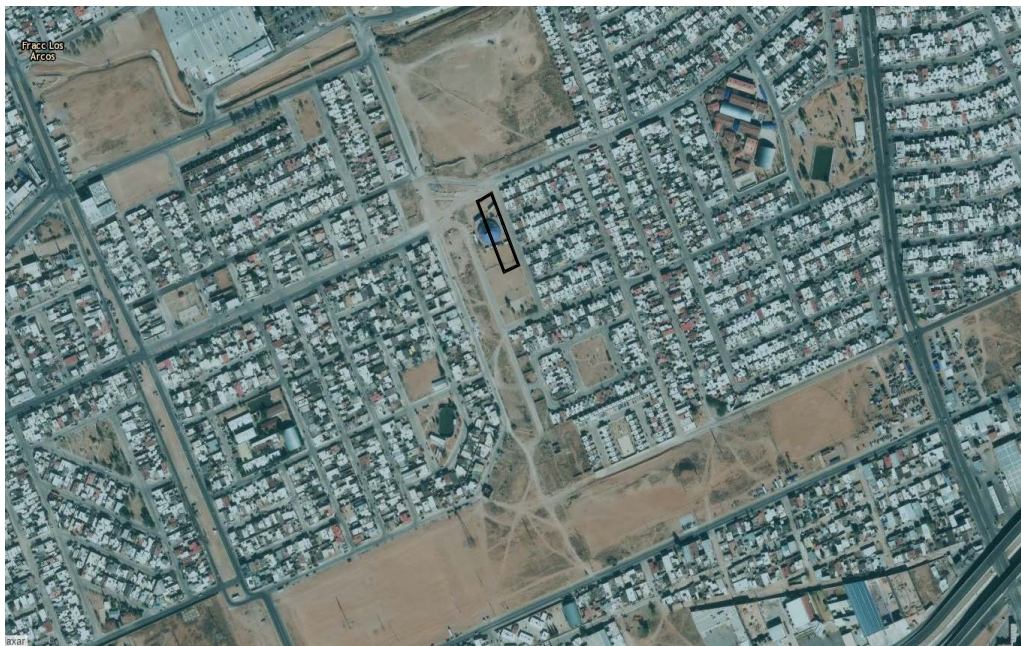
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-19



PLANO D-20 ACUIFERO



SIMBOLOGIA

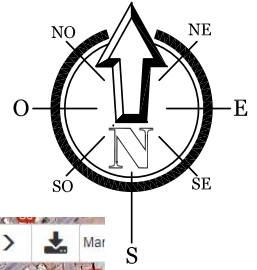
- ALTO RIO SAN PEDRO
- ASCENSION
- BAJA BABICORA
- BAJO RIO CONCHOS
- BOCOYNA
- BUENAVENTURA
- CARICHI-NONOAVA
- CASAS GRANDES
- CHIHUAHUA-SACRAMENTO
- CONEJOS-MEDANOS
- CUAUHEMOC
- EL CUARENTA
- EL SABINAL

ACUIFEROS

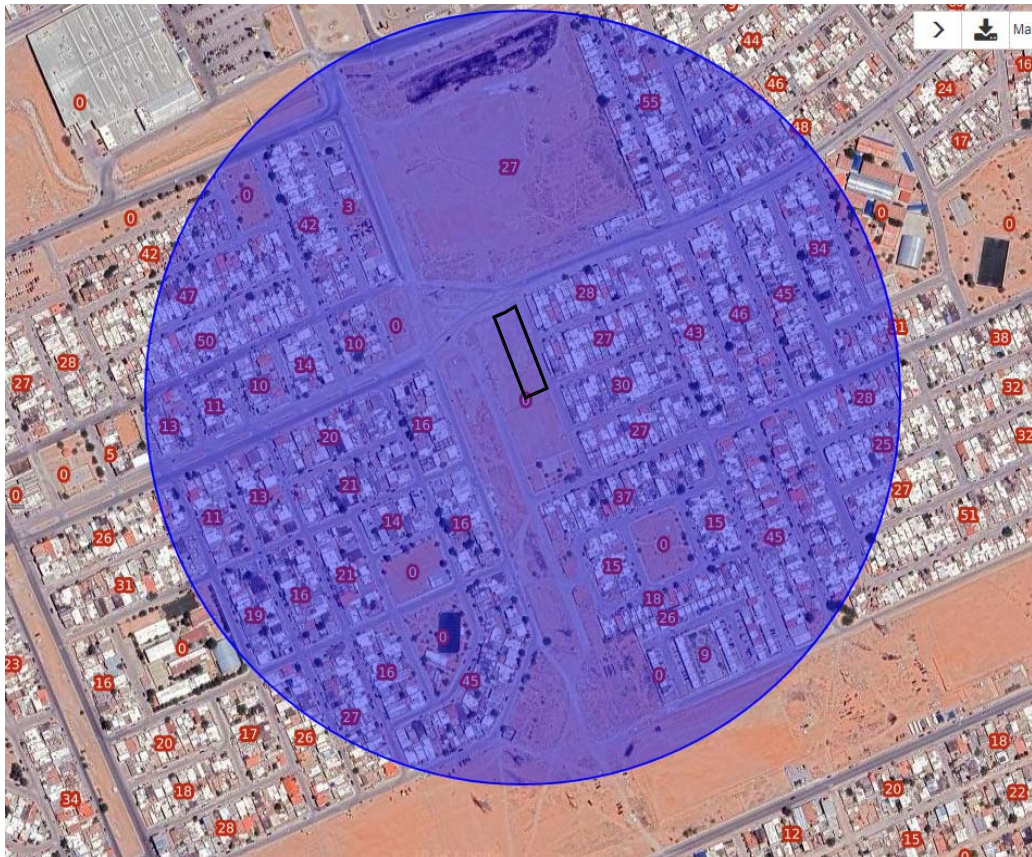
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-20



PLANO D-21 VIVIENDAS CON PISO DE MATERIAL



SIMBOLOGIA

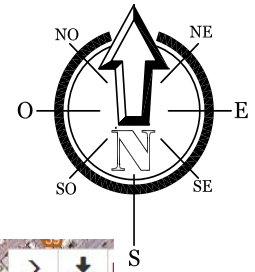
- Viviendas
  - Total de viviendas
  - Total de viviendas particulares
  - Viviendas particulares habitadas
  - Viviendas particulares no habitadas
- Características de las viviendas particula...
  - Promedio de ocupantes por vivienda
  - Promedio de ocupantes por cuarto
  - Con 3 o más ocupantes por cuarto
  - Con piso de material diferente de tierra
  - Con energía eléctrica
  - Con servicio sanitario
  - Con drenaje

VIVIENDAS CON PISO DE MATERIAL

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-21



PLANO D-22 VIVIENDAS CON ENERGIA ELECTRICA



SIMBOLOGIA

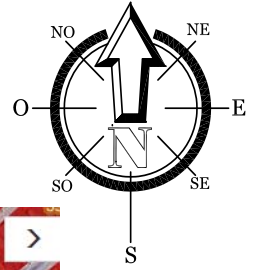
- Viviendas
  - Total de viviendas
  - Total de viviendas particulares
  - Viviendas particulares habitadas
  - Viviendas particulares no habitadas
- Características de las viviendas particula...
  - Promedio de ocupantes por vivienda
  - Promedio de ocupantes por cuarto
  - Con 3 o más ocupantes por cuarto
  - Con piso de material diferente de tierra
  - Con energía eléctrica
  - Con servicio sanitario
  - Con drenaje

VIVIENDAS CON ENERGIA ELECTRICA

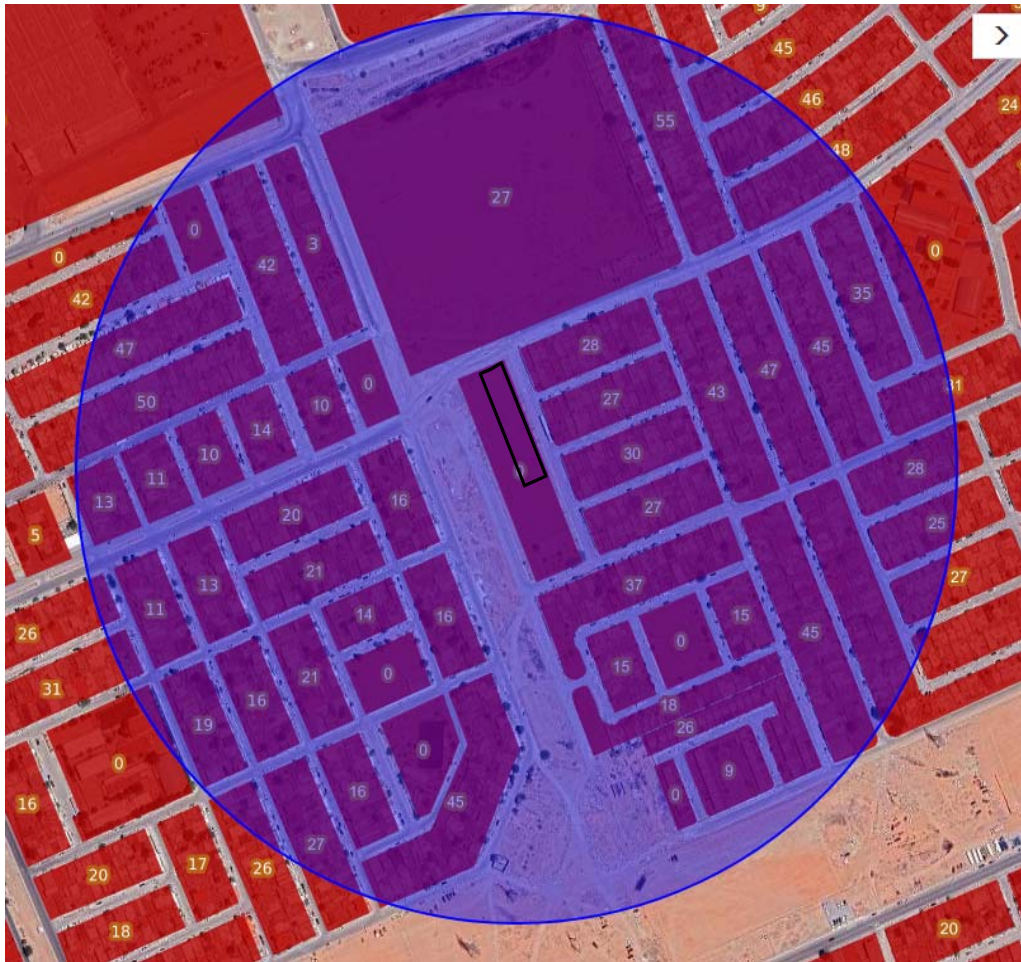
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-22



PLANO D-23 VIVIENDAS CON ALCANTARILLADO



SIMBOLOGIA

- Servicios urbanos
- Mza Vial
- Alcantarilla de drenaje pluvial
- Transporte colectivo

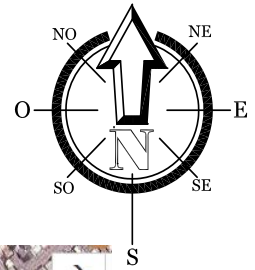
VIVIENDAS CON ALCANTARILLADO

JULIO 2024

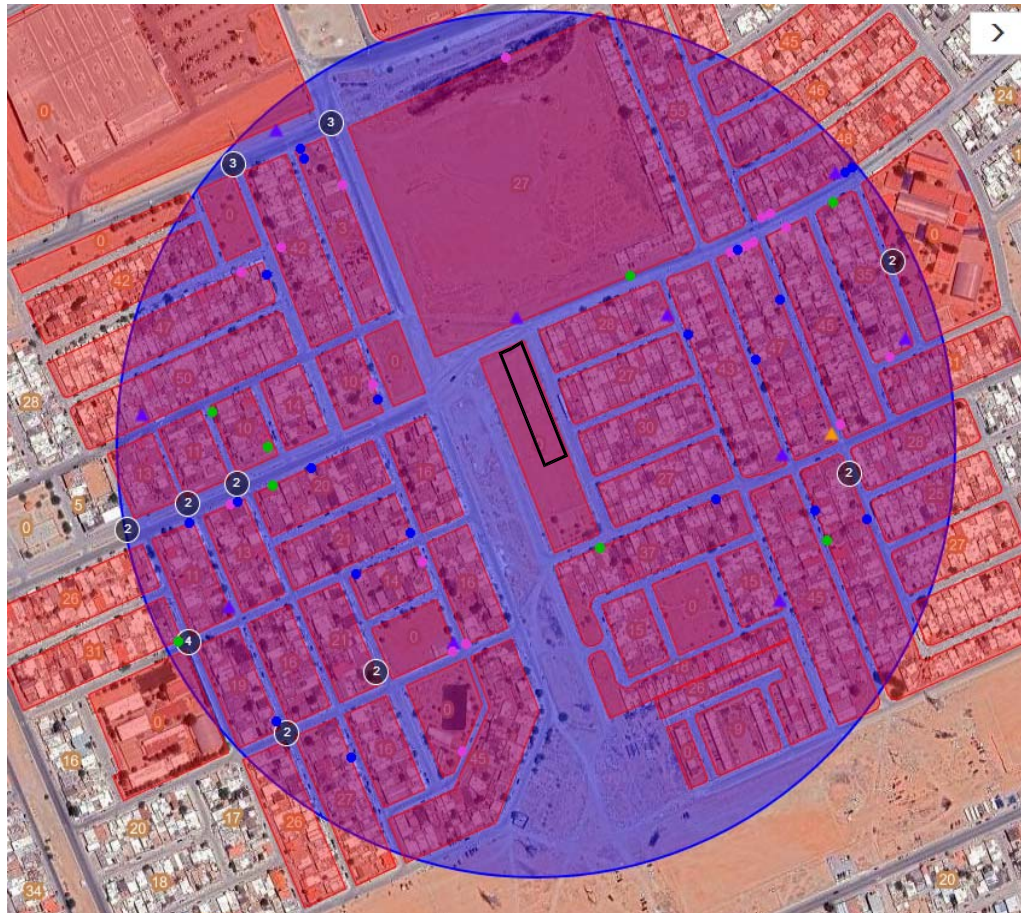
TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-23





PLANO D-24 VIVIENDAS CON DRENAJE



SIMBOLOGIA

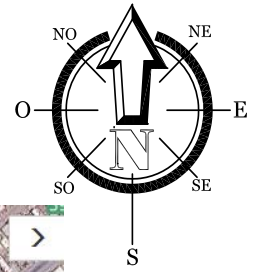
- Viviendas
  - Total de viviendas
  - Total de viviendas particulares
  - Viviendas particulares habitadas
  - Viviendas particulares no habitadas
- Características de las viviendas particula...
  - Promedio de ocupantes por vivienda
  - Promedio de ocupantes por cuarto
  - Con 3 o más ocupantes por cuarto
  - Con piso de material diferente de tierra
  - Con energía eléctrica
  - Con servicio sanitario
  - Con drenaje

VIVIENDAS CON DRENAJE

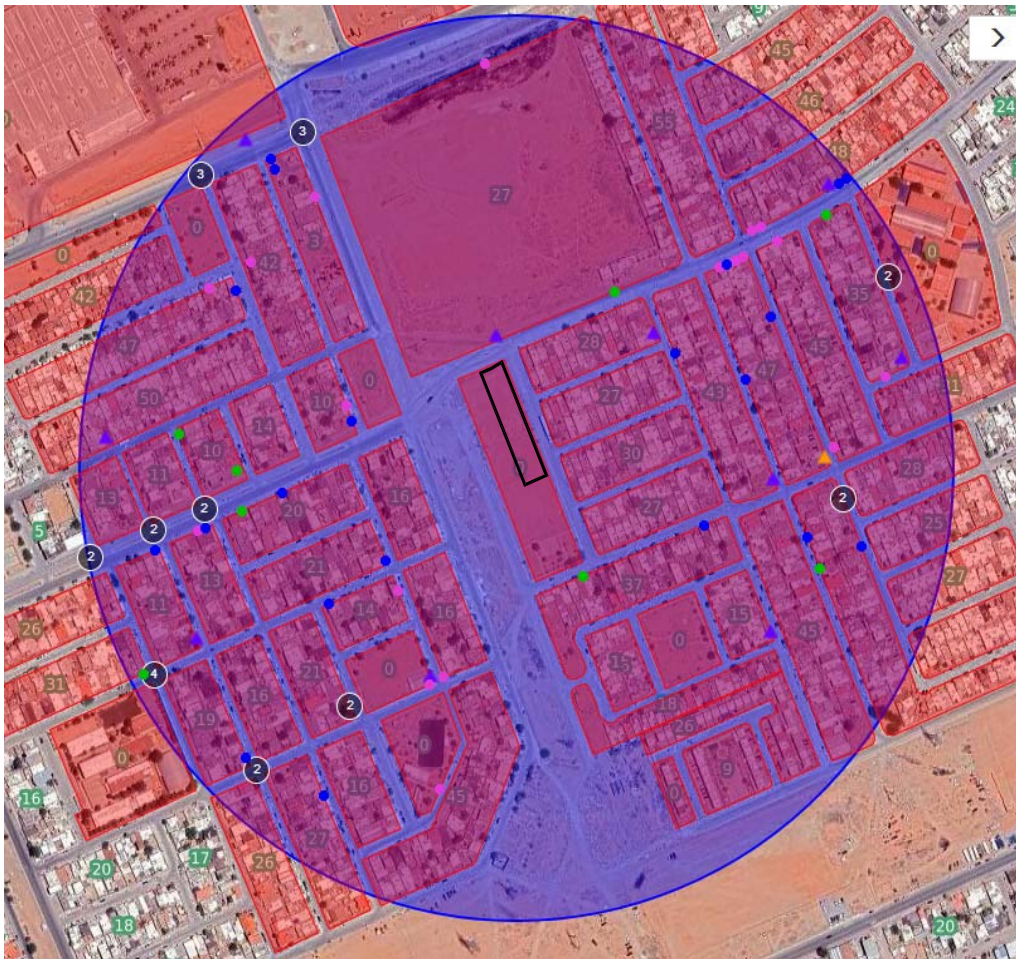
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-24



PLANO D-25 VIVIENDAS CON SERVICIO SANITARIO



SIMBOLOGIA

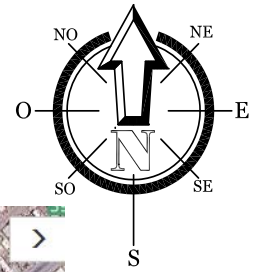
- Características de las viviendas particula...
- Promedio de ocupantes por vivienda
- Promedio de ocupantes por cuarto
- Con 3 o más ocupantes por cuarto
- Con piso de material diferente de tierra
- Con energía eléctrica
- Con servicio sanitario
- Con drenaje

VIVIENDAS CON SERVICIO SANITARIO

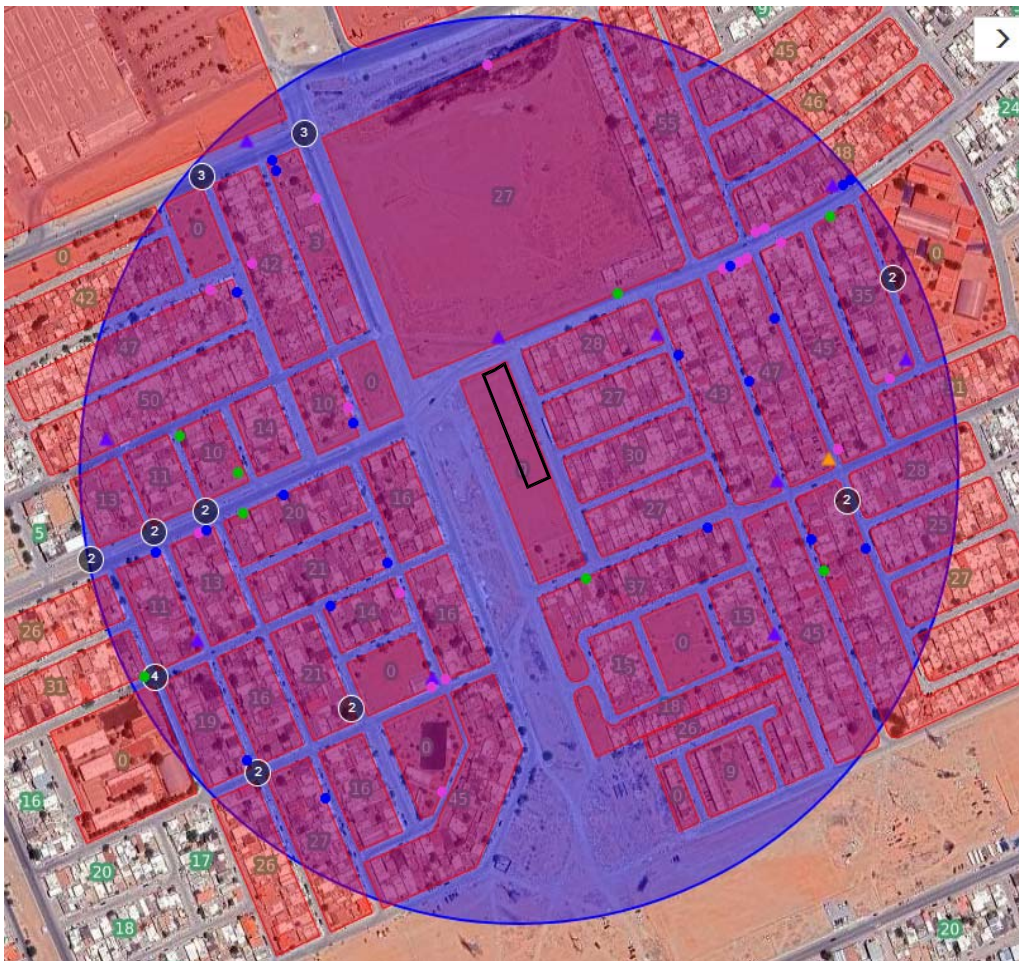
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-25



PLANO D-26 VIVIENDAS CON SERVICIO SANITARIO



SIMBOLOGIA

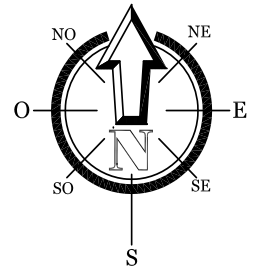
- Características de las viviendas particula...
- Promedio de ocupantes por vivienda
- Promedio de ocupantes por cuarto
- Con 3 o más ocupantes por cuarto
- Con piso de material diferente de tierra
- Con energía eléctrica
- Con servicio sanitario
- Con drenaje

VIVIENDAS CON SERVICIO SANITARIO

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-26



PLANO D-27 VULNERABILIDAD

SIMBOLOGIA

Índice de Vulnerabilidad Física

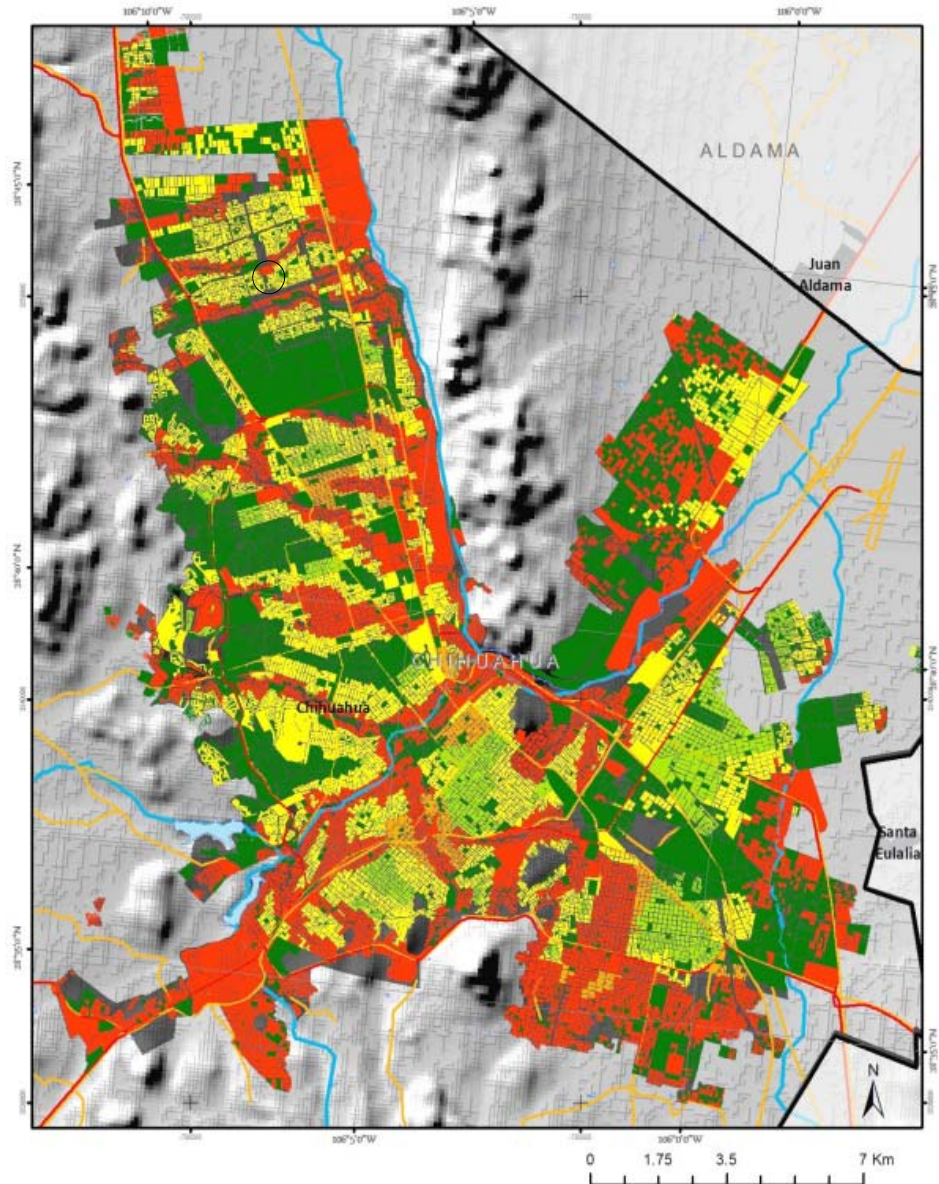
Muy Alto

Alto

Medio

Bajo

Muy Bajo

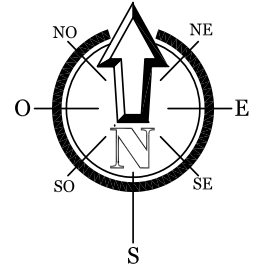


VULNERABILIDAD

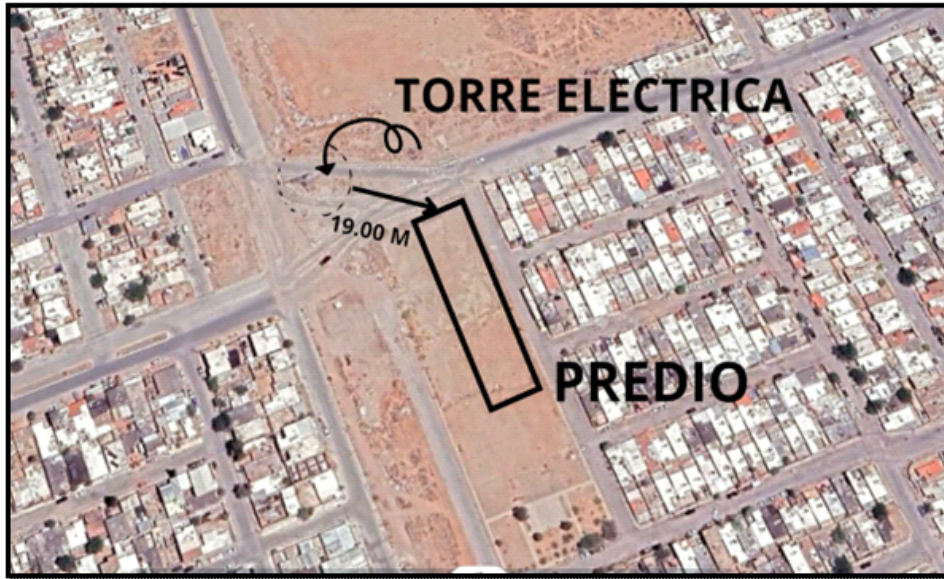
JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-27



PLANO D-28 TORRE ELECTRICA

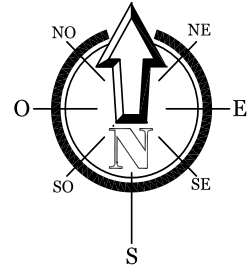


TORRE ELECTRICA

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-28



PLANO D-29 ZONIFICACIÓN SECUNDARIA



SIMBOLOGIA

**Planeación Específica**

- Área Natural Protegida
- Centro Urbano
- Corredor de Movilidad
- Subcentro Urbano
- Ávalos
- Población en Zona de Riesgo (\*)
- Relleno Sanitario (RS)
- Remediación del RS

\* Nota: Los polígonos son una referencia aproximada de la zona.

**Condicionantes para usos**

- Área de Borde
- Condicionado Pluvial
- Área de Amortiguamiento

**Zonificación Secundaria Habitacional**

- 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**

- Comercio y Servicios
- Mixto Intenso
- Mixto Moderado
- Mixto Bajo

- Mixto Suburbano
- Mixto Suburbano II

**Industria**

- Industria Alto Impacto
- Industria Bajo Impacto
- Microindustria

**Equipamiento**

- Equipamiento General
- Recreación y Deporte

**Uso Especial**

- Zona de Amortiguamiento
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
- Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

**Uso no urbano**

- Área Natural de Valor Ambiental

- Preservación Ecológica

**PPC - Vivienda, Comercio y Servicios**

- Vivienda Densidad Baja
- Vivienda Densidad Alta
- Vivienda Servicios Profesionales
- Vivienda Servicios Comercio

**PPC - Corredores y Comercio**

- Corredor Impacto Alto
- Corredor Impacto Medio
- Comercio Servicios Generales
- Corredor Patrimonial

**PPC - Nodos**

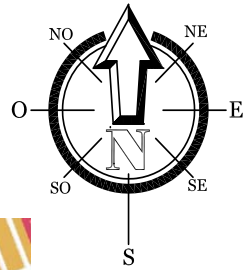
- Nodo Barrial
- Nodo Emblemático
- Nodo Urbano

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

D-29



PLANO E-01 USO DE SUELO PROPUESTO



SIMBOLOGIA

**Planeación Específica**

- Área Natural Protegida
- Centro Urbano
- Corredor de Movilidad
- Subcentro Urbano
- Ávalos
- Población en Zona de Riesgo (\*)
- Relleno Sanitario (RS)
- Remedación del RS

**Condicionantes para usos**

- Área de Borde
- Condicionado Pluvial
- Área de Amortiguamiento

**Zonificación Secundaria**

- Habitacional**
- 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 mas de 60 viv/ha

**Comercio y Servicios**

- Comercio y Servicios
- Mixto**
- Mixto Intenso
  - Mixto Moderado
  - Mixto Bajo

- Industria**
- Mixto Suburbano
  - Mixto Suburbano II
  - Industria Alto Impacto
  - Industria Bajo Impacto
  - Microindustria

- Equipamiento**
- Equipamiento General
  - Recreación y Deporte

- Uso Especial**
- Zona de Amortiguamiento
  - Zona Especial de Desarrollo Controlado 1
  - Zona Especial de Desarrollo Controlado 2

- Uso no urbano**
- Área Natural de Valor Ambiental

- Preservación Ecológica**
- PPC - Vivienda, Comercio y Servicios**
- Vivienda Densidad Baja
  - Vivienda Densidad Alta
  - Vivienda Servicios Profesionales
  - Vivienda Servicios Comercio
- PPC - Corredores y Comercio**
- Corredor Impacto Alto
  - Corredor Impacto Medio
  - Comercio Servicios Generales
  - Corredor Patrimonial
- PPC - Nodos**
- Nodo Barrial
  - Nodo Emblemático
  - Nodo Urbano

USO DE SUELO PROPUESTO

JULIO 2024

TERRENO URBANO, FRACC. REAL DE SANTA EULALIA  
CAMBIO DE USO DE SUELO DE RECREACIÓN Y DEPORTE A HABITACIONAL H-45

E-01

**SIN TEXTO**