

*Gobierno del Estado  
Libre y Soberano de Chihuahua*



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

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

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

Chihuahua, Chih., miércoles 24 de junio 2026.

**No. 50**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 070/2026**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116**

**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 070/2026**

**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 diecinueve de diciembre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Calle José María Morelos y Pavón 116"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 ubicado en la calle José María Morelos y Pavón 116 colonia centro de esta ciudad, con superficie de **432.89** metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales y aumento de COS a 1.00.**

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

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

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

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



**SECRETARÍA DEL  
H. AYUNTAMIENTO  
S.O. 24/2025**

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 19 de diciembre del año 2025, dentro del punto número diez del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Rosa Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por Gilberto Aldrete Martínez, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Calle José María Morelos y Pavón 116", en coordinación con el H. Ayuntamiento, en el predio ubicado en la Calle José María Morelos y Pavón No. 116 en la colonia Centro, de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 432.89 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales y Aumento de COS a 1.00... Al concluir la presentación del dictamen, el Secretario del Ayuntamiento somete a votación del pleno para su aprobación el dictamen presentado, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

**ACUERDO**

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada el C. **José Gilberto Aldrete Martínez**, en su carácter de representante legal de **Administradora Alna S.A. de C.V** en su carácter de propietario del predio ubicado en la calle José María Morelos y Pavón 116 colonia centro de la ciudad de Chihuahua.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle José María Morelos y Pavón 116**", 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 ubicado en la calle José María Morelos y Pavón 116 colonia centro de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 432.89 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales y aumento de COS a 1.00.**

**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 veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. José Gilberto Aldrete Martínez**, en su carácter de representante legal de **Administradora Alna S.A. de C.V.**, la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle José María Morelos Y Pavón 116**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle José María Morelos y Pavón 116 colonia centro de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 432.89 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales y aumento de COS a 1.00** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por el **C. José Gilberto Aldrete Martínez**, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle José María Morelos Y Pavón 116**" en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado en la calle José María Morelos y Pavón 116 colonia centro de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 432.89 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales y aumento de COS a 1.00** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

**SEGUNDO.** La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle José María Morelos Y Pavón 116**", 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** signada por el **C. José Gilberto Aldrete Martínez**, en su carácter de representante legal de **Administradora Alna S.A. de C.V** en su carácter de propietario del predio;

- 2. Copia certificada de la Escritura Pública número 38,028** de fecha 23 de octubre del 2019, otorgando ante el Lic. José Antonio Chávez López, aspirante al ejercicio del Notariado, Adscrito a la Notaría Pública Numero Nueve del Distrito Judicial Morelos, actuando en funciones de Notario Público por separación temporal de su titular, Lic. Francisco de Asís García Ramos, comparecen los señores José Gilberto Aldrete Martínez y Vicente Emmanuel Nájera Juárez, que vienen a constituir una Sociedad Anónima de Capital Variable, la sociedad será denominada "Administradora Alna S.A. de .C.V", designado como administrador único y gozando con las facultades de poder general para actos de pleitos y cobranzas, de administración y de dominio al señor José Gilberto Aldrete Martínez;
- 3. Copia certificada de la Escritura Pública número 2,294** de fecha 17 de noviembre, otorgando ante el Lic. Víctor Eugenio Anchondo Santos, Notario Público número 29 del Distrito Judicial Morelos, comparece por una parte los señores Beatriz Margarita, María del Carmen, David Antonio, Lydia Esther, todos de apellidos Carmona Ochoa como la parte Vendedora y por segunda parte las personas morales denominadas Serusu, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representada en este acto por el señor Manuel Alonso Cárdenas y la persona moral Administradora Alna, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor José Gilberto Aldrete Martínez, a quienes se les denominara como la parte compradora para celebrar un contrato de compraventa, cada una adquiriendo el 50% de derechos de propiedad sobre la finca Urbana ubicado en Calle José María Morelos y Pavón 116 de la ciudad de Chihuahua con superficie de 432.89 metros cuadrados, bajo el número de inscripción 1, libro 6832, sección primera en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua;
- 4. Copia certificada de la Escritura Pública número 2,225** de fecha 22 de diciembre del 2023, otorgando ante el Lic. Antonio Luis Payan Barajas, Notario Público número 5 del Distrito Judicial Hidalgo, comparece por una parte la persona moral denominada Serusu, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representada en este acto por el señor Manuel Alonso Cárdenas, a quien en lo sucesivo se le denominara por su nombre como la parte vendedora, y por la otra parte la persona moral Administradora Alna, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada en este acto por el señor José Gilberto Aldrete Martínez, quien se le denominara como la parte compradora, adquiriendo el otro 50% de derechos de propiedad para ser propietario con el 100% derechos, para celebrar un contrato de compraventa sobre la finca Urbana ubicado en Calle José María Morelos y Pavón 116 de la ciudad de Chihuahua con superficie de 432.89 metros cuadrados, bajo el número de inscripción 18, libro 7320, sección primera en el Registro Público de la Propiedad del Estado de Chihuahua;

5. **Copia de la credencial para votar** expedida por el Instituto Nacional Electoral a nombre de José Gilberto Aldrete Martínez;
6. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-45216** expedido por Tesorería Municipal de fecha 14 de noviembre del 2025;
7. **Oficio DASDDU/185/2025** de fecha de 27 de marzo del 2025, 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 denominado José María Morelos Y Pavón 116;
8. **Oficio 474/2025** de fecha 10 de julio del 2025, 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;
9. **Oficio DASDDU/466/2025** de fecha 24 de junio del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio DDHE/712/2025** de fecha 1 de julio del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
11. **Oficio DASDDU/457/2025** en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/DRPA/0594/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
13. **Copia del Acta de la Décimo Sesión Ordinaria de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 28 de agosto del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Isaac Diaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, Omar Enrique Márquez Estrada y María Guadalupe Aragón Castillo, en el cual se autorizó el estudio por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/849/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 5 de diciembre de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar el estudio de Impacto de Residuos Sólidos Humanos, asegurar el suministro de servicios conforme a la demanda propuesta y garantizar el funcionamiento de la zona para que la calidad de vida de los vecinos no se vean deterioradas, el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta Comercio y Servicios Generales y aumento de COS a 1.00

**CUARTO.** Mediante oficio **DASDDU/849/2025** de fecha 5 de diciembre del 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las

Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar el estudio de Impacto de Residuos Sólidos Humanos, asegurar el suministro de servicios conforme a la demanda propuesta y garantizar el funcionamiento de la zona para que la calidad de vida de los vecinos no se vean deterioradas, el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta Comercio y Servicios Generales y aumento de COS a 1.00 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Décima Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de agosto del 2025, 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 "**Calle José María Morelos Y Pavón 116**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio ubicado en la calle José María Morelos y Pavón 116 colonia centro de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 432.89 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales y aumento de COS a 1.00** 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 el C. **José Gilberto Aldrete Martínez**, en su carácter de representante legal de **Administradora Alna S.A. de C.V** en su carácter de propietario del predio ubicado en la calle José María Morelos y Pavón 116 colonia centro de la ciudad de Chihuahua.

**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**Calle José María Morelos Y Pavón 116**", 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 ubicado en la calle José María Morelos y Pavón 116 colonia centro de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 432.89 metros cuadrados, para llevar a cabo cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales y aumento de COS a 1.00.**

**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 Cabildo en el Palacio Municipal a los 19 días del mes de diciembre del año 2025.

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



**ROSA CARMONA CARMONA**  
**REGIDORA PRESIDENTA**



**ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO**  
**REGIDOR SECRETARIO**



**ISSAC DÍAZ GURROLA**  
**REGIDOR VOCAL**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ**  
**REGIDORA VOCAL**



**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA**  
**REGIDOR VOCAL**



**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO**  
**REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS ÍNTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL **C. JOSÉ GILBERTO ALDRETE MARTÍNEZ**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE **ADMINISTRADORA ALNA S.A. DE C.V.**, LA CUAL SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO UBICADO EN LA CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116 COLONIA CENTRO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 432.89 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES Y AUMENTO DE COS A 1.00** DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
**OFICIO NO. DASDDU/849/2025**

Chihuahua, Chih. 5 de diciembre de 2025

**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 **ADMINISTRADORA ALNA S.A. DE C.V.** en su carácter de propietario del predio **ubicado en la Calle José María Morelos y Pavón No. 116 en la Colonia Centro**, de esta ciudad; con superficie de **432.89 m<sup>2</sup>**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Calle José María Morelos y Pavón 116"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Vivienda Densidad Alta** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio de uso de suelo a **Comercio y Servicios Generales y aumento de COS a 1.00.**

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

**ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/185/2025 de fecha 27 de marzo del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Calle José María Morelos y Pavón 116"** 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. 474/2025 de fecha 10 de julio del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Calle José María Morelos y Pavón 116"**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/466/2025 de fecha 24 de junio de 2025** 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/712/2025 de fecha 01 de julio de 2025** 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 constituido en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/457/2025 de fecha 24 de junio de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que

la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con **Oficio No. SJ/DRPA/0594/2025 de fecha 30 de junio del 2025** 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 **"Calle José María Morelos y Pavón 116"** fue presentado en la **Décima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **28 de agosto de 2025** 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 el estudio de Impacto de Residuos Sólidos Humanos, asegurar el suministro de servicios conforme a la demanda propuesta y garantizar el funcionamiento de la zona para que la calidad de vida de los vecinos no se vean deteriorados**, el cambio de uso de suelo de **Vivienda Densidad Alta Comercio y Servicios Generales y aumento de COS a 1.00** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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. Oficio No. DASDDU/185/2025 de fecha 27 de marzo del 2025, 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. 474/2025 de fecha 10 de julio del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.

6. Oficio No. DASDDU/466/2025 de fecha 24 de junio de 2025 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/712/2025 de fecha 01 de julio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/457/2025 de fecha 24 de junio de 2025, 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/0594/2025 de fecha 30 de junio del 2025 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 Décima Sesión Ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 28 de agosto de 2025 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 **"Calle José María Morelos y Pavón 116"**.

**ATENTAMENTE**

  
**Chihuahua**  
capital de trabajo  
y resultados

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
DIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA

**ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE**  
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

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

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTÍCULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTÍCULO 29 FRACCIÓN XII DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. HACE CONSTAR Y CERTIFICA \_\_\_\_\_

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE 6 FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 22 DÍAS DEL MES DE Diciembre DEL AÑO DOS MIL veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

  
MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

Estudio de Planeación urbana  
denominado

## **“Calle José María Morelos y Pavón 116”**

para el Cambio de Uso de Suelo de  
Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG) y  
aumento de potencial COS a 1.0,  
en el predio ubicado en la calle José María Morelos y Pavón No. 116, colonia Centro,  
de la ciudad de Chihuahua

### **Promotor**

José Gilberto Aldrete Martínez  
Representante legal  
Administradora Aldana, SA de CV

### **Director Responsable en Urbanismo**

Arq. Jesus Alfonso Vargas González  
D.R.U 033

**Marzo de 2025**

---

*Cambio de uso de suelo "Calle José María Morelos y Pavón 116"*

---

## **Índice de contenido**

Introducción

### **I. Fundamentación jurídica**

#### **II. Antecedentes**

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

#### **III. Diagnóstico**

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

Imagen urbana

Análisis demográfico y vivienda

Síntesis del diagnóstico

#### **IV. Normatividad**

Guía de diseño local

Lineamientos de diseño

#### **V. Estrategia**

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general de forestación

Estrategia de usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de infraestructura de telefonía

Conclusiones y recomendaciones

#### **VI. Programación e Instrumentación**

##### **Anexos**

Bibliografía

Créditos

Anexo gráfico: Planos,

Anexos:

**Introducción**

El presente estudio de planeación urbana promueve la modificación a la zonificación secundaria del Plan Parcial del Centro contenido en el PDU visión 2040, séptima actualización, mediante el Cambio de Uso de Suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, para el predio localizado en la calle José María Morelos y Pavón No. 116 en la Colonia Centro, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 432.89 m<sup>2</sup>.

El predio se enfoca al aprovechamiento de un establecimiento de tipo Restaurante-bar; locales comerciales, y departamentos, compatible con los usos existentes en la zona, de conformidad con la normatividad urbana vigente. Así bien, se aportan elementos técnicos que sustentan el uso de suelo propuesto, contribuyendo a la consolidación urbana de la zona.

## I - Fundamentación Jurídica

El estudio de planeación urbana para el ubicado en la calle José María Morelos y pavón No. 116 en la Colonia Centro, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 432.89 m<sup>2</sup>, se formula con la finalidad de aportar los elementos técnicos y normativos que fundamenten la solicitud de cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta establecida en el la zonificación secundaria del Plan Parcial del Centro contenido en el PDU visión 2040, séptima actualización a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0. Se fundamenta jurídicamente a nivel federal, estatal y municipal, y que establecen lo siguiente:

### Ámbito Federal

#### Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos <sup>1</sup>

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

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

**Artículo 73.** El Congreso tiene facultad: Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

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

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

---

<sup>1</sup> Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Constitución publicada en el Diario Oficial de la Federación el 5 de febrero de 1917. Última reforma publicada DOF 10-06-2011.

## **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano<sup>2</sup>**

### **Atribuciones de los Municipios**

**Artículo 11.** Corresponde a los municipios:

- I. Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;
- II. Regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio;
- III. Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven;
- XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

**Artículo 51.** Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano señalarán las acciones específicas para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población y establecerán la Zonificación correspondiente. Igualmente deberán especificar los mecanismos que permitan la instrumentación de sus principales proyectos, tales como constitución de Reservas territoriales, creación de infraestructura, equipamiento, servicios, suelo servido, vivienda, espacios públicos, entre otros. En caso de que el ayuntamiento expida el programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población respectivo, dichas acciones específicas y la Zonificación aplicable se contendrán en este programa.

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

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

### **Ámbito Estatal**

#### **Constitución Política del Estado de Chihuahua<sup>3</sup>**

La Constitución Política del Estado de Chihuahua, en sus artículos 1° y 2°, destaca la soberanía del Estado en lo que concierne a su régimen interior, y el ser parte integrante de los Estados

---

<sup>2</sup> Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Última reforma DOF 28-11-2016.

<sup>3</sup> Constitución Política del Estado de Chihuahua. Última reforma aplicada Decreto 209-02 II P.E. 2002.11.27/No.95

Unidos Mexicanos. En su artículo 64 establece las facultades de su Congreso, la que, entre otras, será: de Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado y, abrogar, derogar, reformar y adicionar las leyes y decretos. El artículo 93 establece las facultades y obligaciones del Gobernador del Estado.

### **Ley de Planeación del Estado de Chihuahua<sup>4</sup>**

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

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

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

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

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

II. A Nivel Municipal:

- a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

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

---

<sup>4</sup> Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. Ley publicada en el Periódico Oficial No. 1 del 4 de enero de 1989. Última Reforma POE 2003.04.19/No.32.

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

### **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua<sup>5</sup>**

**Artículo 13.** Corresponde a los municipios, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el ámbito de sus respectivas competencias, las siguientes atribuciones:

- I. Cumplir el marco legal que garantice la aplicación de los principios y regulaciones de esta Ley.
- III. Formular, aprobar, administrar, evaluar y actualizar, en su caso, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como otros instrumentos de planeación derivados a que se refiere el artículo 37 de esta Ley.
- VI. Formular y administrar la zonificación prevista en los planes de su competencia, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano.
- IX. Otorgar las licencias y autorizaciones de su competencia, así como realizar la inspección y seguimiento correspondiente de:
  - a) Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado, incluyendo las relativas a las acciones urbanísticas a que se refiere esta Ley.
- XXIX. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos del suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio.

### **Sistema de planeación para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano**

**Artículo 37.** El ordenamiento territorial y la planeación de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano en la Entidad, se llevará a cabo a través de:

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

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

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

---

<sup>5</sup> Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua. POE No. 79 del 2 de octubre de 2021. H. Congreso del Estado.

**Modificación o actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano**

**Artículo 76.** La modificación o actualización de los planes municipales de desarrollo urbano, podrá ser solicitada ante la autoridad municipal correspondiente por:

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

En todo caso, la autoridad municipal estará facultada para determinar la procedencia de las solicitudes que reciba en los términos de este artículo. En caso de negativa, su determinación deberá estar justificada conforme a las disposiciones de esta Ley, su reglamentación y demás disposiciones legales aplicables.

**Actualización o modificación de los Planes Municipales**

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

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

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

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

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

**Zonificación Primaria**

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

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

### **Criterios de Zonificación Secundaria**

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

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades.
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:
  - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales o habitacionales, comerciales y de centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
  - b) Se deberá permitir e incentivar la densificación en las edificaciones y zonas, promoviéndose las acciones necesarias para contar con la capacidad para proveer los servicios de agua, drenaje, electricidad y movilidad, a partir de instrumentos de colaboración con otros órdenes de gobierno y los promotores inmobiliarios.
  - c) Se deberán implementar mecanismos que incentiven la densificación y la inversión incremental en las edificaciones y zonas a las que se refiere el inciso anterior, a fin de promover la inversión privada en polígonos de desarrollo y construcción prioritarios y un mayor aprovechamiento del potencial urbano. Estos polígonos deberán estar previamente establecidos en los planes de desarrollo urbano de los centros de población correspondientes.
  - d) Se garantizará la consolidación de una red coherente de vialidades primarias y secundarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad, que priorice el acceso al espacio público y la movilidad, conforme a los principios de esta Ley.

La zonificación secundaria promoverá la asignación de usos mixtos y compatibles, procurando la mezcla de usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad. Los planes municipales de desarrollo urbano deberán incluir las reglas o criterios para interpretar la zonificación, cuando los límites o demarcación de las zonas afecten parcialmente a los predios o se les apliquen dos o más usos del suelo a una sola propiedad.

## Ámbito Municipal

### Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua<sup>6</sup>

Artículo 9. Son atribuciones del Municipio:

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a la Dirección:

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

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

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

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

**I. Sobre el cambio de uso del suelo a otro que sea compatible;**

II. Sobre el cambio de la densidad e intensidad de su aprovechamiento, o

III. Sobre el cambio de la altura máxima de construcción permitida;

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

I. No se modifique el Límite del Centro de Población,

II. No se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables, o

III. No se afecten las características de la estructura urbana prevista en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

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

---

<sup>6</sup> Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013. POE No. 80 del sábado 05 de octubre de 2013.

## PROCESO DE APROBACIÓN

El proceso de aprobación de la modificación para el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS 1.0, se sustenta en lo establecido por la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua respecto a la aprobación y modificación de los programas de desarrollo urbano sostenible. El Artículo 77 de la Ley establece que toda actualización o modificación a los planes municipales de desarrollo urbano se sujetará al mismo procedimiento que el establecido para su formulación, aprobación, publicación y registro.

### Aprobación y consulta

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

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

### Procedimiento para la formulación y aprobación

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

- I. Los municipios darán aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en cumplimiento de las disposiciones en materia de participación social y ciudadana que señala esta Ley.
- II. Los municipios formularán el proyecto del Plan de que se trate y lo difundirán ampliamente en al menos un diario de mayor circulación en la zona, así como en medios físicos y electrónicos de comunicación de la autoridad municipal. Cuando exista un Instituto de Planeación, este estará a cargo de la formulación de los planes, así como de sus actualizaciones y modificaciones.
- III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- IV. Los municipios organizarán al menos dos audiencias públicas, cuando se trate de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y al menos una audiencia pública para los demás, en las que se expondrá el proyecto y se recibirán las sugerencias y planteamientos de las personas interesadas. Simultáneamente, el área municipal encargada de la elaboración del plan, llevará a cabo las reuniones que sean

necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

- V. Las sugerencias y planteamientos que se reciban durante el tiempo de consulta, deberán ser respondidos por el área encargada de la elaboración del documento en un plazo no mayor a diez días hábiles a partir del cierre del periodo de consulta.
- VI. Las respuestas a los planteamientos y las modificaciones del proyecto deberán fundamentarse y estarán a consulta de las personas interesadas en las oficinas de la autoridad municipal, en forma impresa en papel y en forma electrónica a través de sus sitios web, durante un plazo de quince días hábiles.
- VII. Realizado lo anterior, la autoridad municipal elaborará el documento final, que contendrá las modificaciones que resulten aplicables, derivado de la consulta a que se refiere este artículo y lo remitirá a la Secretaría.
- VIII. Una vez que conozca el proyecto definitivo del Plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de noventa días hábiles, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, en su caso, con otros planes de desarrollo metropolitanos. Dicho dictamen será requisito indispensable para su aprobación, no obstante, ante la omisión de respuesta operará la afirmativa ficta. En caso de no ser favorable, el dictamen deberá justificar de manera clara y expresa las recomendaciones que se consideren pertinentes para que el municipio efectúe las modificaciones correspondientes.
- IX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez que la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.
- X. Cumplidas las anteriores formalidades, los ayuntamientos aprobarán el Plan y lo remitirán al Ejecutivo Estatal para su publicación en el Periódico Oficial del Estado dentro de los diez días hábiles siguientes a su recepción.

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

### **Publicación y registro**

**Artículo 79.** Los planes de desarrollo urbano municipal o sus modificaciones, una vez aprobados, deberán ser publicados en el Periódico Oficial del Estado, así como en las páginas electrónicas institucionales de la Secretaría y de los municipios de que se trate.

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

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

**Difusión**

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

Es obligación de los municipios remitir a la Secretaría los planes municipales a que se refiere el párrafo anterior, en los formatos impresos y digitales, debidamente georreferenciados, para su integración en el Sistema de Información y Evaluación Territorial y Urbano a que se refiere esta Ley.

**Código Municipal para el Estado de Chihuahua**<sup>7</sup>

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 Libre y Soberano de Chihuahua.

**Artículo 72.** Son atribuciones del Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal, las siguientes:

- II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;
- III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondientes a su jurisdicción territorial;

---

<sup>7</sup> Código Municipal para el Estado de Chihuahua. Fecha de última reforma: 7 de agosto del 2004.

## II - Antecedentes

### Definición de Área de Estudio

El análisis de las condiciones del sitio, considera un radio de 1,500 metros en torno al predio propuesto para cambio de uso de suelo, el polígono agrupa algunas colonias como: Barrio San Pedro, Obrera (fracción), Sector Bolívar, Parque Rotario, Colón, Barrio El Bajo, Santa Rita, Cuauhtémoc, Pacífico (fracción) Albino Miréles, y Zona centro entre otras, donde se ubica el predio de aplicación del plan.

El predio de aplicación del plan que considera el presente estudio de cambio de uso de suelo se ubica en la calle José María Morelos y Pavón No. 116, colonia Centro, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 432.89 m<sup>2</sup>. Ver imagen 1.

Imagen 1. Polígono de análisis y localización del predio de aplicación del plan.



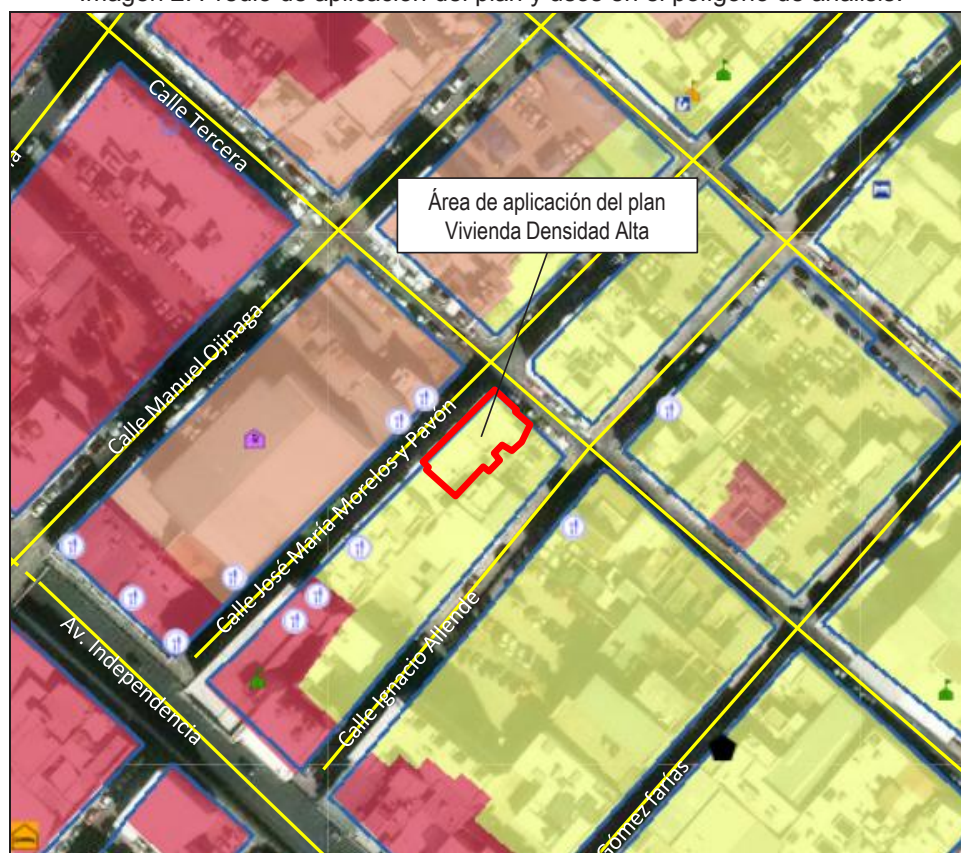
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Lo anterior, se enfoca a sustentar la propuesta de cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, para obtener la licencia de uso de suelo correspondiente.

El predio de aplicación del plan colinda con la calle José María Morelos y Pavón, cuyo flujo vehicular se vincula con otras vialidades primarias de la zona como la Calle Juan Aldama González, al norte, Av. Paseo Simón Bolívar, al sur, y la Av. Independencia, al oeste, y la Av. Venustiano Carranza al este.

A lo largo de la trayectoria de estas calles, se da el acceso a diversos establecimientos de tipo comercial y de servicios dentro del polígono de estudio; así como equipamientos, y vivienda. Ver imagen 2.

Imagen 2. Predio de aplicación del plan y usos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2023, bing maps. Marzo 2025.

Cercanas al polígono de estudio se localizan vialidades primarias como la Av. Teófilo Boruenda la Av. Universidad, que comunica al predio con el Sub centro norte, y con el Sub Centro norte; por su parte la Av. 20 de Noviembre comunica con el Subcentro Suroriental, mediante la Av. Carlos Pacheco Villalobos, que se constituyen como importantes concentradores de diversos equipamientos de tipo educativo, administrativo, de salud, transporte, así como de concentración de actividades económicas.

### Régimen de tenencia de la tierra

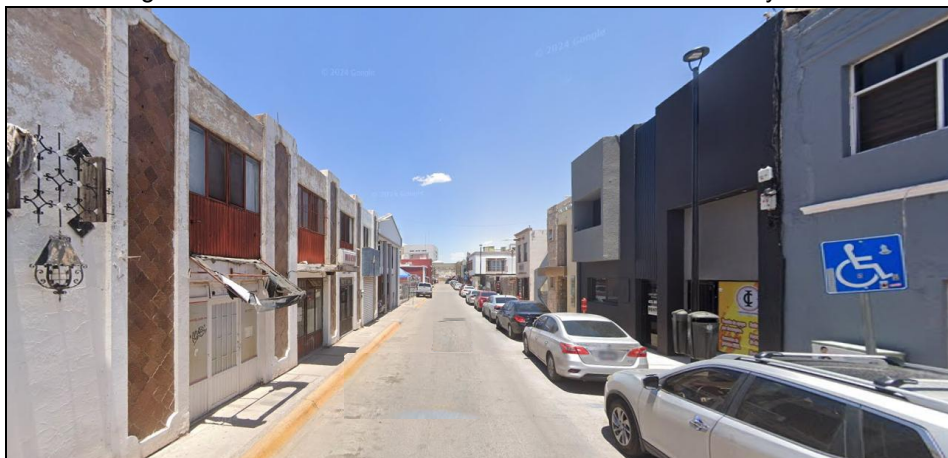
El predio cuentan con inscripción ante el Registro Público de la Propiedad mediante escritura pública número 2,225, volumen 67, en la cual comparecieron ante el Licenciado Antonio Luis Payán Barajas, Notario Público Número Cinco del Distrito judicial Hidalgo, la moral denominada Serusu, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representada por el señor Manuel Alonso Cárdenas como la parte vendedora y por la otra la moral denominada Administradora Alna, Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por el señor José Gilberto Aldrete Martínez como la compradora, que han convenido celebrar un contrato de compraventa, de la finca urbana ubicada en la Calle José María Morelos y Pavón, número 116, de la Colonia Centro en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 432.89 m2, con clave catastral 013-001-001. Ver imagen 3 a 5.

Imagen 3. Vista del predio propuesto para cambio de uso de suelo.



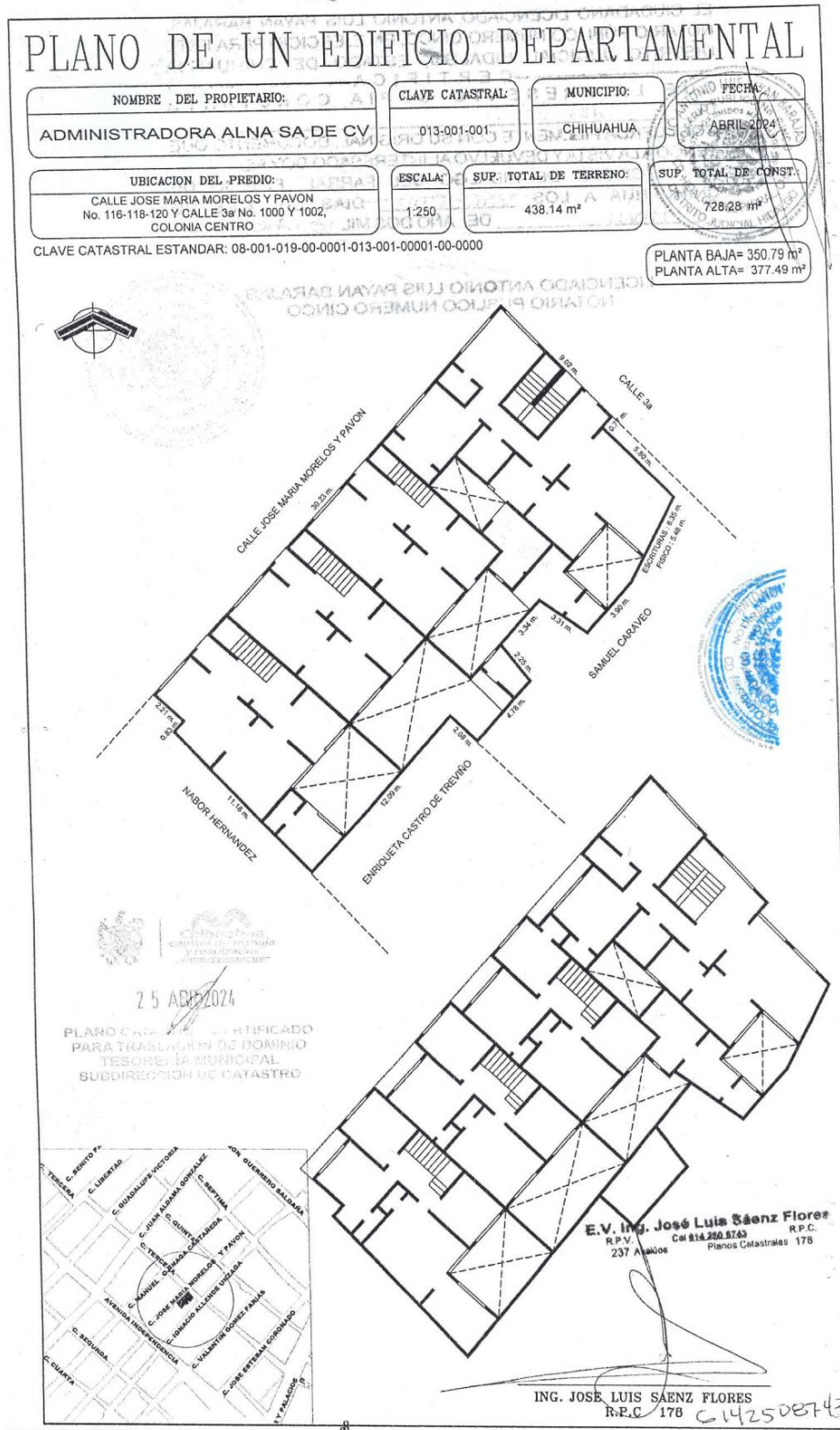
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025

Imagen 4. Vista de la vialidad local. C. José María Morelos y Pavón.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025

Imagen 5. Plano catastral del predio de aplicación del plan.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Marzo 2025.

**Estructura urbana.**

La estructura urbana configura de manera general la forma de la ciudad, conteniendo diversos concentradores de actividades urbanas de distintas vocaciones de tipo habitacional, industrial, y comercio y servicios, así como núcleos concentradores de actividades como el Centro urbano, y los corredores urbanos estratégicos como la Av. Juan Aldama González, Av. Venustiano Carranza, la Av. Paseo Simón Bolívar, entre otros.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo, se localiza en una zona consolidada, caracterizado por vivienda de densidad media, integrada en colonias con una estructura urbana abierta a la estructura vial.

Existen áreas de comercio y servicios caracterizados por establecimientos ubicados en vialidades primarias como la Av. Juan Aldama González, y la Av. Niños Héroe, la Av. Melchor Ocampo, así como otras de tipo peatonal como la calle Libertad, y calle Guadalupe Victoria, cercanas al predio de aplicación del plan, así como otros establecimientos de tipo barrial en las calles interiores del polígono de análisis interior de las colonias.

La mezcla de diferentes giros comerciales, y de servicios profesionales tales como consultorios, despachos y oficinas, así como de comercio especializado en alimentos y bebidas tipo bares y restaurantes en la zona, son compatibles con el uso que se pretende solicitar en el predio de aplicación del plan Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, y que resulta similar a otros giros existentes en la zona, los cuales se han surgido en los últimos años en predios con uso Habitacional, al interior del polígono de estudio.

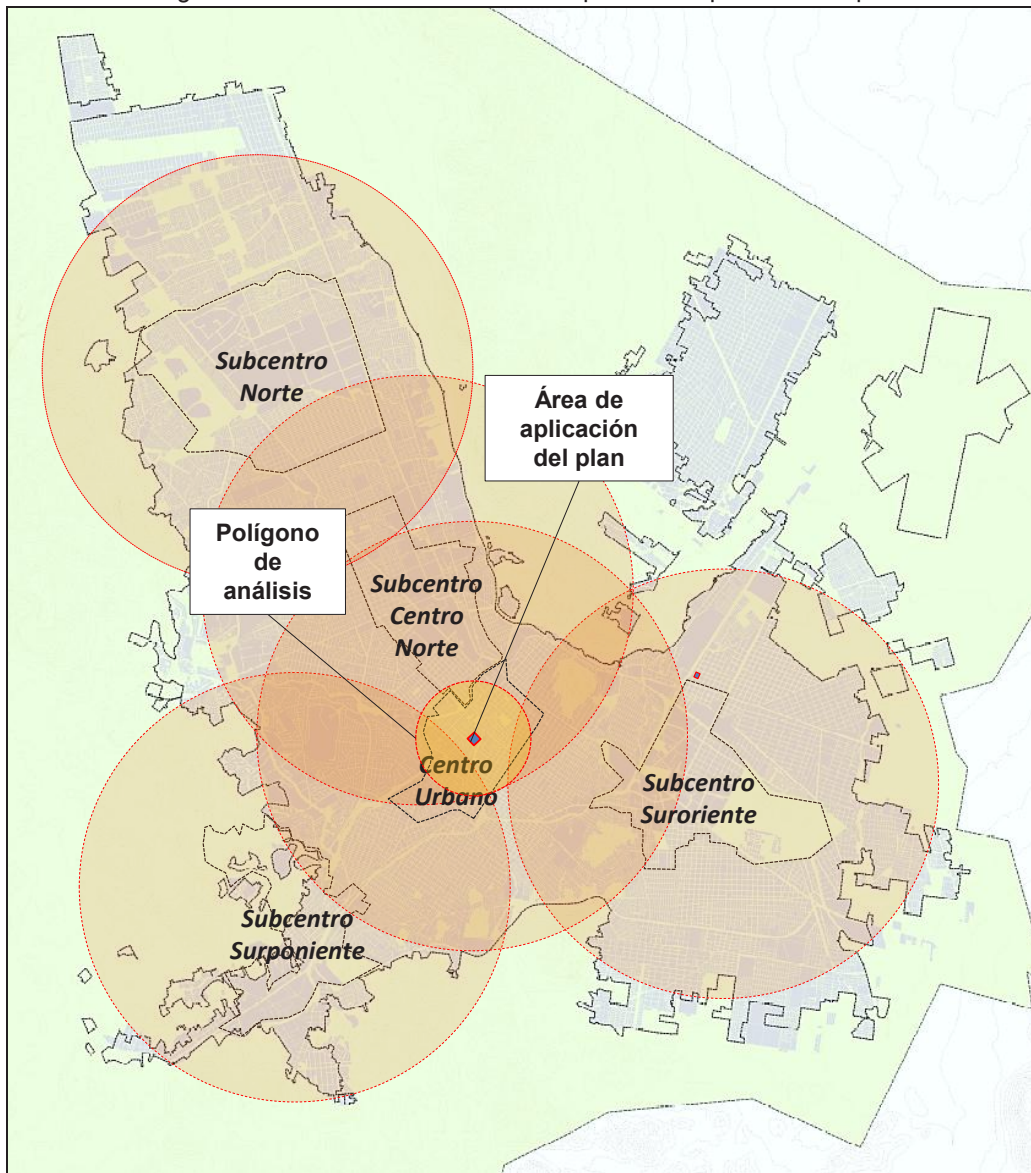
La compatibilidad entre los servicios y comercios, y la vivienda existente, contribuyen al aprovechamiento del predio de aplicación del plan, que, con la aprobación de cambio de suelo propuesto para un establecimiento de tipo "Restaurante-bar, locales comerciales, y departamentos", se da cumplimiento con la normatividad urbana asociada a la consolidación de áreas provistas con servicios e infraestructura.

La colindancia del predio de aplicación del plan con la calle José María Morelos y Pavón, y la calle Tercera, permitiendo conectar el predio de aplicación del plan con la Av. Paseo Simón Bolívar, la Av. Juan Aldama González, o la Av. Venustiano Carranza hacia diversos puntos al norte, al sur y al poniente de la ciudad. no genera conflictos a los usos existentes

El predio cuenta con infraestructuras y servicios que permite el funcionamiento del giro motivo del presenta cambio de uso de suelo en el predio, y que como otros establecimientos similares existentes en el polígono de análisis.

Por ello, la aprobación del cambio de uso de suelo contribuirá a un mejor aprovechamiento del potencial urbano del predio de aplicación del plan, promoviendo la consolidación de esta zona de la ciudad. Ver imagen 6.

Imagen 6. Estructura urbana entorno al predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

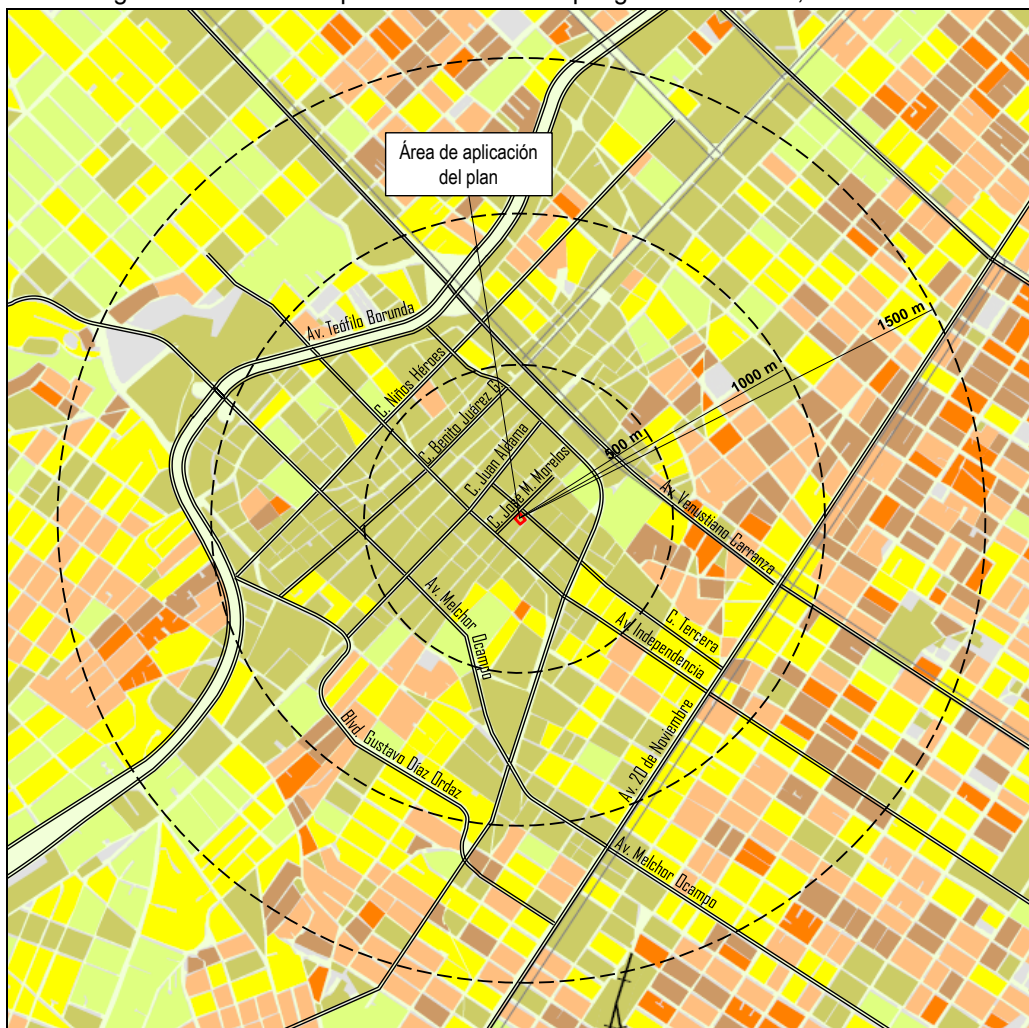
### III Diagnóstico

#### Análisis demográfico

Según datos del INEGI, el municipio de Chihuahua contó con un total de 918,543 habitantes al año 2015, la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 885,386 habitantes, y una tasa media de crecimiento poblacional de 1.82% anual.

En el municipio de Chihuahua, el 15.87% de la población es joven, menor de 15 años; y el 63.47% tiene de 15 a 59 años. La tasa de crecimiento poblacional municipal paso del 1.57% al 1.82% en el periodo de 2010 a 2015. Particularmente, el polígono de análisis registró una población total de 31136 habitantes, de los cuales 17,078 son población femenina, representando el 54.84%, y 14,278 habitantes corresponde a la población masculina, equivalente al 45.16% de la población total existente registrada en ese periodo. Ver imagen 7.

Imagen 7. Densidad de población total en el polígono de análisis, AGEB urbano.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

## **Vivienda**

La zona tiene vivienda integrada en colonias y fraccionamientos abiertos a la estructura vial. Según datos del INEGI, al año 2010, el número de viviendas particulares habitadas en el polígono es de 31,136. La zona tiene un promedio de ocupación de 2.75 habitantes por vivienda.

## **Servicios en la vivienda**

El proceso de desarrollo de la zona ha contribuido a la generación de redes de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica; como resultado de la consolidación urbana de la zona, en la cual se localiza el predio de aplicación del plan. Se cuenta con cobertura de servicios de agua entubada, luz eléctrica y drenaje, en viviendas y en comercio, y los servicios del polígono de análisis. La disposición de servicios existentes en la zona favorece al predio de aplicación del plan, ya que cuenta con los servicios.

Del total de las 31,136 viviendas particulares habitadas existentes en la zona de estudio, 11,092 viviendas cuentan con energía eléctrica, representando una cobertura del 99.60%. Así mismo, 11,021 viviendas cuentan con agua potable en la vivienda, equivalente a una cobertura del 97.96%, y las viviendas que cuentan con drenaje son 11,078, representando el 98.47%.

## **Aspecto económico.**

De acuerdo a datos del INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2010, se aprecia que la Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua, muestra que cerca del 43.56% cuenta con empleo; de la cual, el 18.60% corresponde a la población femenina, y el 24.61% corresponde a la población masculina.

Para el mismo periodo, se observa que la población ocupada que mostró un ingreso de representa el 69.80%, así como, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo, y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

## **Unidades económicas**

De acuerdo a datos del DENUÉ<sup>8</sup>, en un rango de 500 m. entorno al predio de aplicación del plan, existe un total de 1050 establecimientos económicos, de los cuales, 845 establecimientos cuentan con uso Comercio y Servicios Generales, y Corredor Impacto Medio, 98 establecimientos con uso Vivienda Alta Densidad, los 107 establecimientos restantes, se localizan en predios con usos de suelo Nodo Barrial sobre calles primarias. Ver tabla 1, y la imagen 8.

---

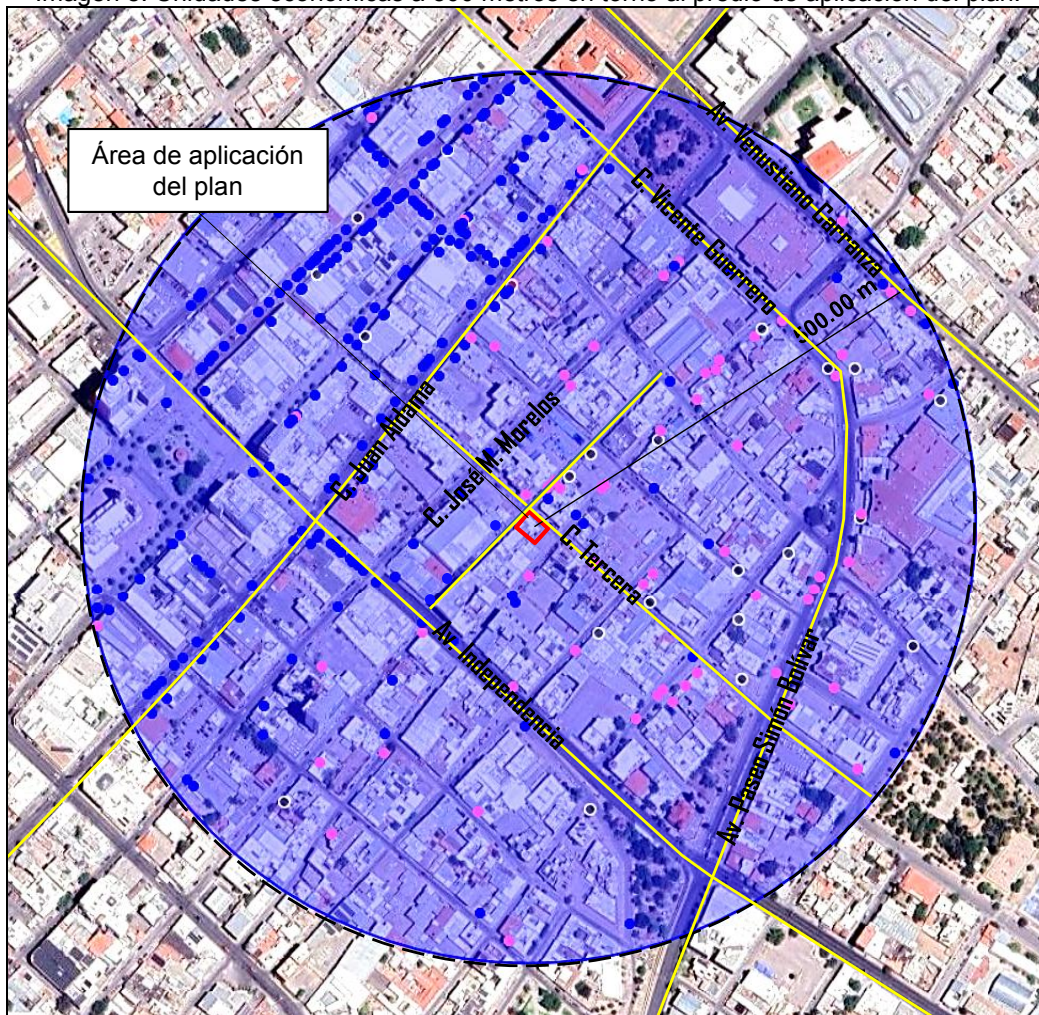
<sup>8</sup> Sistema para Consulta de la Información Cenal 2010. SCINCE, INEGI. 2021.

Ver tabla 1. Unidades económicas a 500 metros del predio de aplicación del plan.

Unidades económicas	Distancia a 500 m
Comercio al por mayor	34
Comercio al por menor	663
Sericios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles	20
Servicios profesionales, científicos y técnicos	152
Servicios de alojamiento temporal	8
Servicios de preparación de alimentos	173

Fuente: Elaboración con datos del DENUE, y datos de campo. Marzo 2025.

Imagen 8. Unidades económicas a 500 metros en torno al predio de aplicación del plan.

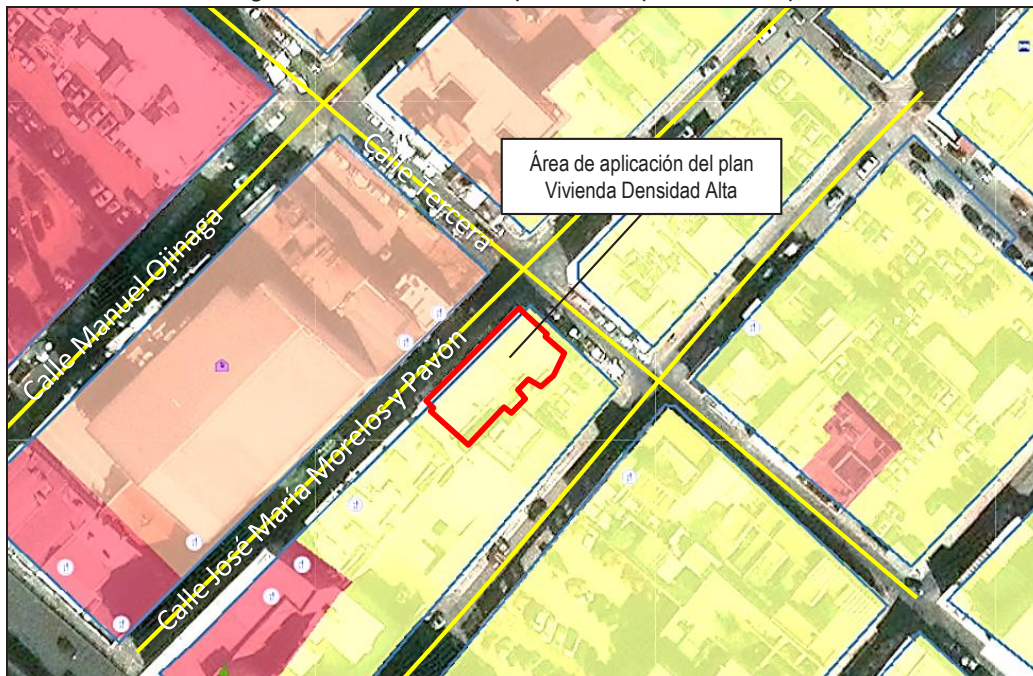


Fuente: Datos del DENUE, INEGI. Marzo 2025.

**Predio de aplicación del plan**

El predio de aplicación del plan está ubicado en la calle José María Morelos y Pavón No. 116, colonia Centro de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 432.89 m2. La zonificación secundaria del Plan Parcial del Centro contenida en el PDU visión 2040, séptima actualización, lo caracteriza con uso de suelo Vivienda Densidad Alta. Ver imágenes 9 y 10.

Imagen 9. Localización del predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con imagen Digital Globe 2023, bing maps. Marzo 2025.

Imagen 10. Vista del predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025

El predio de aplicación del plan se localiza en zona urbanizada que cuenta con infraestructuras de agua potable, drenaje sanitario, y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública. Ver imágenes 11.

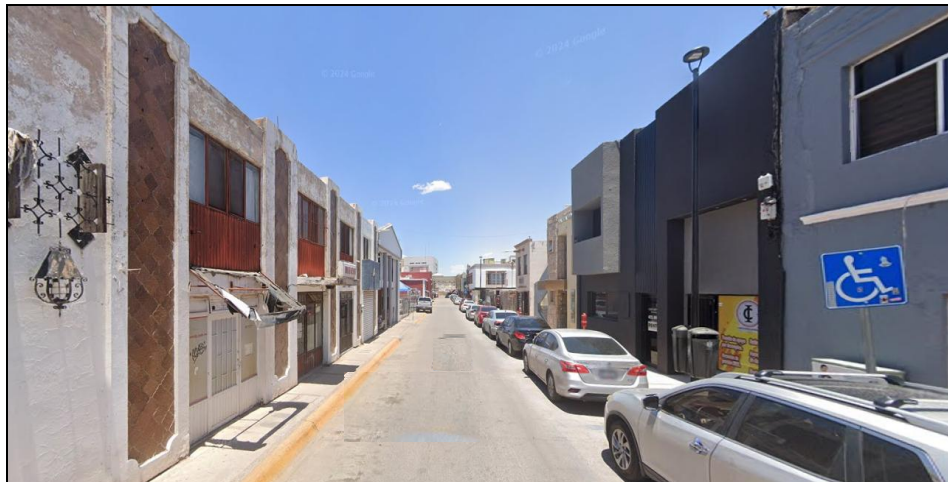
Imagen 11. Vista de infraestructura cercana al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

La estructura vial de la zona establece un esquema de accesos al predio de aplicación del plan a través de la calle José María Morelos y Pavón, y de la calle Tercera, que conecta hacia la Av. Paseo Simón Bolívar, al sureste, la Av. Juan Aldama González al norte, y la Av. Venustiano Carranza al noreste, y la Av. Independencia al suroeste. Ver imágenes 12.

Imagen 12. Vista la calle José María Morelos y Pavón, colindante al predio de aplicación del plan.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

## Medio Natural

### Clima.

De acuerdo a la carta de climas de la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA), el área de estudio se localiza en la región climática identificada "Semiárida" (BS1KW). El clima de esta región es de tipo "seco templado"; su verano presenta una temperatura entre 12° y 18°C, mientras el mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C.

### Temperatura

La temperatura media anual de la zona es de 16.8°C, monitoreada por la "Estación Cd. Deportiva". Las temperaturas más altas se presentan de mayo a agosto, con rangos de 22.1° a 23°C. Las temperaturas más bajas se presentan de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 2.

Tabla 2. Temperatura media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	8.2	11	13.6	17.5	22.1	25.1	24	23	20.9	17	12.7	8.9	16.8
P. El Rejón	8.7	10.8	13.9	17.6	21.7	25.2	24	22.8	20.9	17	12.4	9.2	17.1

*Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP, 2009. Marzo 2025.*

### Precipitación pluvial

La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad de Chihuahua es de 418.5 mm, según los datos del Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP). La zona urbana de Chihuahua presenta un régimen de lluvias en verano de 75%, y régimen de lluvias invernales de 10.2 % con respecto al total presentada en el año. Ver tabla 3.

Tabla 3. Precipitación media mensual en la zona de estudio.

Estación	Ene	Feb.	Mar.	Abr.	Mayo	Jun.	Jul.	Ago.	Sep.	Oct.	Nov.	Dic.	Promedio anual
Cd. Deportiva	9.8	6	4.7	10.1	18.2	41.7	98.5	105	80.8	24	7.9	12	418.5
P. El Rejón	9.3	6.1	4.7	12.2	20.6	33.8	107.1	101	86.6	28	6.9	11	427.6
P. Chihuahua	8.3	5.6	4.0	8.3	17.5	44.8	102.4	117	84.3	25	8.2	11	435.3
<b>Promedio total</b>	<b>9.1</b>	<b>5.9</b>	<b>4.5</b>	<b>10.2</b>	<b>18.7</b>	<b>40.1</b>	<b>102.7</b>	<b>108</b>	<b>83.9</b>	<b>26</b>	<b>7.7</b>	<b>11</b>	<b>427.2</b>

*Fuente: elaboración con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP, 2009. Marzo 2025.*

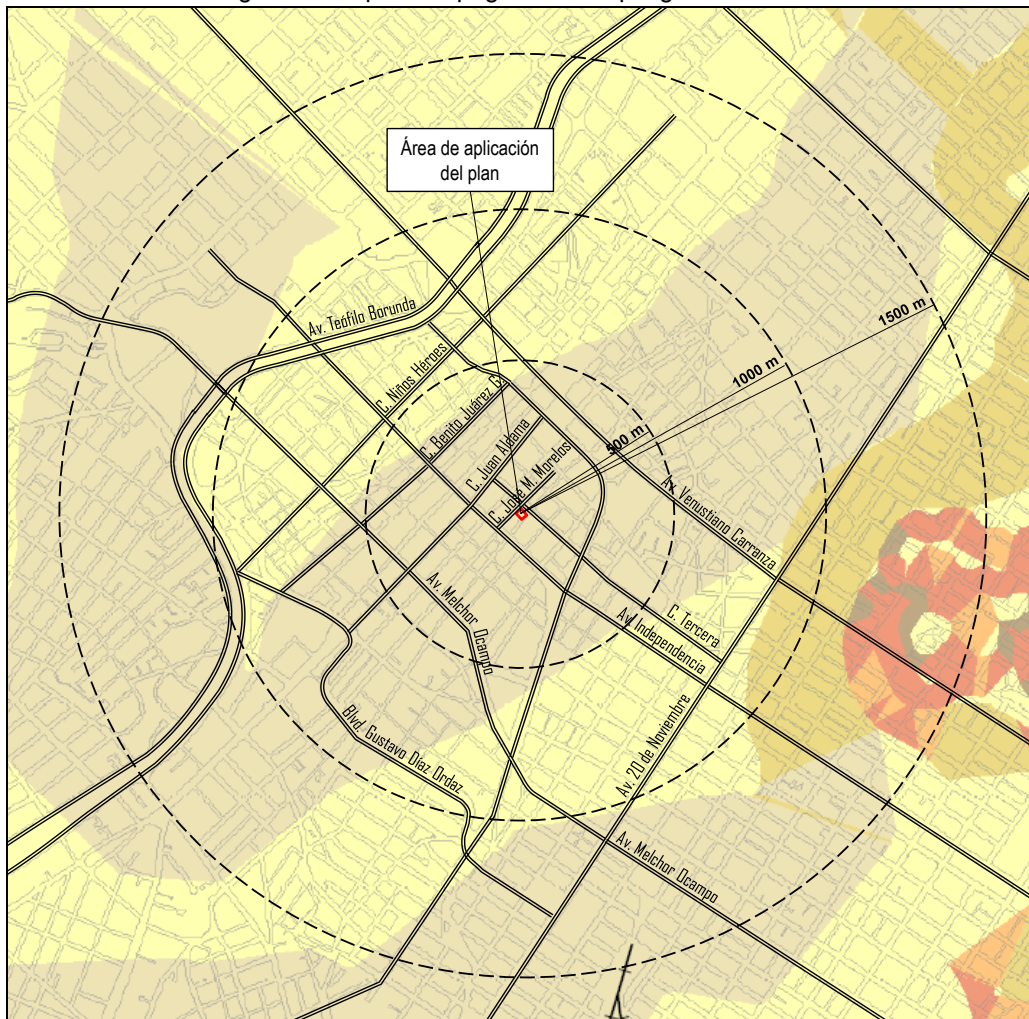
## Topografía.

El polígono de análisis presenta un relieve topográfico ligeras a suave, en la zona poniente, presenta pendientes entre el 2% y el 5% en sentido suroeste – noreste, como continuidad del relieve originado al poniente de la ciudad, y que va disminuyendo conforme se interna en la zona urbana, con trayectoria hacia el río Chuviscar.

En la parte sureste de la zona de estudio, se presentan pendientes moderadas que atraviesan la zona en sentido suroeste – noreste, con pendientes entre el 10% y el 15%, en la zona del mirados que atraviesa la av. Venustiano Carranza y 20 de Noviembre.

El predio de aplicación del plan cuenta con pendiente promedio del 2%, que lo hace apto para el aprovechamiento urbano, además de una gran capacidad de conducción de escurrimientos pluviales hacia la calle José María Morelos y Pavón. Ver imagen 13.

Imagen 13. Mapa de topografía en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.



### **Aguas Superficiales.**

La ciudad tiene cuerpos de agua superficiales de las presas El Rejón, Chuvíscar, y Chihuahua, ubicadas al sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importante son el río Sacramento, al oriente, y el Río Chuvíscar ubicado al sur del polígono de análisis.

En el polígono de análisis cruza la trayectoria del río Chuvíscar ubicado a aproximadamente 700 m al norte del polígono de análisis con una trayectoria en sentido suroeste-noreste, y el "Arroyo Chamizal" localizado el sureste a aproximadamente 1,200 m con una trayectoria de escurrimiento en sentido sur-norte hacia el río Chuvíscar. Ver imagen 15.

Imagen 15. Trayectoria del río Chuvíscar, en la parte norte del polígono de análisis.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.*

El arroyo "El Chamizal" cuenta con 7.026 km de longitud, de los cuales 4,814 km sin revestir, 0.622 km son de canal rectangular, y 1,590 kms 0.743 km son de canal rectangular subterráneo. a partir de la calle 24, entre José Jiménez y 1ro de Mayo, se convierte en un túnel de concreto hasta subdesembocadura en el río Chuvíscar a la altura de la calle Niños Héroe. La trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan cauces mediante ductobrectangular, y cauce sin revestir.

Cuenca del Río Chuvíscar.- Inicia en la Sierra Azul al poniente de la ciudad, en el río se ubican la presa Chihuahua y la presa El Rejón alimentado por el arroyo con el mismo nombre. El río Chuvíscar cuenta con revestimiento a partir de la confluencia del arroyo el rejón con el río, hasta la confluencia con el río Sacramento.

En su trayectoria confluyen varios escurrimientos cruzando las calles de la ciudad, de los arroyos La Cantera, Plaza de toros, las Malvinas, El Barro, La Canoa, Chamizal, La Manteca, San Rafael, San Jorge, Colorado, El Chilicote y El Devisadero entre los mas importantes.

## Vegetación

La vegetación existente en el polígono de análisis se caracteriza por encinos, palmas, pinos y arbustos localizados en banquetas, así como pinos y arbustos, localizados al interior de los predios, y viviendas de la zona.

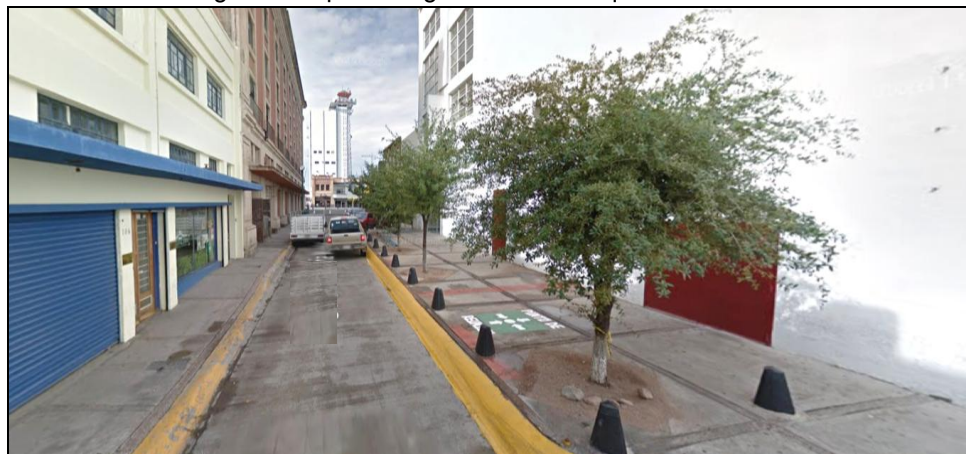
Se aprecian sitios caracterizados por parques y jardines que conforman el sistema de equipamiento con que cuenta la zona. En estas zonas se observa vegetación en los equipamientos de recreación, deporte, como el caso del Parque Abrahám González ubicado en la Av. Independencia y Av. Paseo Simón Bolívar, el Parque Revolución ubicado en la calle Tercera y calle Nicolas Bravo, el Parque Lerdo, en la Av. Paseo Simón Bolívar y Av. Melchor Ocampo y la Plaza Merino ubicada en la Av. Benito Juárez García. Así mismo se identifican espacios de tipo cívico como la Plaza de armas, localizado en la Calle Victoria y área peatonal sobre la Av. Independencia. Ver imagen 16 y 17.

Imagen 16. Tipo de vegetación en la plaza Batalla del carrizal.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Imagen 17. Tipo de vegetación en banquetas de la zona.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

### Composición del suelo.

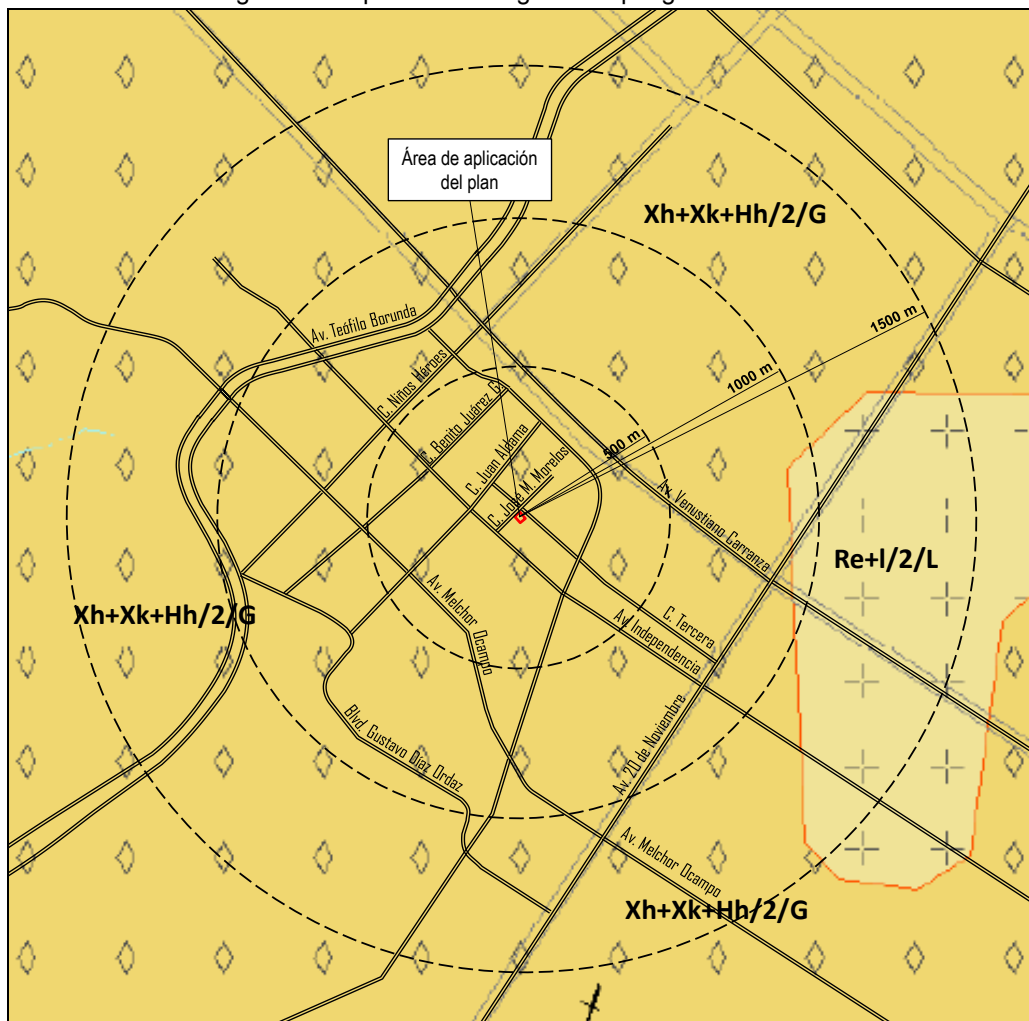
### Edafología.

El suelo del área de aplicación del plan, está compuesto por suelo tipo Xerosol háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálcico, en fase física gravosa, con clase textural media de tipo háplico y cálcico ( $Xh+Xk+Hh/2/G$ ) predominante en la zona sur, y sureste del área de estudio.

El predio de aplicación del plan se caracteriza por tener suelo tipo lítica, con clase textural media de tipo Xerosol háplico, y suelo secundario de tipo Xerosol cálcico, en fase física gravosa característico de la zona norte del área de estudio.

Se observa que la zona oriente del plígono de análisis se caracteriza por suelo tipo Regosol Éutrico y Litosol como suelo secundario de clase textural media ( $I+Re+Hh/2$ ). Ver imagen 18.

Imagen 18. Mapa de edafología en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

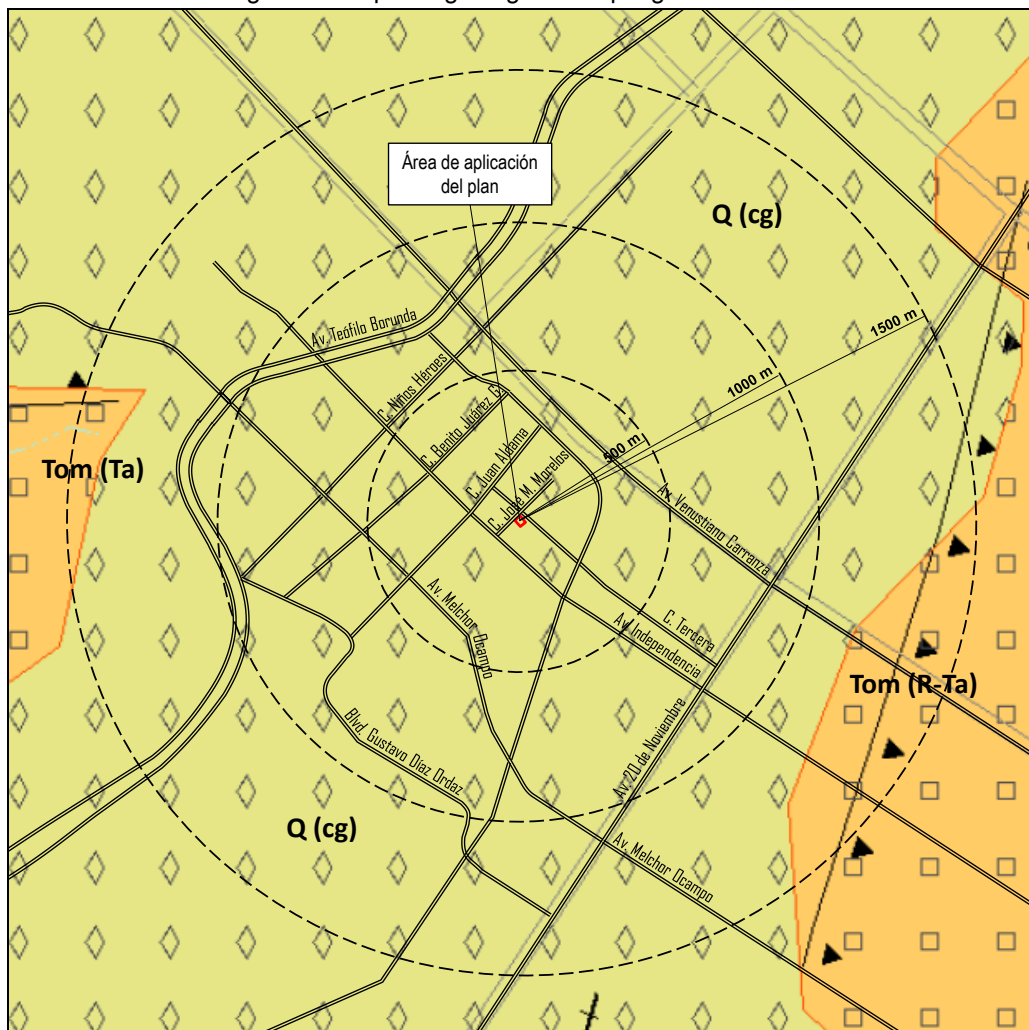
**Geología.**

En el área de estudio predomina el suelo de roca de tipo sedimentario en conglomerados Q(cg), predominante en la zona central de la zona urbana; y de manera particular, donde se ubica el predio para cambio de uso del suelo.

Así mismo, se presenta un suelo compuesto por roca ígnea extrusiva, Toba ácida, ubicado en la zona este y una pequeña porción al oeste del polígono de análisis.

Las características geológicas existentes en la zona y en manera particular en el predio de aplicación del plan, resultan aptos para el desarrollo urbano. Cabe mencionar que esta zona actualmente se encuentra completamente urbanizada, y el predio contiene una edificación en su interior. Ver imagen 19.

Imagen 19. Mapa de geología en el polígono de análisis.



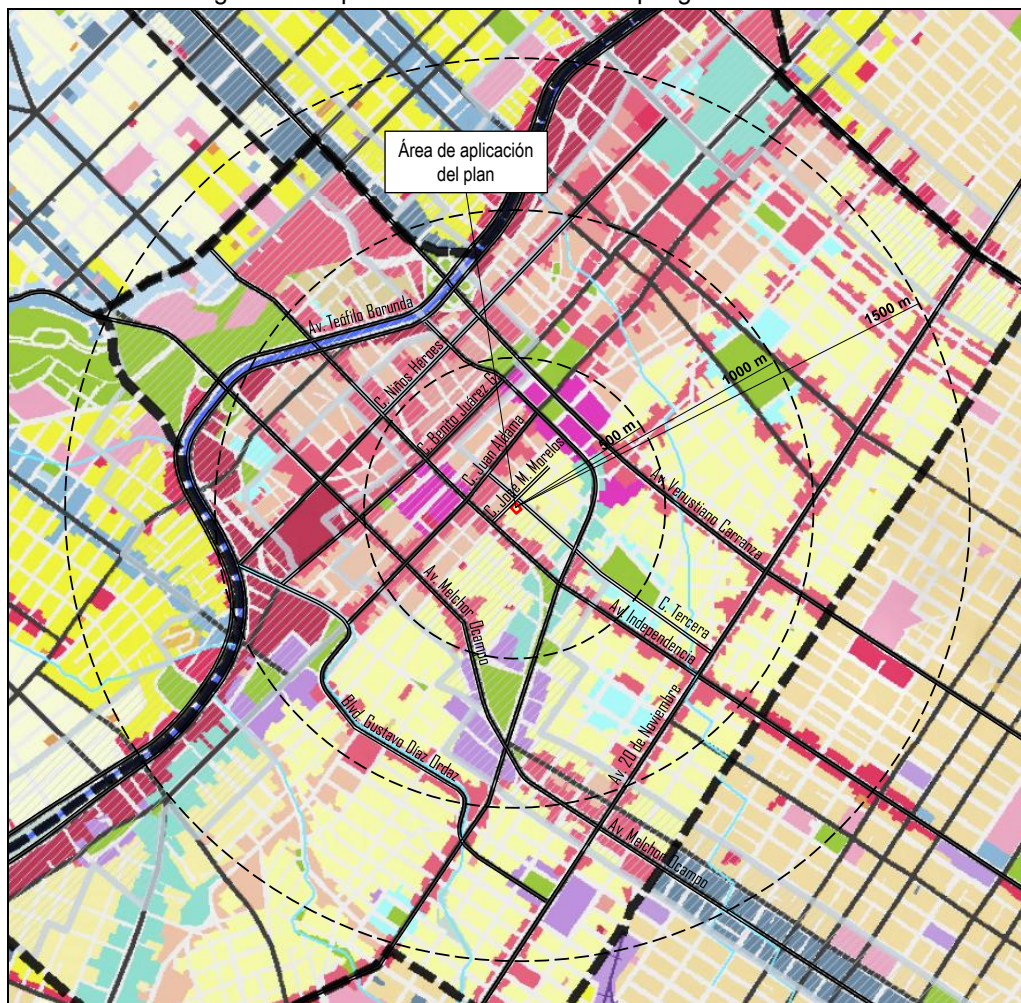
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

## Medio Físico

### Usos del suelo

Los usos de suelo existentes en el polígono de análisis, se caracterizan por la vivienda, equipamiento disperso en la zona, y comercios y servicios sobre corredores urbanos y vialidades primarias y colectoras, así como al interior de las zonas. Ver imagen 20.

Imagen 20. Mapa de usos de suelo en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

**Uso Habitacional.** El uso habitacional predominante en el polígono de análisis, es la vivienda con Baja-Media Densidad, y Vivienda de Alta densidad. La vivienda se agrupa principalmente en las colonias Barrio San Pedro, Obrera (fracción), Sector Bolívar, Parque Rotario, Colón, Barrio El Bajo, Santa Rita, Cuauhtémoc, Pacífico (fracción) Albino Miréles, y Zona centro entre otras, donde se ubica el predio de aplicación del plan. En la zona cruzan vialidades como: Av. Juan Aldama González, y Av. Paseo Simón Bolívar, entre otras. Ver imagen 21.

Imagen 21. Usos de suelo habitacional en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

**Mixto.** En el polígono de análisis se han generado establecimientos con giros de tipo comercial y de servicios mezclados con vivienda, se identifica en las áreas interiores, así como en algunas vialidades como la Av. Paseo Simón Bolívar, Av. Independencia, o la av. Juan Aldama González, las cuales forman parte de la estructura vial del polígono de análisis, y que atiende las necesidades de la población a nivel vecinal. Ver imagen 22.

Imagen 22. Usos de giro comercial y servicios con vivienda en el polígono de estudio.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

**Equipamiento.** El polígono de análisis abarca una zona importante del polígono del Centro Urbano, el cual se caracteriza por una alta concentración de equipamientos, así como una diversidad de los mismos entre los que destacan, los de Administración pública Estatal y Municipal, hospitales y clínicas, teatros y museos, de parques y plazas, de transporte, así como educativos de nivel básico medio. Ver imagen 23.

Imagen 23. Usos de suelo: equipamiento recreativo en el polígono de análisis.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.*

**Recreación y Deporte.** El polígono de estudio, se caracterizan por contar con áreas destinadas para parques, y áreas verdes, distribuidas en la zona interior de las áreas habitacionales, como es el caso del parque “Revolución” ubicado en la calle Tercera y calle Nicolás Bravo. Así como equipamientos dispersos al interior del polígono como parque “Lerdo”, ubicado en la la Av. Melchor Ocampo y la Av. Paseo Simón Bolívar, y el parque “Eloy Vallina”, ubicado en la Av. Paseo Simón Bolívar y la calle Sexta, en torno al predio de aplicación del plan, entre otros Ver imagen 24.

Imagen 24. Usos de recreación en el polígono de análisis, parque “Revolución”.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.*



Al interior del polígono de análisis, se aprecia la existencia de diversos predios subutilizados, como el ubicado en calle Tercera, equina con la calle José María Morelos y Pavón, frente al predio de aplicación del plan, y que se encuentra baldío sin aprovechar el potencial urbano que el PDU visión 2040, séptima actualización le otorga. Ver imagen 26.

Imagen 26. Predios subutilizados al interior del polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Las características de desarrollo económico en el centro urbano han condicionado la reutilización de diversas fincas de origen habitacional hacia aprovechamientos alternos, orientados al comercio o servicios, cuyas necesidades arquitectónicas propician en ocasiones su remodelación, adaptación, o construcción para el desarrollo de nuevos proyectos, como el aprovechamiento propuesto para el predio de aplicación del plan, cuyo aprovechamiento urbano favorece la consolidación de la zona, que cuenta con infraestructura. Muchos de ellos se emplean como estacionamientos Ver imagen 27.

Imagen 27. Predios con usos comerciales o servicios.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

### Imagen urbana

El polígono de análisis está consolidado en relación a la urbanización, dotación de infraestructuras, y servicios. Se caracteriza por la existencia de vivienda agrupada de colonias con densidad media, presentando una o dos plantas, generalmente con pramento a ví pública y escazo jardín al frente. del predio. Ver imagen 28.

Imagen 28. Usos habitacionales en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

El en polígono de análisis se identifican diversos sitios cuyas características y constructivas y relación con la vocación de su entorno, administrativo, de cuelto o artístico generan espacios como la plaza de armas, los correodres peatonales de la Av. Independencia, la calle Libertad y la calle Guadalupe Victoria. Ver imagen 29.

Imagen 29. Trayectoria del arroyo La Galera. Sur.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

La zona está caracterizada por tener actividades económicas tipo establecimientos comerciales y de servicios, localizados sobre la trayectoria de las avenidas que cruzan la zona, como la Av. Juan Aldama González, así como establecimientos distribuidos al interior de la zona habitacional, y cercanos al predio de aplicación del plan. Ver imagen 30.

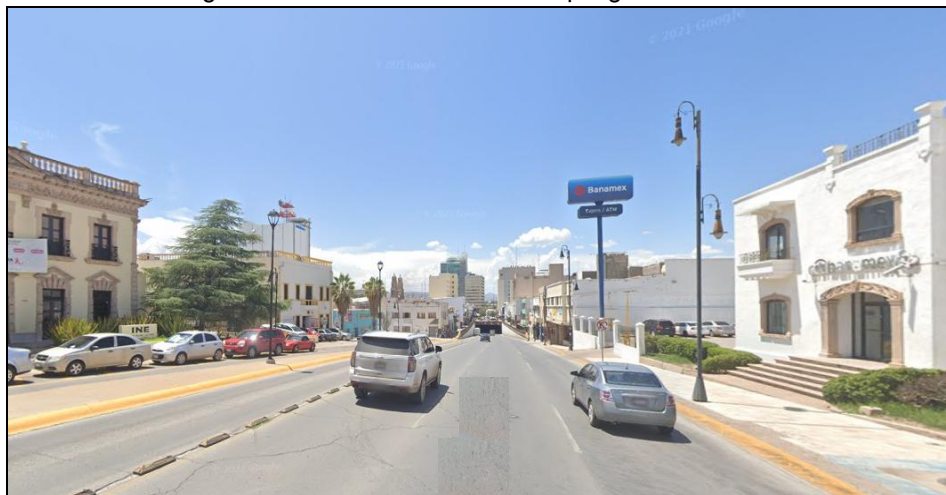
Imagen 30. Tipología de comercios existente en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Existen importantes vialidades para comunicar la zona servidas con infraestructuras y servicios a lo largo de su trayectoria como la Av. Independencia, presentando diversos predios comerciales y de servicios, con frente a estas vialidades. Ver imagen 31.

Imagen 31. Consolidación vial en el polígono de análisis.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

El predio de aplicación del plan, no se localiza en zonas o sitios que afecten o limiten el aprovechamiento existente el predio de aplicación del plan.

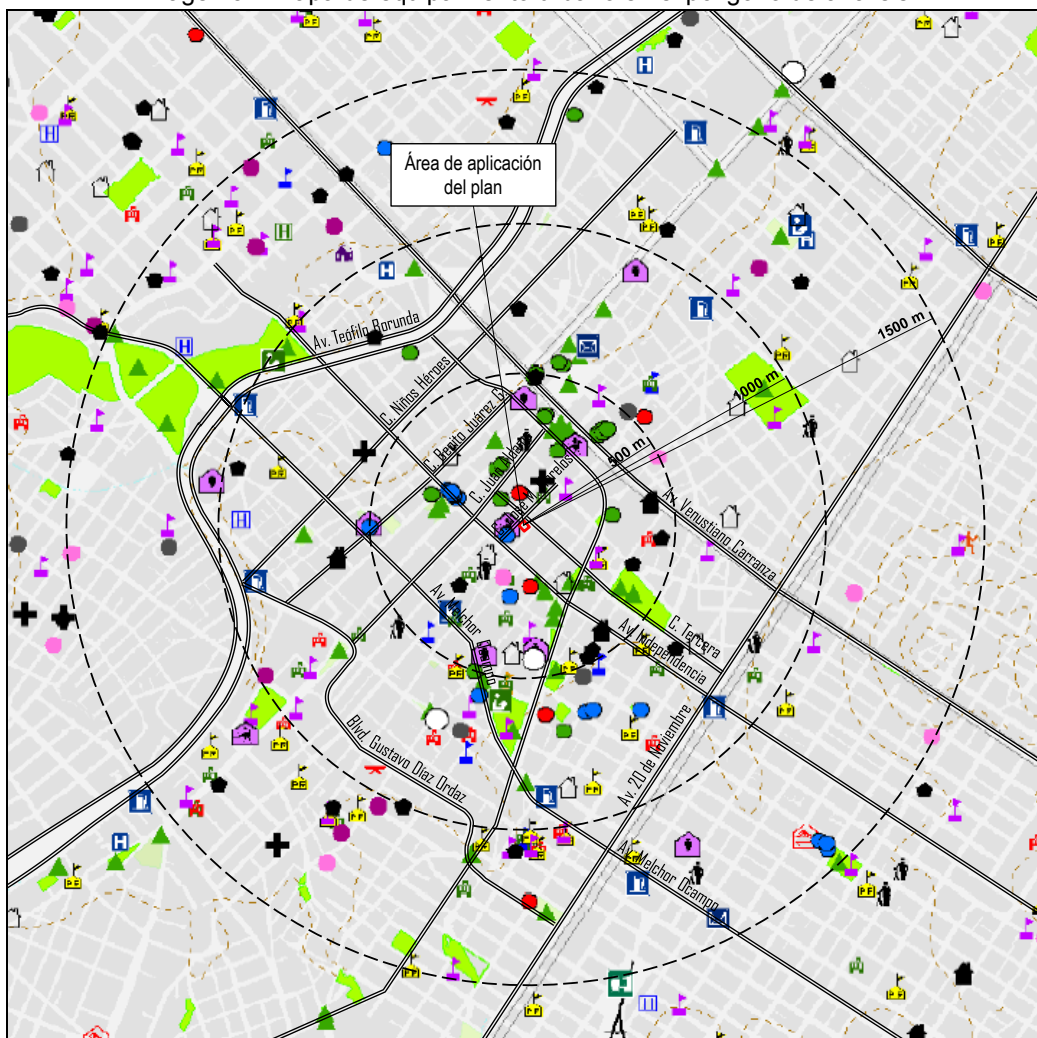
### Equipamiento

El equipamiento identificado en el polígono de análisis, se ubica al interior de las colonias, caracterizado por espacios recreativos, deportivos, educativos, culturales, de salud y asistencias, de servicios publicos, transporte y abasto para servicio de la población de la zona.

El polígono de análisis se ubica en la zona centro de la ciudad, cercano a importantes concentradores de actividades de la zona, localizado en el entorno de la Av. Independencia, Av. Juan Aldama González, Av. Venustiano Carranza, y la Av. Paseo Simón Bolívar, entre otras.

La zona recibe la influencia de los corredores urbanos que concentran actividades comerciales y de servicios como son la Av. Juan Aldama González, y la Av. Venustiano Carranza, así como diversos equipamientos, como los que se describen a continuación. Ver imagen 32, y tabla 4.

Imagen 32. Mapa de equipamiento urbano en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Tabla 4. Equipamientos localizados en el interior, y cercanos al polígono de análisis.

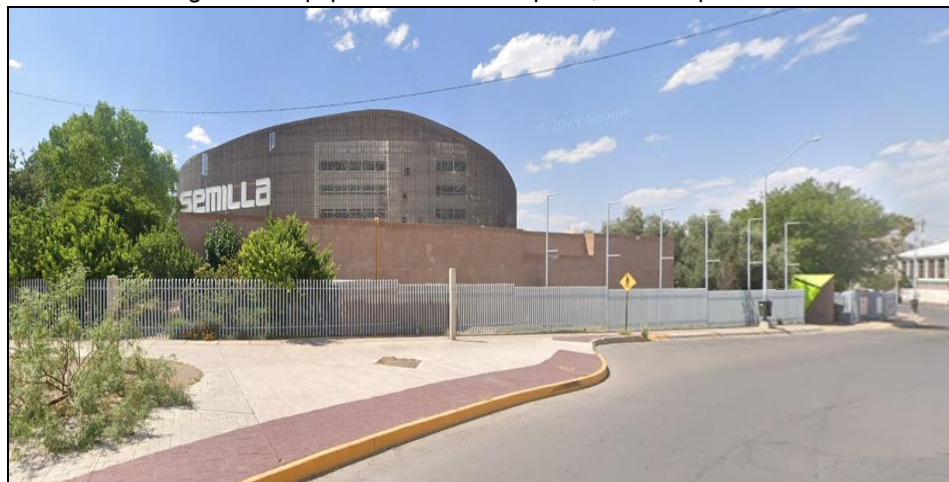
Elemento	Distancia al predio		Localización urbana	Nivel de cobertura
	500m	Más de 500m		
<b>Educación y cultura</b>				
Escuela primaria	X	X	Barrio	Barrial
Escuela secundaria		X	Centro urbano	Urbana
Bachillerato general		X	Corredor urbano	Sub centro
Museos	X	X	Centro urbano	Urbana
<b>Salud y asistencia social</b>				
Hospital General "Morelos"		X	Barrial	Sub centro
<b>Recreación</b>				
Parque vecinal	X		Vecinal	Vecinal
Parque barrial	X	X	Barrial	Sub centro
<b>Deporte</b>				
Canchas vecinales	X		Vecinal	Vecinal
Parques barriales	X	X	Barrial	Sub centro
<b>Administración</b>				
Edificios administración municipal	X		Centro urbano	Urbana
Edificios administración Estatal	X	X	Centro urbano	Urbana
<b>Transporte</b>				
Estación "Vivebus"	X		Corredor urbano	Urbano
<b>Servicios urbanos</b>				
Estación de bomberos		X	Corredor urbano	Urbano
Gasolinera	X	X	Corredor urbano	Urbano

Fuente: Elaboración con datos PDU, visión 2040, vigente, y datos de campo. Marzo 2025.

## Cultura

El Equipamiento para la cultura se presenta distribuido en sitios y espacios como el Teatro de la ciudad, ubicado en la calle Manuel Ojinaga, y lugares para exposiciones y muestras culturales y artísticas como el museo "Tarike" en la c. Cuarta y c. Ignacio Ramírez, el museo del "Mamut" localizaado en la Av. Benito Juárez García", o el Museo "Semilla", en la Av. Teófilo Borunda. Se observan sitios para exposiciones al aire público como el "Parque del Arte" en el paquete Eloy Vallina", o la calle Guadalupe Victoria, con su muestra escultórica. Ver imagen 33.

Imagen 33. Equipamiento de transporte, Av. Independencia.

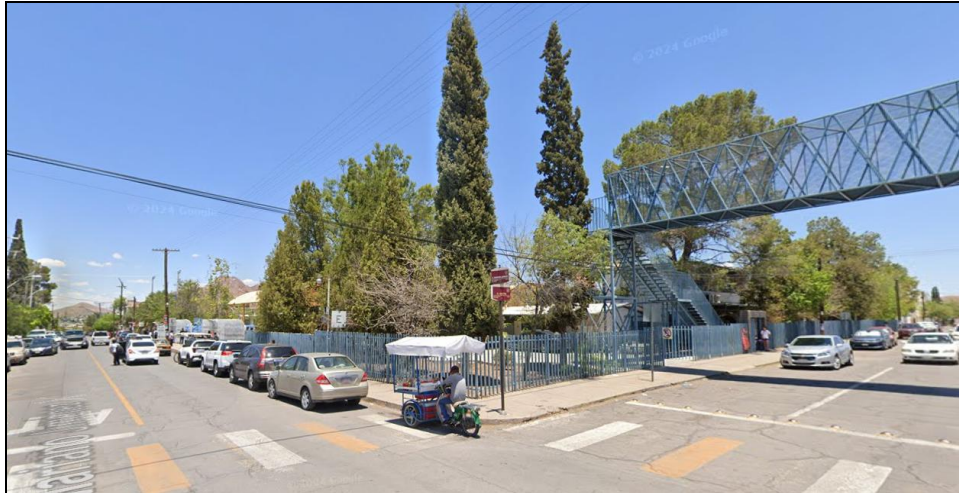


Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

## Educación

Se identifica al interior de la zona de estudio varios equipamientos educativos correspondientes como las instalaciones de la Escuela primaria “1° de Mayo”, localizado en la Av. Independencia y calle Mariano Jiménez, o la Secundaria Estatal “ Benito Juárez García” ubicado en la calle Cuarta y la call Mariano Jiménez. Ver imagen 34.

Imagen 34. Equipamiento educación, Secundaria estatal “Benito Juárez García”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Se observa que existen equipamientos de nivel medio superior como las instalaciones del Colegio de Bachilleres plantel 1, localizado en la Av. Cuanhtémoc, entre otros. Ver imagen 35.

Imagen 35. Equipamiento educación, primaria estatal “1° de Mayo”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

## Salud

Cercano al polígono de análisis se identifican las instalaciones del hospital general “José María Morelos”, cuyo servicio abarca el polígono de estudio. Además, existen, clínicas médicas como “Christus-Muguersa”, y “Del Centro” y consultorios privados que dan servicio en la zona. Ver imágenes 36.

Imagen 36. Equipamiento salud, Hospital “José María Morelos, IMSS”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Además, se observan diversos establecimientos de servicios de salud, los cuales se ubican principalmente sobre las vías principales, y en menor cantidad, dispersos al interior de las zonas habitacionales, tanto de medicina en general, como de especialidades. Ver imágenes 37.

Imagen 37. Equipamiento salud, Hospital “Christus - Muguersa”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

## Recreación y Deporte

La cobertura de equipamiento deportivo y recreativo, con elementos de juegos infantiles y áreas verdes, dispersas al interior del polígono como parque “Lerdo”, ubicado en la la Av. Melchor Ocampo y la Av. Paseo Simón Bolívar, y el parque “Eloy Vallina”, ubicado en la Av. Paseo Simón Bolívar y la calle Sexta, localizados todos al sur del predio de aplicación del plan, entre otros. Ver imágenes 38.

Imagen 38. Equipamiento recreativo. Parque “Lerdo”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

El equipamiento identificado al interior de las colonias conformado por áreas deportivas se ubica en el Parque “Revolución”, ubicado en la calle Tercera y calle Nicolás Bravo, localizado al sur del predio de aplicación del plan. Ver imagen 39.

Imagen 39. Equipamiento deportivo. el Parque “Eloy Vallina”.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

## Transporte

Se observan rutas de transporte urbano de pasajeros en la Av. Paso Simón Bolívar, Av Independencia y Av, Juan Aldama González, provistas de señalética, que indica los sitios oficiales de ascenso y descenso de pasajeros, los cuales dan servicio a la zona donde se localiza el predio a aplicación del plan, propuesto para cambio de uso de suelo. Ver imagen 40.

Imagen 40. Equipamiento de transporte, Av. Independencia.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Particularmente, a aproximadamente 100 m del predio de aplicación de plan e localizan las instalaciones de la estación del sistema de transporte de la troncal Ruta 1, ubicada en la Av. Independencia, con recorrido que permite comunicar a los usuarios del predio aplicación del Plan, con otros sitios al norte, y al sur de la ciudad. Ver imagen 41.

Imagen 41. Equipamiento de transporte, Av. Independencia.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

### Servicios públicos.

Al interior del polígono de análisis, se identifican servicios públicos como estaciones de gasolina en la Av. Melchor Ocampo, en la calle 12, y en la Av. Teófilo Borunda, al oeste, sur y sureste del polígono de análisis. Ver imagen 42.

Imagen 42. Equipamiento de servicios. Gasolinera en calle 12



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

El polígono de análisis se encuentra servido con las instalaciones de la Estación de Bomberos 1, la cual se localizan sobre la calle Cuarta y la calle Urquidi, al norte a aproximadamente 1,500 m, al sureste del predio de aplicación del plan. Ver imagen 43.

Imagen 43. Equipamiento de servicios. Estación de Bomberos No. 1



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

### Administración pública

El equipamiento identificado para la administración pública se localizan en el centro urbano, los más cercanos al predio de aplicación del plan corresponden al edificio de la Presidencia Municipal, el “Edificio Del Real”, y edificio de comercio, localizado en torno a la plaza de armas a aproximadamente 250 m al oeste del predio de aplicación del plan. Ver imagen 44.

Imagen 44. Equipamiento de Administración pública. Presidencia municipal.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.*

Particularmente, a stinados para la administración pública estatal, con el Palacio de Gobierno localizado en la Av. Venustiano Carranza y Calle Juan Aldama González, el edifio “Héroes de la Revolución”, el edficio “Héroes de la Reforma”, así como el edifio “Melchor Ocampo” ubicados en la Av. Venustiano Carranza y la calle Libertad, respectivamente. Ver imagen 45.

Imagen 45. Equipamiento de transporte, Av. Independencia.



*Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.*

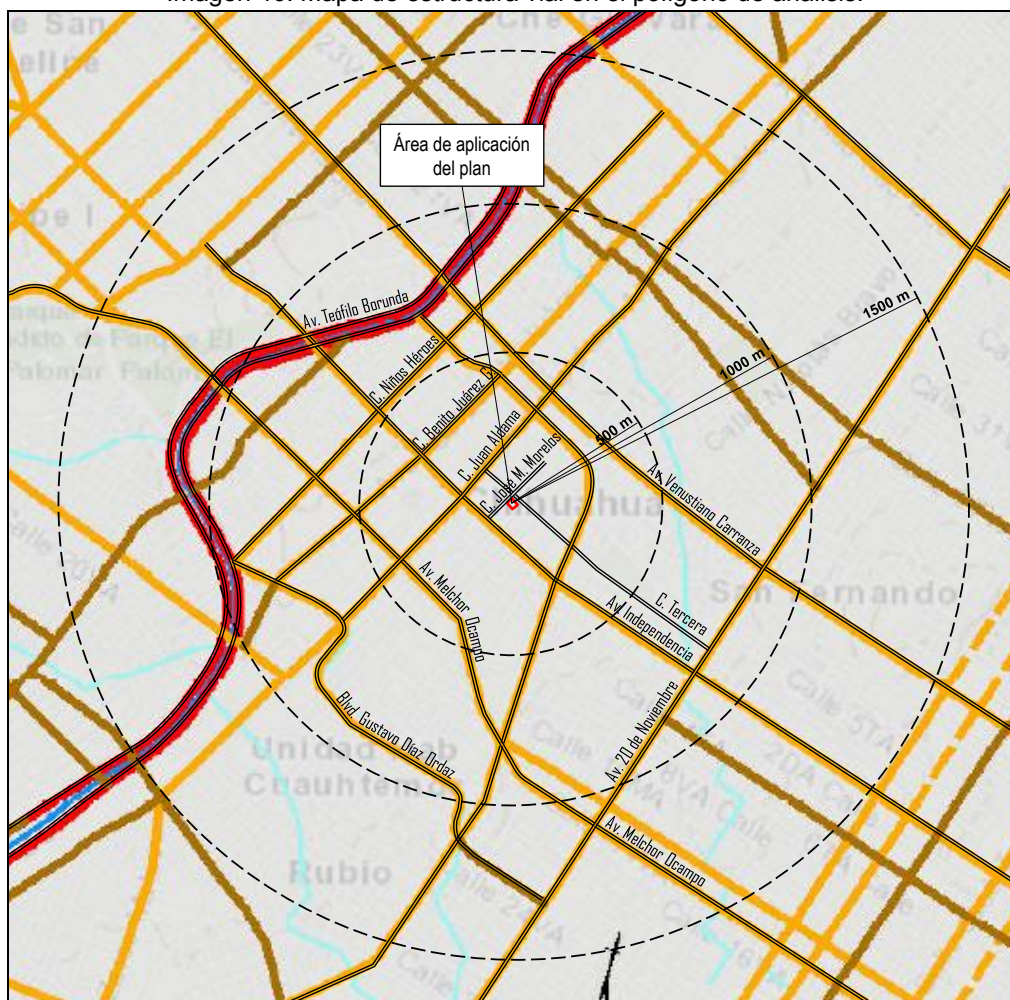
**MOVILIDAD**

La estructura vial existente cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales del polígono de análisis, y permite la conexión del predio de aplicación del plan, con otros puntos de la ciudad mediante vialidades primarias como la Juan Aldama González, Av. Independencia, y su conexión con la Av. Venustiano Carranza, y la Av. Teófilo Borunda, entre otras.

**Estructura vial**

Las vialidades de mayor importancia en el polígono de análisis son la Av. Juan Aldama González y Paseo Simón Bolívar consideradas como primarias, y calle José María Morelos y Pavón, y la Calle Tercera consieradas locales, según la estructura vial del PDU visión 2040, séptima actualización, que conectan al predio de aplicación del plan con otros sitios de la ciudad. Ver imagen 46.

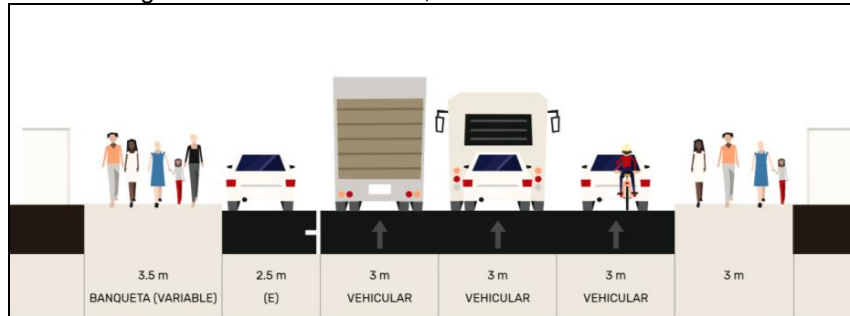
Imagen 46. Mapa de estructura vial en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

**Vialidad Primaria PA-107C.** La Calle Juan Aldama González, considerada como vialidad Primaria con sección de 18.00 m, con tres carriles de circulación, un carril de estacionamiento y banquetas peatonales laterales de 3.00 m y 3:50 m. Ver Imagen 47 y 48.

Imagen 47. Vialidad Primaria, Calle Juan Aldama González.



De Av. Independencia a C. Vicente Guerrero.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

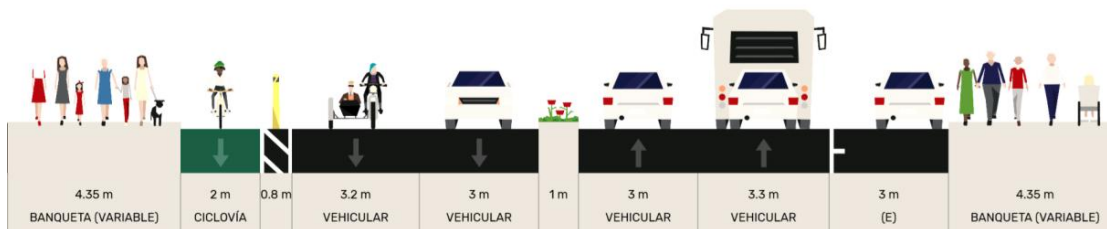
Imagen 48. Vialidad Primaria. Calle Juan Aldama González.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

**Vialidad primaria PA 138-B.** La Avenida Paseo Simón Bolívar; es una vialidad primaria con sección de 28.00 m, con dos carriles de circulación por sentido, camellón, cajón de estacionamiento, ciclo vía y banquetas laterales de 4.35 m. Ver Imagen 49 y 50.

Imagen 49. Vialidad primaria. Av. Paseo Simón Bolívar.



De Av. Independencia a C. 7ª.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

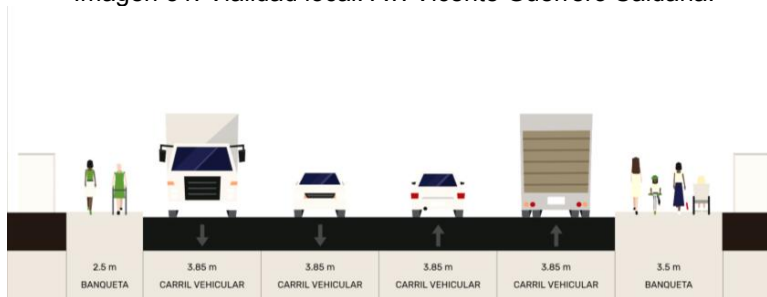
Imagen 50. Vialidad primaria. Av. Paseo Simón Bolívar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

**Vialidad local PA 187A.** La Avenida Vicente Guerrero Saldaña, es una vialidad primaria con sección total de 21.40 m con dos carriles de circulación en un solo sentido, y banquetas peatonales de 3.50 m y 2.50 m. Ver Imagen 51 y 52.

Imagen 51. Vialidad local. Av. Vicente Guerrero Saldaña.



Av. Juan Aldama Saldaña a C. 7a  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

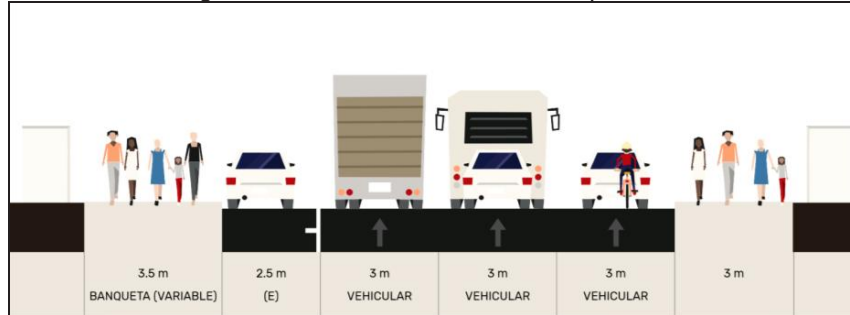
Imagen 52. Vialidad loca I. Av. Vicente Guerrero Saldaña.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

**Vialidad Primaria PA-97B.** La Avenida Independencia, considerada como vialidad Primaria con sección de 20.00 m, con cuatro carriles de circulación, y banquetas peatonales laterales de 3.00 m y 3:50 m. Ver Imagen 53 y 54.

Imagen 53. Vialidad Primaria, Av. Independencia.



Av. Paseo Simón Bolívar a C. Ignacio Allende.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

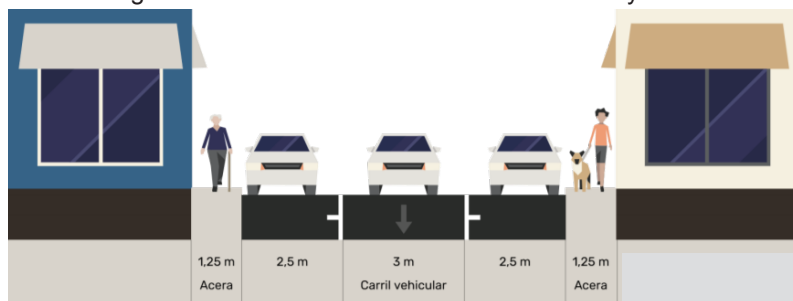
Imagen 54. Vialidad Primaria. Av. Independencia.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

**Vialidad local.** La calle José María Morelos y Pavón, es una vialidad de tipo local con sección de 10.50 m, con tres carriles de circulación en un solo sentido, cajón de estacionamiento, y banquetas laterales peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 55 y 56.

Imagen 55. Vialidad local. Calle María Morfelos y Pavón.



Av. Independencia a Calle 7a.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

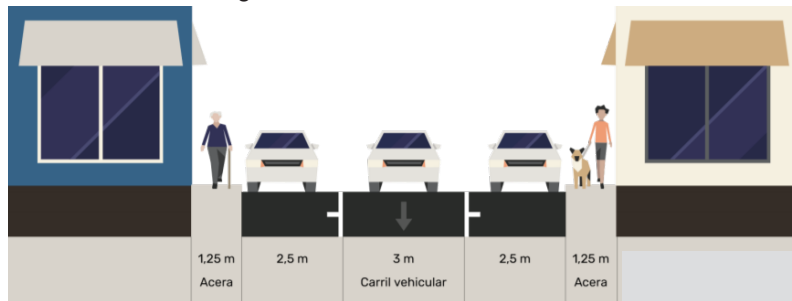
Imagen 56. Vialidad local. Calle María Morfelos y Pavón.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

**Vialidad local.** La calle Tercera, es una vialidad de tipo local con sección variable 11.50 m a 10.50 m, con tres carriles de circulación en un solo sentido, cajón de estacionamiento y banquetas laterales peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 57 y 58.

Imagen 57. Vialidad local. C. Tercera.



C. Juan Aldama González a Av. Paseo Simón Bolívar.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Imagen 58. Vialidad local. Calle Tercera.



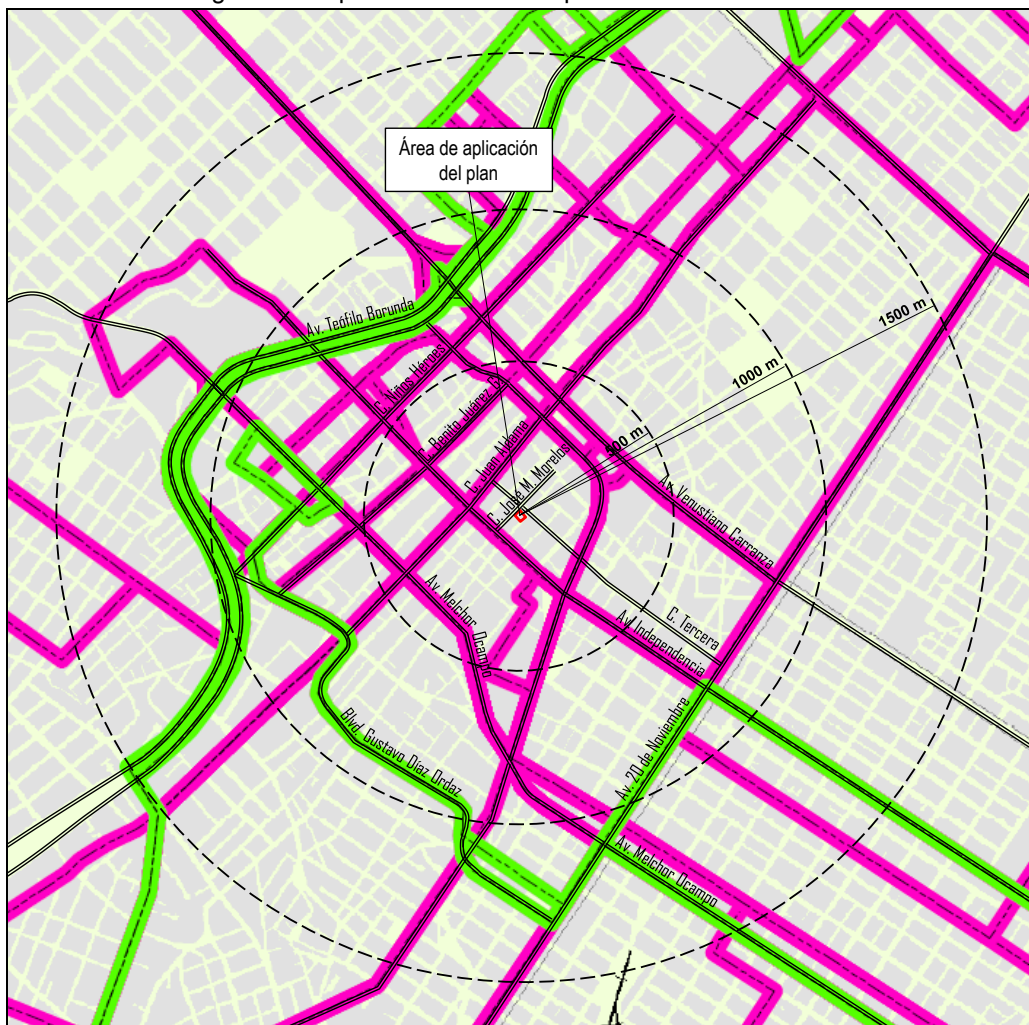
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

## Transporte Público

El polígono de análisis cuenta con diversas rutas de transporte público que dan servicio al predio. Estas rutas son de tipo Convencional, y son las siguientes: la Ruta RC-Tec II Directo, sobre Av. Tecnológico; la Ruta RC 25- Ruta 3, la Ruta RC 27- Santa Rosa, y la Ruta RC 50- San Rafael, sobre Av. Independencia. La Ruta RC 17- 2 de Octubre sobre la calle Juan Aldama González. La Ruta RC 22- Komatzu Inverso, que circula por la avenida Paseo Simón Bolívar. Existen otras rutas que se concentran sobre la calle Niños Héroes que vienen de la parte suroeste de la ciudad y cruzan la zona centro con rumbo a la zona oriente, y norte de la ciudad.

La ruta Troncal 1 con un una trayectoria en sentido norte-sur, cruza el polígono de análisis por la Av. Paseo Simón Bolívar, y la Av. Independencia, localizada a aproximadamente 100 metros al suroeste del predio de aplicación del plan, y que traslada a los usuarios por otros destinos urbanos. Ver imagen 59 y 62.

Imagen 59. Mapa de rutas de transporte en la zona de estudio.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Imagen 60. Vehículos de transporte público urbano en la Av. Paseo Simón Bolívar.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Imagen 61. Vehículos de transporte público Ruta Toncal 1 en la Av. Independencia.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Imagen 62. Vehículos de transporte público Ruta Toncal 1 en la Av. Independencia.



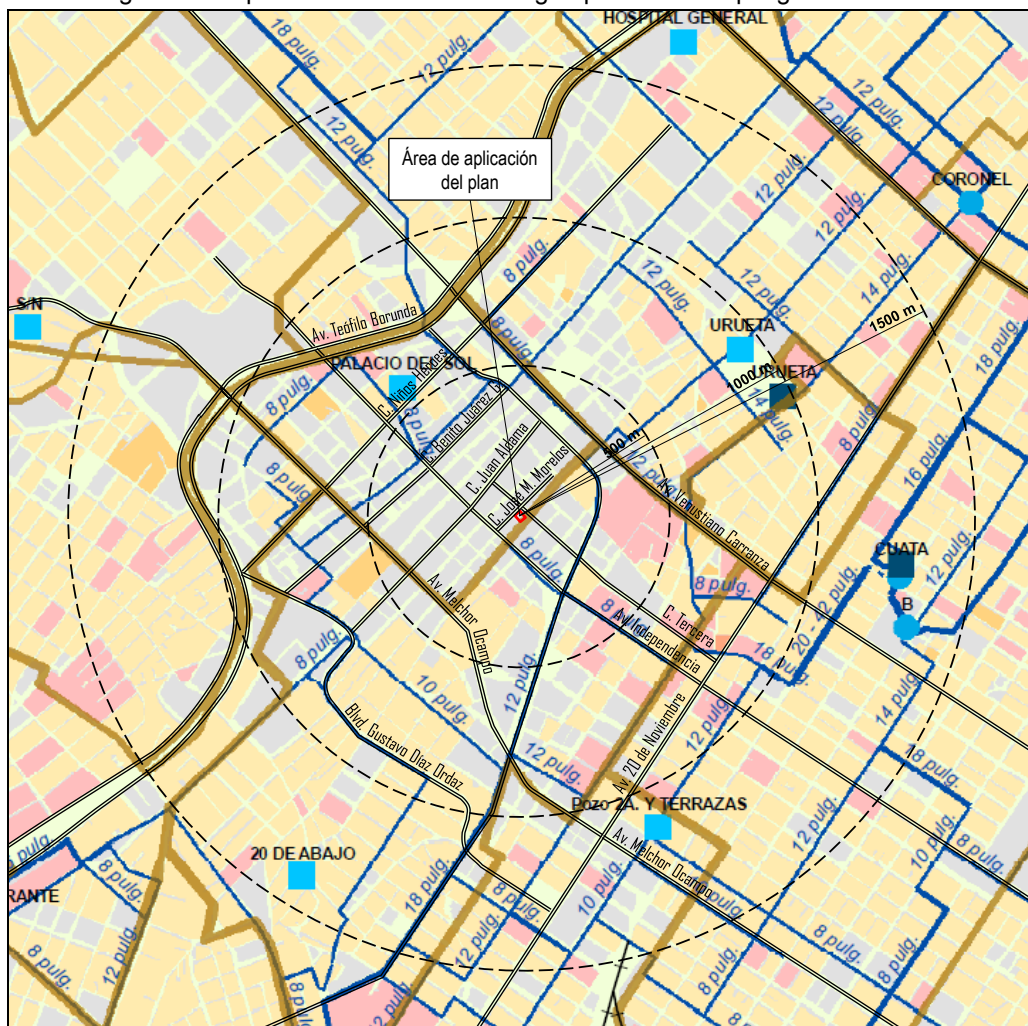
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

## Infraestructura

### Agua potable.

El polígono de análisis cuenta con red de distribución de agua potable con diámetros de 8" de diámetro sobre la trayectoria de la vialidad Paseo Simón Bolívar. El predio de aplicación del plan recibe el servicio de agua potable a través de la red de 8" pulgadas de diámetro, sobre la trayectoria de la calle Tercera y su derivación a la calle Morelos. Ver imagen 63.

Imagen 63. Mapa de infraestructura de agua potable en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

En el polígono de análisis se cuenta con los pozos denominados “20 de Abajo”, “Pozo 2A y Terrazas”, y “Palacio del sol”, “Urueta” ubicados al sur y al norte del predio de aplicación del plan, y los re-bombos “Urueta” y “Cuata” que abastecen de agua a las colonias existentes en el polígono de análisis. Esta infraestructura posibilita el servicio de agua potable al predio de aplicación del plan, que ya cuenta con la prestación del mismo JMAS.

**Alcantarillado Sanitario.**

En el polígono de análisis, existen colectores de 10”, 12”, 15”, y 18” pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias que integran la zona.

Las descargas generadas por los usos habitacionales y comerciales al interior del polígono de análisis son captadas y conducidas por la red existente, hacia la planta de tratamiento de aguas residuales sur. Ver Imagen 64.

Imagen 64. Mapa infraestructura de drenaje sanitario en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

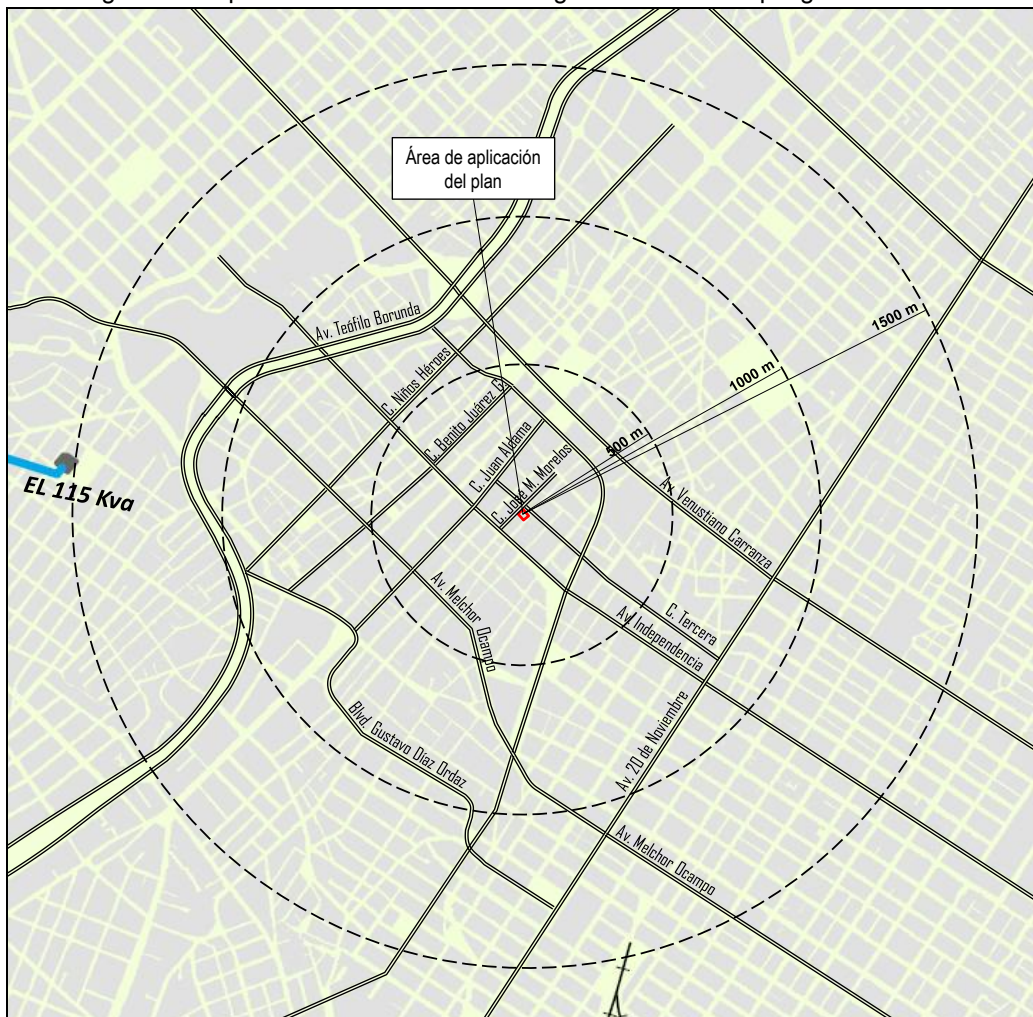
De manera particular, el predio de aplicación del plan emplea la red existente en la calle Juan Aldama que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado en la trayectoria del río Chuvíscar, localizado a aproximadamente 700 m. al norte del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido suroeste - noreste.

## Energía Eléctrica.

La distribución de energía eléctrica en el polígono de análisis, es proporcionado mediante la red de alta tensión 115 kva, ubicada sobre la trayectoria del arroyo “La Cantera” hasta la subestación en “El Palomar”, a aproximadamente 1500 m al noroeste del predio de aplicación del plan, y su derivación a través del sistema de red local de baja tensión. Ver imagen 65.

La ubicación de la red eléctrica posibilita la distribución al interior del polígono de análisis, el cual contiene diversas colonias, habitacionales, además de usos comerciales y de servicios representados por establecimientos ubicados sobre diversas vialidades del sitio.

Imagen 65. Mapa de infraestructura de energía eléctrica en el polígono de análisis.



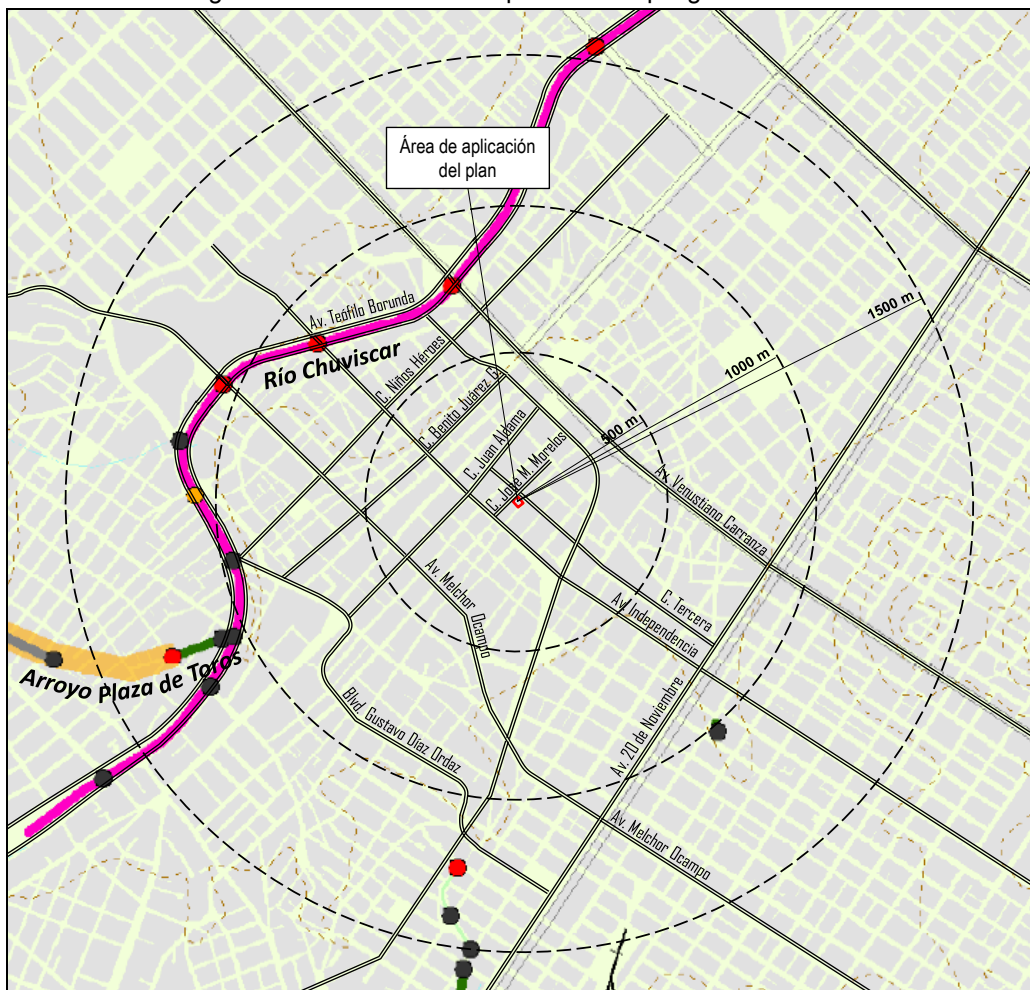
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Particularmente el predio de aplicación del plan, cuenta con servicio de energía eléctrica otorgado por parte de la Comisión Federal de Electricidad (CFE), el cual garantiza el funcionamiento de la actividad que se desarrolla en el mismo.

**Drenaje Pluvial.**

La micro cuenca hidrológica en el polígono de análisis del arroyo “El Chamizal” tiene escurrimientos con origen en la zona suroeste del polígono de análisis con rumbo al río Chuviscar. De manera particular, este arroyo cuenta con una longitud de 7.026 km, de los cuales 4,814 km sin revestir, 0.622 km son de canal rectangular, y 1,590 kms 0.743 km son de canal rectangular subterráneo a partir de la calle 24, entre José Jiménez y 1ro de Mayo, se convierte en un túnel de concreto hasta su desembocadura en el río Chuviscar a la altura de la calle Niños Héroes. Ver imagen 66.

Imagen 66. Infraestructura de pluvial en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Los escurrimientos generados al interior del predio de aplicación del plan son desalojados hacia la calle José María Morelos y Pavón, conducidos por la calle Tercera hacia la Av. Juan Aldama González Hasta la Av. Venustiano Carranza con rumbo al río Chuviscar. El agua captada en las azoteas de la edificación en el predio se desaloja por medio de bajantes intramuros, y conectado por debajo de la banqueta hacia la rasante de la calle. Ver imagen 67 a 69.

Imagen 67. Esquema de desalojo de agua pluvial del predio a la calle José María Morelos.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Imagen 68. Escurrimientos pluviales por calle Tercera.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Imagen 69. Escurrimientos pluviales por Av. Juan Aldama González.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

**Riesgos y Vulnerabilidad**

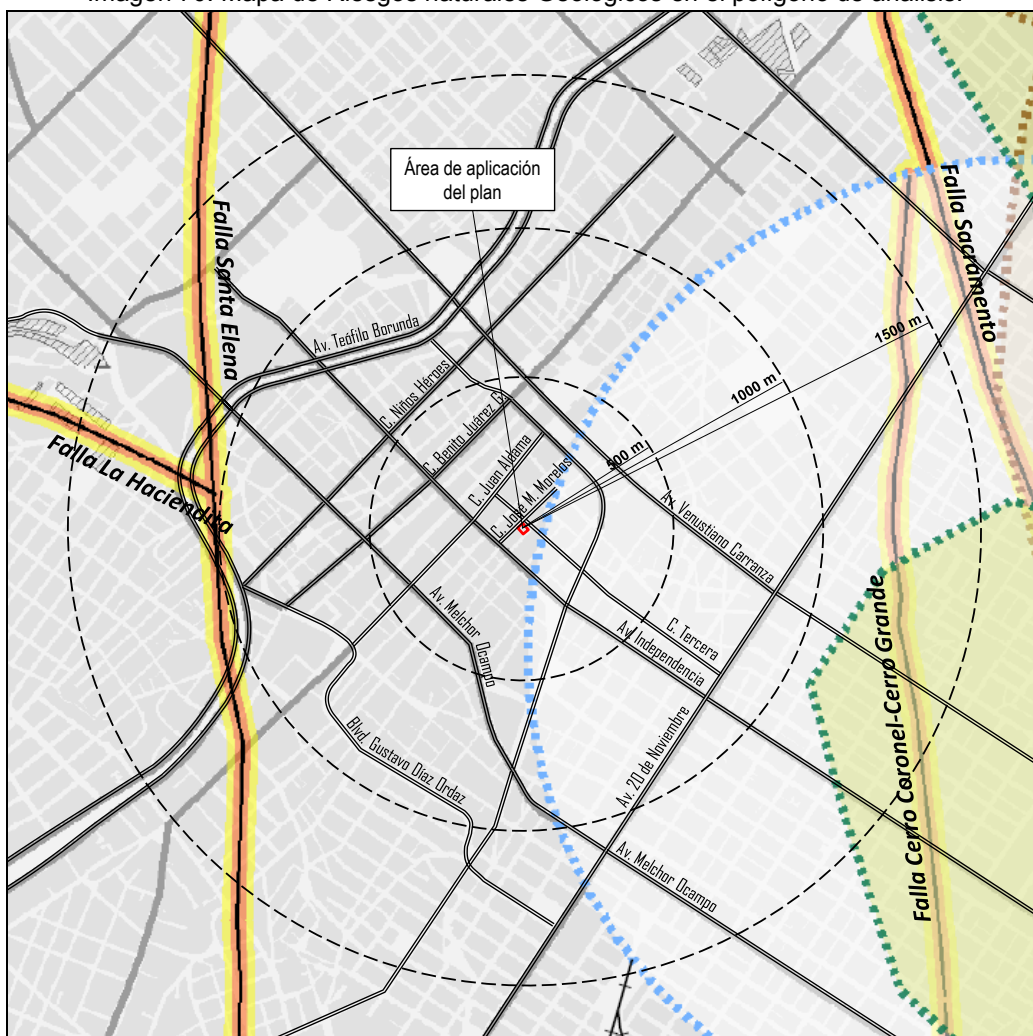
**Riesgos Geológicos.**

Según los datos del Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua, se identifican elementos de riesgo geológico en la zona de estudio: “Falla Santa Elena”, y “Falla La Haciendita” ubicadas a aproximadamente a 1000 m. al oeste y la “Falla Cerro Coronel-Cerro Grande” a 1200 m al este del predio de aplicación del plan.

Se observa que la topografía donde se ubica el predio es regular, compuesta por pendientes suaves, lo que lo hace viable el aprovechamiento urbano.

El riesgo geológico identificado en el polígono de estudio no representa un riesgo para la actividad correspondiente al interior del predio que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo. Ver imagen 70.

Imagen 70. Mapa de Riesgos naturales Geológicos en el polígono de análisis.

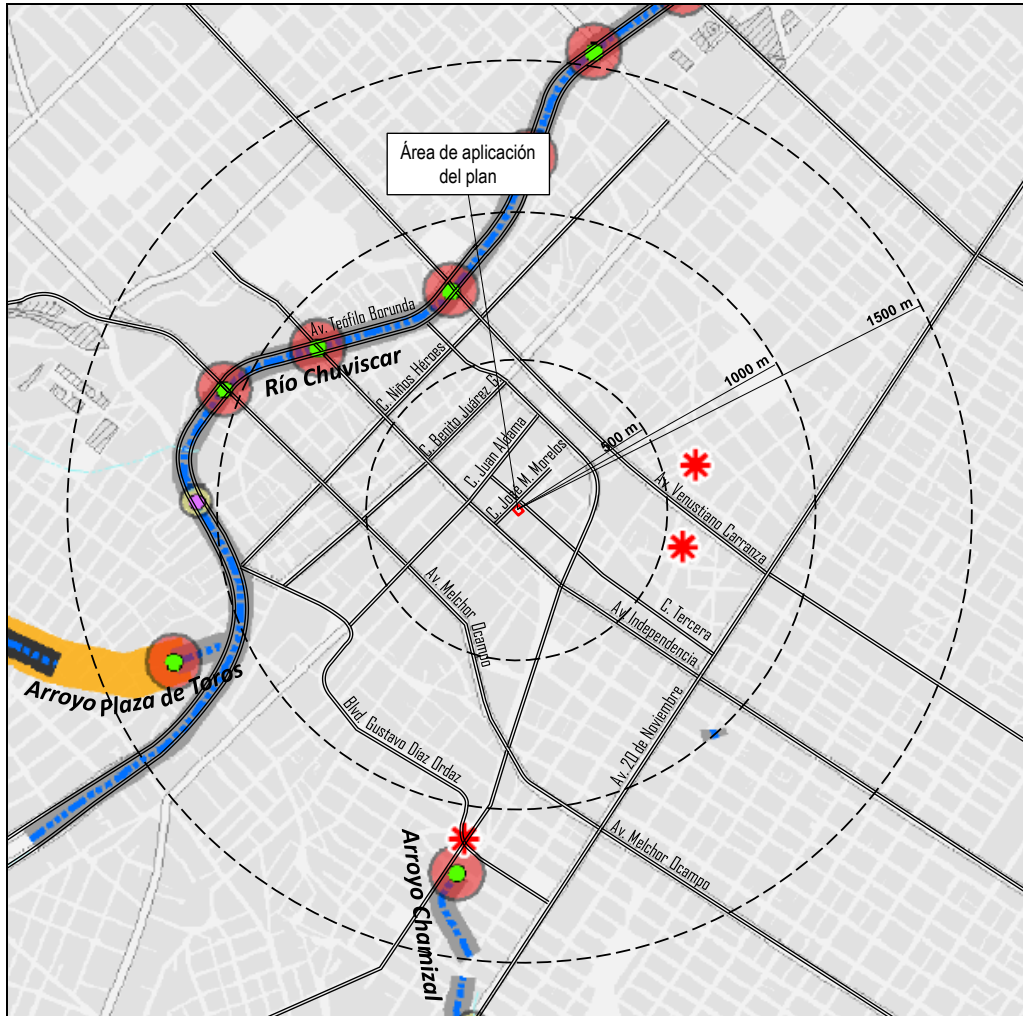


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

### Riesgos Hidro meteorológicos.

Los escurrimientos pluviales existentes en el polígono de análisis son el río Chuviscar ubicado a aproximadamente 1,250 m al norte del polígono de análisis con una trayectoria en sentido suroeste-noreste, y el “Arroyo Chamizal” localizado el sureste a aproximadamente 1,200 m con una trayectoria de escurrimiento en sentido sur-norte hacia el río Chuviscar. Ver imagen 71.

Imagen 71. Mapa de Riesgos naturales Hidro meteorológicos en el polígono de análisis.



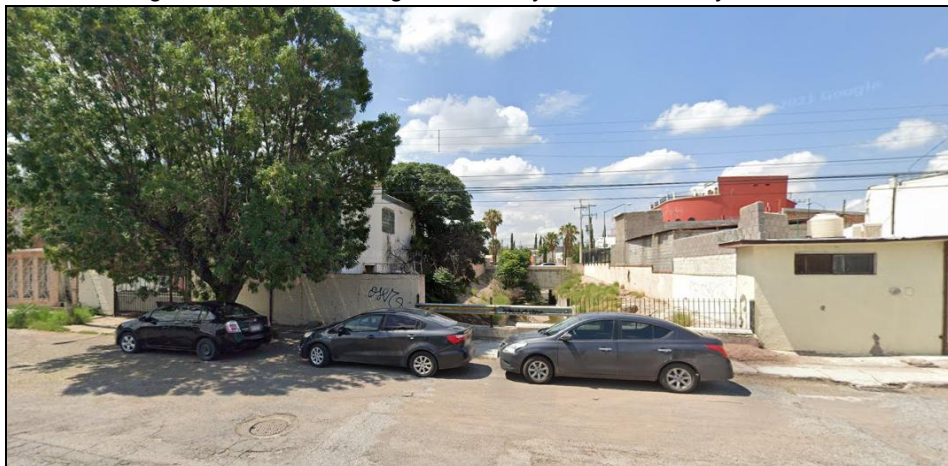
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

#### Arroyo el Chamizal

El arroyo “El Chamizal” cuenta con 7.026 km de longitud, de los cuales 4,814 km sin revestir, 0.622 km son de canal rectangular, y 1,590 kms 0.743 km son de canal rectangular subterráneo. a partir de la calle 24, entre José Jiménez y 1ro de Mayo, se convierte en un túnel de concreto hasta subdesembocadura en el río Chuviscar a la altura de la calle Niños Héroes La trayectoria de la corriente de agua en la zona, presentan cauces mediante ductobrectangular, y cauce sin revestir.

Según datos del Atlas de Riesgos, y del PDU, visión 2040, séptima actualización; se identifican varios puntos de riesgo, un punto de ellos, sobre la trayectoria del arroyo “El Chamizal”, en la intersección con la calle 1° de mayo, localizado a aproximadamente 1,100 m. al sureste del predio de aplicación del plan, Ver imagen 72.

Imagen 72. Punto de riesgo en el arroyo El Chamizal, y la calle 24.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Otros puntos de riesgo se ubica a aproximadamente 600 m al este del predio de aplicación del plan, causados por escurrimientos localizados en la trayectoria de la calle José Mariano Jiménez y la calle Novena, así como otro, en la intersección de la calle Nicolas Bravo y calle Mariano Irigoyen, cercanos a la av. Venustiano Carranza. Ver imagen 73.

Imagen 73. Punto de riesgo en la calle José Mariano Jiménez y escurrimiento pluvial.



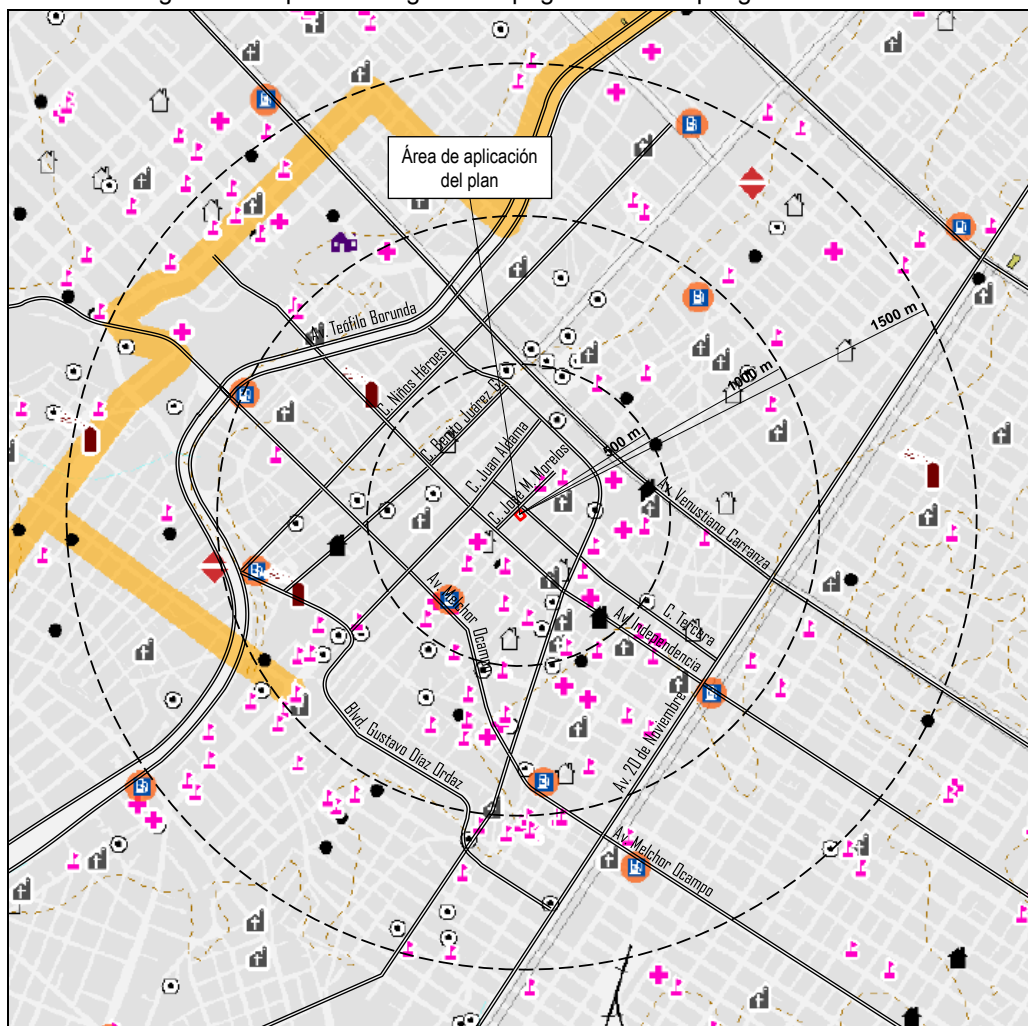
Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

La ubicación de estos puntos de riesgo hidrometeorológico, no genera afectaciones, ni vulnerabilidad para los usuarios, o que limiten o imposibiliten el aprovechamiento del establecimiento existente al interior del predio, mediante el uso de suelo solicitado.

### Riesgos químicos y tecnológicos.

En el polígono de análisis se identifica elementos de riesgos como centros concentradores de personas como: templos de culto, establecimientos comerciales, servicios profesionales, y equipamientos educativos, gobierno, y salud entre otros, distribuidos en la zona, localizados a una distancia de entre 100 metros y 1,500 metros. Existe, además, una línea de gasoducto que cruza la parte noroeste del polígono de análisis sobre la trayectoria de la calle Varsovia, hacia la calle Antonio Deza y Ulloa, y la calle 23ª, continuando por Av. Teófilo Borunda a aproximadamente 1,400 m al noroeste del predio de aplicación del plan. Ver imagen 74.

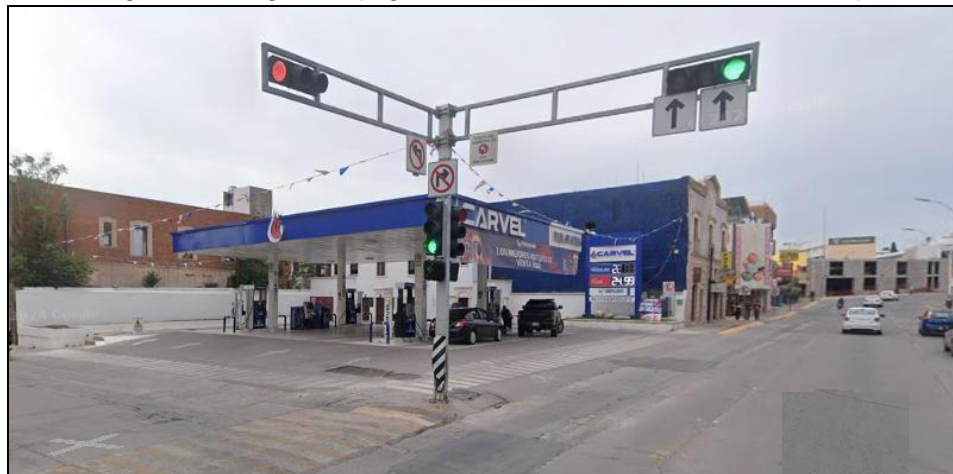
Imagen 74. Mapa de Riesgos antropogénicos en el polígono de análisis.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Los elementos de riesgo químico-tecnológico más representativos corresponden a diversas gasolineras localizadas sobre la Av. Teófilo Borunda, la Av. Melchor Ocampo. La más cercana al predio de aplicación del plan se localiza al suroeste, sobre la Av. Melchor Ocampo a una distancia de aproximadamente 450 metros. Ver imagen 75.

Imagen 75. Riesgo antropogénico, Gasolinera, en Av. Melchor Ocampo.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

Para atender las contingencias que se generen por riesgos de incendio en la zona se cuenta con la Estación de Bomberos 1, localizada en la calle Urquidi, localizado a aproximadamente 1500 m al sureste del predio de aplicación.

La ruta más viable, es por medio de la calle Urquide hasta la Av. Independencia, llegar a la Av. Paseo Simón Bolívar, y la calle Quinta, hasta la calle Morelos. Este recorrido permite a los equipos de emergencia acceder al predio de aplicación del plan en un tiempo de respuesta de al menos los 10 minutos. Ver imagen 76.

Imagen 76. Unidad de atención de emergencia, Estación de Bomberos 1.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

La ubicación de estos puntos de riego químico-tecnológico al interior del polígono de análisis, no genera afectaciones que limiten o imposibiliten el aprovechamiento del predio, o generen vulnerabilidad para los usuarios, o, mediante el uso de suelo solicitado.

### Síntesis del Diagnostico

- El polígono de análisis cuenta con usos de suelo Vivienda Densidad Alta, complementados por zonas de Comercio y Serrvicios Genrales, y en los corredores principales, y al interior de las zonas habitacionales con equipamientos de tipo recreativo, deportivo, y educativo. de acuerdo a la zonificación secundaria del Plan Parcial del Centro contenida en el PDU, visión 2040, séptima actualización.
- El predio de aplicación del plan tiene asignado el uso Vivienda Densidad Alta, y se propone cambiar a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, para un establecimiento de tipo Restaurante-bar, locales comerciales, y departamentos, en el predio de aplicación del plan.
- El predio cuenta con frente a la calle José María Morelos y Pavón, y a la calle Tercera, reconocidas como vía pública, y que conducen el flujo vehicular hacia la Av. Paseo Simón Bolívar, Av, Juan Aldama González, Av. Independencia y la Av. Venustiano Carranza, hacia otras zonas de la ciudad, a través de la Av. Universidad, la Av. Téofilo Borunda y la Av. 20 de Noviembre.
- En la zona donde se localiza el predio de aplicación del plan existe cobertura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, así como servicios de alumbrado, y pavimentación. De manera particular, el predio de aplicación del plan cuenta con la dotación de estas infraestructuras y servicios que posibilitan el funcionamiento del establecimiento propuesto en el predio.
- El equipamiento existente en el polígono de análisis se integra por edificios de gobierno municipa, y estatal, parques, plazas, de educación básica, media y profesional, servicios de salud, hospitalario y de asistencia social, teatros y museos, y transporte público. Particularmente, se cuenta con la Estación de Bomberos 1, localizada en la calle Urquidi, a aproximadamente 1500 m al sureste del predio de aplicación para la atención de emergencias urbanas.
- El elemento de riesgo químico-tecnológico más cercano se localiza a aproximadamente 450 metros, al suroeste, sobre la Av. Melchor Ocampo. La “Falla Santa Elena”, y “Falla La Haciendita” se ubicada a aproximadamente a 1000 m. al oeste; y el punto de riesgo hidro meteorológico se localiza a aproximadamente 1,200 m el sureste en el “Arroyo Chamizal”. Ninguno de estos elementos, representa riego para las actividades que se promueven, mediante el cambio de uso de suelo.

La presente modificación a la zonificación secundaria del Plan Parcial del Centro contenida en el PDU, visión 2040, séptima actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, para el predio localizado en la calle José María Morelos y Pavón No. 116, en la colonia Centro, de la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 432.89 m2.

#### **IV. Normatividad**

Las políticas y objetivos que se identifican en el presente estudio son congruente con las estrategias establecidas en la zonificación secundaria del Plan Parcial del Centro contenido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización.

De manera particular, su compatibilidad con el uso Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, propuesto para un establecimiento de tipo “Restaurante-bar; locales comerciales, y departamentos” existentes en el predio ubicado en calle José María Morelos y Pavón No. 116, colonia Centro, con una superficie de 432.89 m2.

#### **Visión**

Promover un establecimiento de tipo “Restaurante-bar; locales comerciales, y departamentos” en el predio de aplicación del plan, mediante el cambio de uso de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, compatible con los usos existentes en su entorno.

#### **Objetivos**

La propuesta de aprovechamiento mediante el uso de suelo Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, que es compatible con los usos habitacionales existentes en la zona en modificación de la zonificación secundaria del Plan Parcial del Centro contenido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, para el predio localizado en la calle José María Morelos y Pavón No. 116, colonia Centro, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 432.89 m2. se orienta a:

- Promover la integración del predio que se localiza el predio.
- Alentar la consolidación del centrourbano de la ciudad, mediante el aprovechamiento ordenado del suelo que cuenta con infraestructura y servicios urbanos.

#### **Políticas de Desarrollo.**

Las políticas de desarrollo de la propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad, así como a la mezcla de usos de suelo compatibles, al interior de los barrios y colonias en el centro urbano.

- La propuesta de cambio de uso de suelo, se orienta a la mezcla ordenada de usos de suelo, mediante el uso Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, para el predio de aplicación del plan, y su compatibilidad con los usos colindantes, cumplimiento con la normatividad establecida por el Plan Parcial del Centro contenido en el PDU, visión 2040, séptima actualización.

## Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

La estrategia para el aprovechamiento del predio de aplicación del plan considera polígono del Plan Parcial del Centro contenida en el PDU visión 2040, séptima actualización del Plan Parcial del Centro, considera para el uso de suelo Comercio y Servicios Generales (CSG), y aumento de potencial COS a 1.0 los siguientes criterios:

### Definición del uso de suelo Comercio y Servicios General.

La estrategia de administración del uso de suelo para el polígono del Plan Parcial del Centro considera al uso *Comercio y Servicios Generales (CSG)* en la categoría de "Áreas interiores", cuyo objetivo es *consolidar al interior el comercio y los servicios que no cuentan con una intensidad o impacto alto, lo cual permite equilibrar la ocupación del suelo y sobre todo para conformar un tejido urbano armónico y variado*

Los usos predominantes en estas áreas son el comercio y los servicios en general, los servicios de mantenimiento y la microindustria. Asimismo, pueden alojarse ciertos tipos de oficinas y equipamientos que no generen una actividad intensa.

### Criterios para definición y/o delimitación

1. Se encuentra al interior del polígono del PPC.
2. Alojamiento de actividades que no generan actividad intensa.
3. Usos comerciales, servicios de mantenimiento y micro industriales.

Esta consideración atiende el caso de un establecimiento de tipo "Restaurante-bar; locales comerciales, y departamentos" en el predio motivo del presenta cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0 .

La normatividad establecida para el uso Comercio y Servicios Generales (CSG) en la "Tabla de dosificación de usos de suelo", establece las características de aprovechamiento a las que se sujetarán los predios, como: superficie **mínima de predio 300.00 m<sup>2</sup>**, y el **Frente mínimo de 12.00 m**; las cuales se cumplen adecuadamente, al tener el predio de estudio una superficie **total de 432.89 m<sup>2</sup>**, y un **frente total de 30.23 m** hacia la calle José María Morelos y Pavón, para el establecimiento de tipo "Restaurante-bar; locales comerciales, y departamentos", una vez se autorice el cambio de uso de suelo solicitado. Ver tabla 4 y 5.

Tabla 4. Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad Comercio y Servicios Generales.

Código	Viv/Ha	Lote Mínimo (M2)	Frente mínimo (m)	COS	CUS	Altura Máxima	
						Niveles	metros
CSG	280	300	12.00	0.80	4.00	5	2

Fuente: PDU, visión 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

**Notas:**

1. Para las acciones de vivienda sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 60 m<sup>2</sup> con frente de 5 m.
2. **Para las acciones de uso mixto (vivienda con comercio y/o servicios) sobre lote individual, dicho lote no podrá ser de una superficie menor a 90 m<sup>2</sup> con frente 6 m.**

**Tabla de compatibilidad**

Tabla 5. Tabla de Compatibilidad. Uso de suelo Comercio y Servicios General.

USOS MIXTOS					
GRUPO	DESCRIPCIÓN	CORREDOR			CSG
		CIA	CIM	CP	
VIVIENDA	Vivienda unifamiliar	X	P	P	X
	<b>Agrupaciones de vivienda &lt; 12 unidades</b>	X	P	C	<b>C</b>
	Agrupaciones de vivienda > 12 unidades	P	P	X	X
	Departamentos, condominio o renta > 10 unidades	X	P	C	C
	Fabricación de productos metálicos (hasta 15 empleados)	P	P	C	X
COMERCIO EN GENERAL	Comercio en vivienda < 25% de la superficie	X	P	X	X
	Abarrotes y tiendas de perecederos < 70 m2	X	P	X	P
	Mercerías y farmacias < 70 m2	X	P	X	P
	<b>Tiendas de especialidades &lt; 250 m2</b>	P	P	C	<b>P</b>
	Tiendas de especialidades > 250 m2	P	P	C	C
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio < 500 m2	P	P	C	P
	Tiendas departamentales y/o de autoservicio > 500 m2	P	C	C	X
	Centro y conjuntos comerciales < 500 m2	P	P	C	P
	Centro y conjuntos comerciales > 500 m2	X	C	C	X
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción < 500 m2	P	P	X	X
	Refaccionarias, ferreterías y materiales de construcción > 500 m2	P	C	X	X
	Expendios de cerveza, vinos y licores	P	P	X	P
	Venta o renta de automóviles	P	P	C	X
	Venta o renta de vehículos o maquinaria pesada	P	X	X	X
	Venta de pintura y materiales inflamables en gran cantidad	P	X	X	X
	Mercados de abastos y productos populares	X	C	X	C
	Bazares y artículos de segunda mano	X	C	X	C
	Comercio semifijo en lugares permitidos	X	X	X	X
	Vivienda con venta de alimentos preparados	X	P	X	X
	Fondas, cafeterías, neverías sin bebidas alcohólicas	P	P	P	P
	Restaurantes, con o sin venta de bebidas alcohólicas	P	P	P	P
	<b>Restaurantes-Bar con o sin variedad</b>	P	P	P	<b>P</b>
	Cantinas y bares en general	P	P	C	P
	Discotecas y centro de baile	P	P	C	X
	Salones de fiestas	P	P	C	C
	Centros de espectáculos nocturnos	P	C	C	X

Fuente: PDU visión 2040, séptima actualización vigente. 2021. Marzo 2025.

La normatividad de usos de suelo establece la relación entre los usos, de conformidad con las políticas y objetivos descritos en la “Tabla de compatibilidad de usos de suelo”. La propuesta de aprovechamiento para el predio de aplicación del plan considera el uso “**Comercio y Servicios en General (CSG), y aumento de potencial COS a 1.0**”, en la cual se considera dentro de la categoría “**Áreas Interiores**” para los siguientes establecimientos los cuales son permitidos, y que se describen a continuación:

- “**Restaurant–bar sin variedad**” en planta baja y planta alta; es considerado **Permitido**;
- “**Tiendas de especialidades < 250 m<sup>2</sup>**” con 5 locales comerciales en planta baja. es considerado **Permitido**; y
- “**Agrupaciones de vivienda < 12 unidades**”, con 3 departamentos en planta alta, es considerado **Condicionado**.

Estos giros son l cual es “**Permitido**” para el uso de suelo **Comercio y Servicios Generales (CSG)**, propuesto para el predio de aplicación del plan, como se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad de Usos de suelo”. Ver tabla 5.

#### Vialidad.

Se considera tener acceso al predio de estudio, por la calle José María Morelos y Pavón y la calle Tercera, para el aprovechamiento al interior del predio, mediante el uso Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0 propuesto, y dar cumplimiento al *Artículo 86 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua*.

El *Artículo 67*, define la normatividad para las vialidades en la “*Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*”, donde se describen las dimensiones de las calles que conforman la estructura vial para la ciudad de Chihuahua. Ver tabla 7.

Tabla 7. Tabla de normas para vialidad, funciones mínimas y secciones.

Tipo	Función	Sección Mínima	Circulación	Ancho de banquetas	Ancho de arroyos	Transp Público	Estacionamiento	Distancia Ubicación Rec/ellas	%Pendiente Máxima Recomendada
Regional	Regional	SCT	Dos	SCT	SCT	Si	No	1600-5000	12%
Primaria de Distribución	Primaria	50 m	Dos	5.5, 5.0 y 5.0	5 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1000	12%
Primaria	Primaria	34 m	Dos	4.0, 5.0, y 4.0	3 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	800-1600	12%
Secundaria	Colecta	20 m	Dos	3.00 y 3.00	2 carriles de 3.5 m c/sentido	Si	No	400-800	12%
Terciaria o Local	Local	13 m	Uno	2.0, 2.0 m	1 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si	100	15-18%
Terciaria o Local en Fracc Interés Social	Local	12 m	Uno	1.75 y 1.75 m	2 carril de estacionamiento ambos lados	No	Si	100	15-18%

Fuente: *Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2016. Marzo 2025.*

La calle José María Morelos y Pavón y la calle Tercera se constituyen como vía pública, ya que la estructura vial del PDU visión 2040, séptima actualización la jerarquiza como calle de tipo "local"; y según la *Tabla de Normas para Vialidad, Funciones Mínimas y Secciones*, debe tener una sección mínima de 13.00 m.

La actividad en el predio de aplicación del plan, no generará impactos significativos en la estructura vial existente, ya que no la modifica en su sección vehicular, ni en las áreas de banqueta con las que colinda, como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

La calle José María Morelos y Pavón, es una vialidad de tipo local con sección de 10.50 m, con tres carriles de circulación en un solo sentido, cajón de estacionamiento, y banquetas laterales peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 77.



Av. Independencia a Calle 7a.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

La calle Tercera, es una vialidad de tipo local con sección variable 11.50 m a 10.50 m, con tres carriles de circulación en un solo sentido, cajón de estacionamiento y banquetas laterales peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 78.



C. Juan Aldama González a Av. Paseo Simón Bolívar.

Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

## Infraestructura.

**Agua potable.** El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y re-bombes, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico. El consumo de agua potable está sujeto al giro en el predio de aplicación del plan. El predio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS).

**Drenaje sanitario.** El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales y comercios. De manera particular, el predio de estudio emplea la red existente en la calle José María Morelos y Pavón que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado en la trayectoria del río Chuviscar, localizado a aproximadamente 700 m. al norte del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido suroeste - noreste.

**Energía eléctrica.** La energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red de 115 kva sobre al Av. De la cantera, y redes de baja tensión, y una de ellas pasa sobre la Av. Ocampo, a aproximadamente 400 al suroeste del predio de aplicación del plan. El predio de aplicación del plan cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la CFE. El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento del establecimiento al interior del predio.

**Drenaje pluvial.** Los escurrimientos pluviales generados en la cuenca donde se ubica el polígono de análisis, se realizan sobre las rasantes de las calles. Particularmente, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de aplicación del plan son desalojados hacia la calle Tercera, con trayectoria al río Chuviscar, ubicado a aproximadamente a 700 metros al norte del predio de aplicación del plan. con una trayectoria en sentido suroeste – noreste.

## V. Estrategia

### Propuesta de Desarrollo

El presente estudio propone la modificación al Plan Parcial del Centro contenido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, se enfoca a promover un establecimiento de tipo “Restaurante-bar; locales comerciales, y departamentos” mediante el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, para el predio localizado la calle José María Morelos y Pavón No. 116, colonia Centro, con una superficie de 432.89 m<sup>2</sup>.

El uso de suelo Comercio y Servicios Generales (CSG), y aumento de potencial COS a 1.0 propuesto, es compatible con el establecimiento de tipo “Restaurante-bar; locales comerciales, y departamentos” en el predio de aplicación del plan, según la “Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo” contenida en el PDU, visión 2040 séptima actualización.

El predio propuesto para el uso de suelo Comercio y Servicios Generales (CSG), y aumento de potencial COS a 1.0, colinda con la calle José María Morelos y Pavón, constituida como vía pública reconocida y que posibilita el esquema de accesos para el funcionamiento del establecimiento de tipo “Restaurante-bar; locales comerciales, y departamentos”.

Con la propuesta de cambio de uso de suelo, se promueve la consolidación urbana de esta zona, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y cubren las necesidades para el funcionamiento de las actividades existente al interior del predio de aplicación del plan, y que es similar a otros existentes en el polígono de análisis, y que son descritos en el diagnóstico.

Con la aprobación de la presente solicitud de cambio de uso de suelo, se dará cumplimiento al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como a las condicionantes normativas establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, para el Plan Parcial del Centro, en cuanto a la propuesta del suelo uso “**Comercio y Servicios Generales (CSG)** con un **Lote mínimo de 1300.00 m<sup>2</sup>**, y el **Frente mínimo de 12.00 m**, donde el **predio de aplicación del plan tiene una superficie de 432.89 m<sup>2</sup>**, y un **frente físico de 30.23 m**, con respecto a la calle José María Morelos y Pavón, establecida como vía pública reconocida.

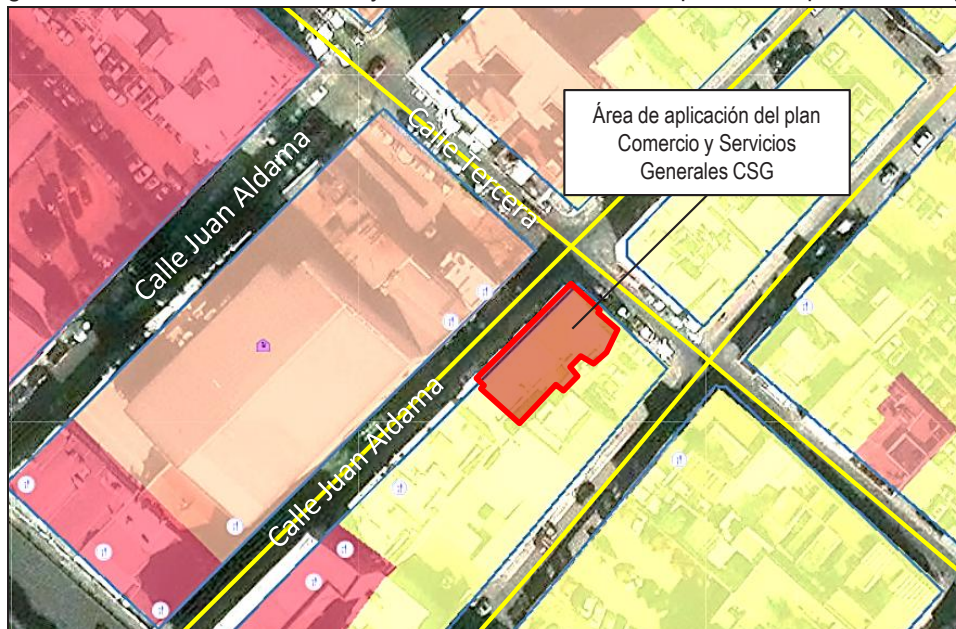
Entonces, el presente estudio de planeación urbana plantea como objetivo general, obtener la autorización de cambio de uso de suelo Comercio y Servicios Generales (CSG), para promover un establecimiento de tipo Restaurante-bar; 5 locales comerciales, y 3 departamentos, en el predio de aplicación del plan; y que permite la compatibilidad con el uso Vivienda Densidad Alta, existente en los predios colindantes. El aprovechamiento del predio de aplicación del plan favorecerá la consolidación de la zona mediante el aprovechamiento de predios subutilizados, que cuentan con infraestructura y servicios urbanos, sin afectar los usos colindantes, de conformidad con la normatividad urbana, vigente.

### Estrategia de Uso de suelo

El presente estudio que promueve el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG), y aumento de potencial COS a 1.0, está sustentado en la normatividad establecida en el Plan Parcial del Centro contenido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, referido a:

- La compatibilidad entre el uso de suelo Vivienda Densidad Alta existente, y el uso Comercio y Servicios Generales (CSG) propuesto, permite la consolidación de la zona mediante la ocupación ordenada, dentro del polígono de análisis.
- El aprovechamiento del predio provisto con servicios e infraestructuras, fomenta la consolidación de la zona, que promueve la visión del establecida para el Plan Parcial del Centro contenido en el PDU Visión 2040, séptima actualización. Ver imagen 79.

Imagen 79. Uso de suelo Comercio y Servicio Generales, en el predio de aplicación del plan.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU visión 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

### Estrategia de ocupación del predio

El uso de suelo **Comercio y Servicios Generales (CSG)**, y aumento de potencial COS a 1.0 propuesto, se orienta al aprovechamiento de varios giros al interior del predio de aplicación del plan, con los siguientes establecimientos:

- **“Restaurant–bar sin variedad”** en planta baja y planta alta; es considerado **Permitido**;
- **“Tiendas de especialidades < 250 m<sup>2</sup>”** con 5 locales comerciales en planta baja. es considerado **Permitido**; y
- **“Agrupaciones de vivienda < 12 unidades”**, con 3 departamentos en planta alta, es considerado **Condicionado**.

Estos giros son Compatibles” para el uso de suelo **Comercio y Servicios Generales (CSG)**, y aumento de potencial COS a 1.0, propuesto para el predio de aplicación del plan, como se muestra en el extracto de la “Tabla de compatibilidad de Usos de suelo”. Ver tabla 5.

El predio de aplicación del plan cuenta con una superficie de 432.89 m2, y frente a la calle José María Morelos y Pavón con 30.23 m. La edificación existente en el predio corresponde a 429.27 m2 en la Planta baja, y 288.84 m2 en la Planta alta, para un total de 718.11 m2 de construcción total. Ver Tanla 6.

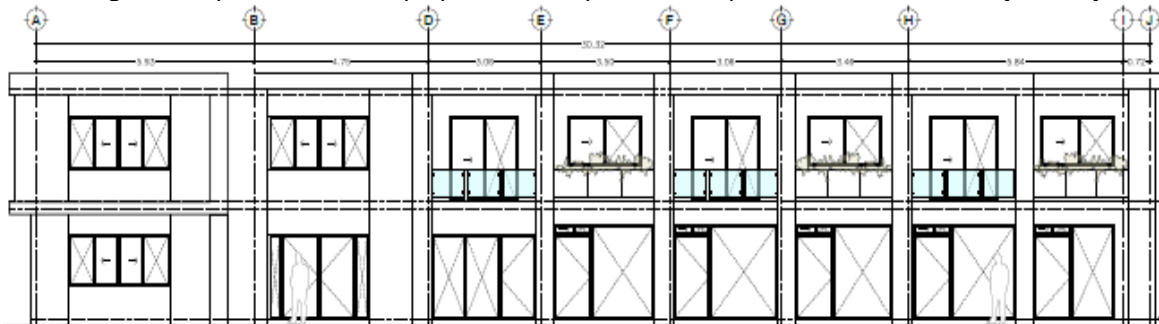
Este aprovechamiento de edificabilidad genera un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) 99.16%, siendo superior al COS establecido en la “Tabla de dosificación de usos de suelo”. Por lo cual la propuesta de uso requiere un incremento del COS a 1.00, cumpliendo normativamente con la edificación existente en el predio. Ver Imagen 80 a 83, y tabla 6.

Tabla 6. Superficie de predio y superficie construida

Áreas	Superficie m2
Superficie del predio	432.89
Superficie total construida	718.11
Superficie construida planta baja	429.27
Superficie construida planta alta	288.84

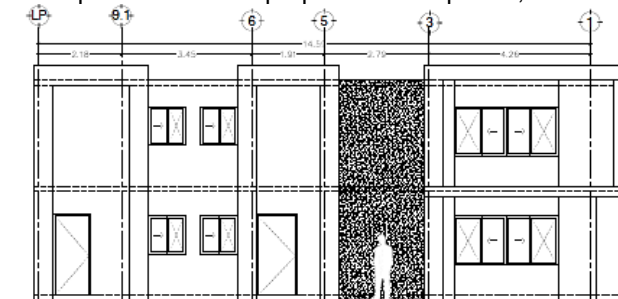
Fuente: Elaboración propia. Marzo 2025.

Imagen 80. Aprovechamiento propuesto en el predio, vista por la calle J M Morelos y Pavónj



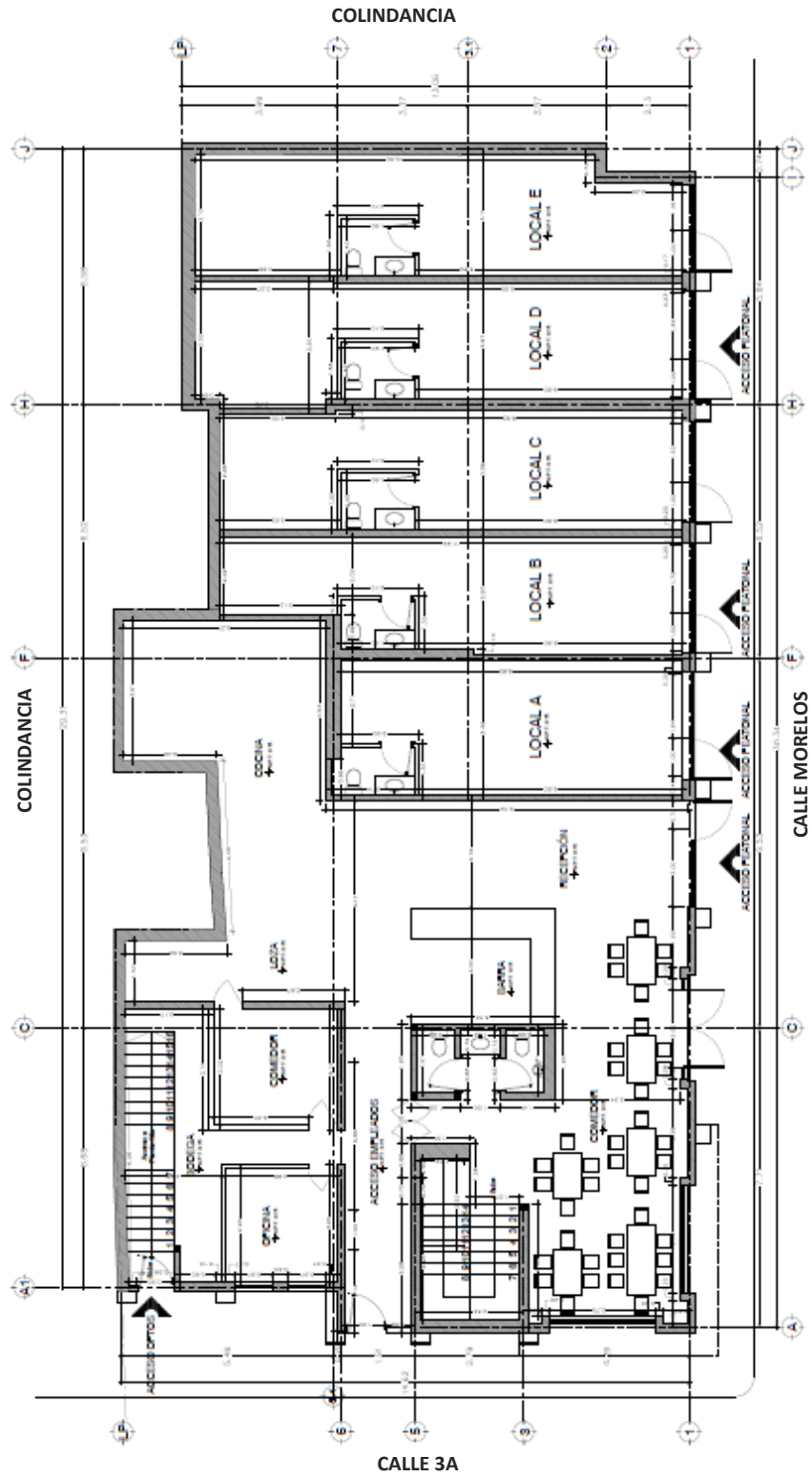
Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Marzo 2025.

Imagen 81. Aprovechamiento propuesto en el predio, vista de corte.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Marzo 2025.

Imagen 82. Aprovechamiento propuesto en el predio, planta baja.



Fuente: Datos Proporcionados por el promotor. Marzo 2025.



### Estrategia de Infraestructura

Con la autorización del cambio de uso de suelo, se pretende para el funcionamiento de un establecimiento de tipo “Restaurante–bar, locales comerciales, y departamentos” en el predio de aplicación del plan, considerando la dotación de servicios según el consumo previsto para su funcionamiento.

- **Agua potable.** El suministro de agua potable se provee a través del empleo de pozos de extracción, y re-bombeos, que distribuyen el agua a las redes a la zona, permitiendo poder contar con el servicio, y que son descritas en el diagnóstico. El consumo de agua potable está sujeto al giro en el predio de aplicación del plan. El predio actualmente cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento (JMAS). Ver en Anexo Recibo de servicio.
- **Drenaje sanitario.** El alcantarillado sanitario de la zona está conformado por colectores que captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales y comercios. De manera particular, el predio de estudio emplea la red existente en la calle José María Morelos y Pavón que conduce las descargas captadas al colector general, ubicado en la trayectoria del río Chuviscar, localizado a aproximadamente 700 m. al norte del predio de aplicación del plan, el cual cruza la zona en sentido suroeste - noreste.
- **Energía eléctrica.** La energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red de 115 kva sobre al Av. De la cantera, y redes de baja tensión, y una de ellas pasa sobre la Av. Ocampo, a aproximadamente 400 al suroeste del predio de aplicación del plan. El predio de aplicación del plan cuenta con servicio de energía eléctrica, provista por la CFE. El consumo de energía eléctrica está sujeto al funcionamiento del establecimiento al interior del predio. Ver en Anexo Recibo de servicio
- **Drenaje pluvial.** Los escurrimientos pluviales generados en la cuenca donde se ubica el polígono de análisis, se realizan sobre las rasantes de las calles. Particularmente, los escurrimientos pluviales generados al interior del predio de aplicación del plan son desalojados hacia la calle Tercera, con trayectoria al río Chuviscar, ubicado a aproximadamente a 700 metros al norte del predio de aplicación del plan. con una trayectoria en sentido suroeste – noreste.

### Estrategia Vial

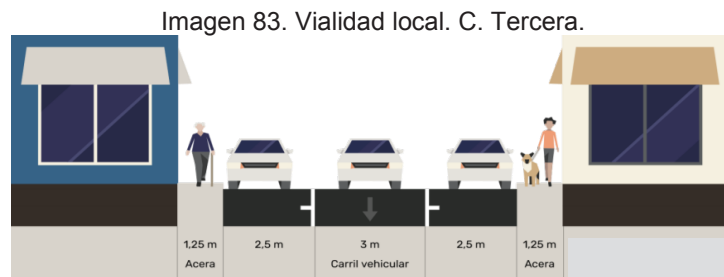
El predio propuesto para el cambio de uso de suelo tiene frente a la calle José María Morelos y Pavón la cual tiene una función peatonal en el tramo donde se localiza el predio de aplicación del plan, y la calle Tercera, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. Juan Aldama González, y la Av. Paseo Simón Bolívar. La propuesta no modifica la estructura, ni la sección vial de la calle José María Morelos y Pavón, y la calle Tercera colindantes, por lo que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

La calle José María Morelos y Pavón, es una vialidad de tipo local con sección de 10.50 m, con tres carriles de circulación en un solo sentido, cajón de estacionamiento, y banquetas laterales peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 82.



Av. Independencia a Calle 7a.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

La calle Tercera, es una vialidad de tipo local con sección variable 11.50 m a 10.50 m, con tres carriles de circulación en un solo sentido, cajón de estacionamiento y banquetas laterales peatonales de 1.50 m. Ver Imagen 83.



C. Juan Aldama González a Av. Paseo Simón Bolívar.  
Fuente: PDU 2040, séptima actualización. Marzo 2025.

Para la prestación del servicio de estacionamiento se cuenta con un contrato de arrendamiento para 120 m2 del predio localizado en la calle Coronado No. 309, celebrado entre el promotor y el propietario del estacionamiento, ver Anexo. Ver imagen 80.



Fuente: Imagen del sitio, Street view google maps. Marzo 2025.

## Conclusiones y Recomendaciones

El presente estudio de planeación promueve la modificación del Plan Parcial del Centro contenido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, se enfoca a promover el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG), para el predio localizado en la calle José María Morelos y Pavón No. 116, Colonia Centro, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 432.89 m<sup>2</sup>.

El uso de suelo Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0 propuesto, es compatible con los usos colindantes, y que resulta necesario para el desarrollo de un establecimiento de tipo “Restaurante–bar, locales comerciales, y departamentos”, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona ya consolidada, provista con redes de infraestructuras y servicios urbanos.

Con el uso de suelo solicitado, se promueve la consolidación de la zona, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el Plan Parcial del Centro contenido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El predio propuesto para cambio de uso de suelo cuenta con escritura inscrita en el Registro Público de la Propiedad, permitiendo al promotor, tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas urbanas, a las que se sujetarán, una vez autorizado el uso de suelo propuesto.

El predio de aplicación del plan, tiene frente a la calle José María Morelos y Pavón, y la calle Tercera, establecidas como vía pública reconocida, la cual permiten los accesos y salidas, comunicándolo con otros sitios en la ciudad, a través de vialidades como la Av. Juan Aldama González, o la Av. Paseo Simón Bolívar.

Lo anterior, permite cumplir con la normatividad establecida para el uso de suelo tipo Comercio y Servicios Generales (CSG), que considera un lote mínimo de 300.00 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 12.00 m, según la “*Tabla de dosificación de usos de suelo y normatividad uso mixto*”, para el predio de aplicación del plan que tiene una superficie de 432.89 m<sup>2</sup>, y un frente de 30.23 m.

Una vez autorizada la solicitud de modificación del Plan Parcial del Centro contenido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, mediante el cambio de uso de suelo de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0 propuesto, para el predio localizado en la calle José María Morelos y Pavón No. 116, Colonia Centro, con una superficie de 432.89 m<sup>2</sup>, se promoverá la constancia oficial correspondiente, que acredite el uso de suelo solicitado.

## VI. Programación e Instrumentación

Las estrategias establecidas en el presente estudio para cambio de uso de Vivienda Densidad Alta a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, para el predio localizado la calle José María Morelos y Pavón No. 116, Colonia Centro, con una superficie de 432.89 m2, consideran las acciones que permitan el cumplimiento de la normatividad urbana correspondiente, siendo como un mecanismo instrumental las siguientes. Ver tabla 9.

Acciones de corto plazo:

- Obtener la autorización del uso del suelo Comercio y Servicios Generales (CSG), y aumento de potencial COS a 1.0, solicitado en el presente estudio;
- Tramitar la licencia de uso de correspondiente al uso de suelo Comercio y Servicios Generales (CSG), y aumento de potencial COS a 1.0, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio;
- Obtener la licencia correspondiente al uso de suelo Comercio y Servicios Generales (CSG), y aumento de potencial COS a 1.0, ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.

Tabla 9. Tabla de programación de acciones, y corresponsabilidad.

Acciones	Plazo			Promotor	Gobierno	
	Corto	Mediano	Largo		Mpio	Edo
Obtener aprobación de cambio de uso de suelo Comercio y Servicios Generales (CSG), y COS 1.0					X	
Tramitar licencia de uso de suelo Comercio y Servicios Generales (CSG), y COS 1.0				X		
Obtener licencia de uso de suelo Comercio y Servicios Generales (CSG), y COS 1.0					X	

Fuente: Elaboración propia. Marzo 2025.

### Instrumento de Fomento al Desarrollo Urbano Integral, Compacto y Continúo

La presente propuesta de cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios Generales (CSG) y aumento de potencial COS a 1.0, promueve la ocupación del suelo de un predio ya urbanizado localizado en una zona provista con infraestructura, servicios y equipamientos urbanos.

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

## VII. Bibliografía

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

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

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Chihuahua. Última reforma aplicada: Decreto 796-2012 II P.O. Periódico Oficial del Estado No. 70 del 01 de septiembre de 2012.

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

Código Municipal para el estado de Chihuahua. Última Reforma POE 2012.07.28/No.60.

Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040. Séptima actualización POE No. 24 del sábado 23 de marzo de 2024.

Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. POE Anexo 99, del 12 de diciembre de 2009.

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

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

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

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI, Sistema para la Consulta de Información Censal 2010. SCINCE web INEGI. Acceso Marzo 2025.

Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas DENUE, Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. 2021. Junio 2022.

Sistema de Información Geográfica Municipal, SigMun, Implan 2024

[Http://implancuu.carto.com](http://implancuu.carto.com)

<https://streetmix.net/>

<https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun/apps/dashboards/637fa82a9dcb4e059b3f919e01ab7040>

## **PLANOS**

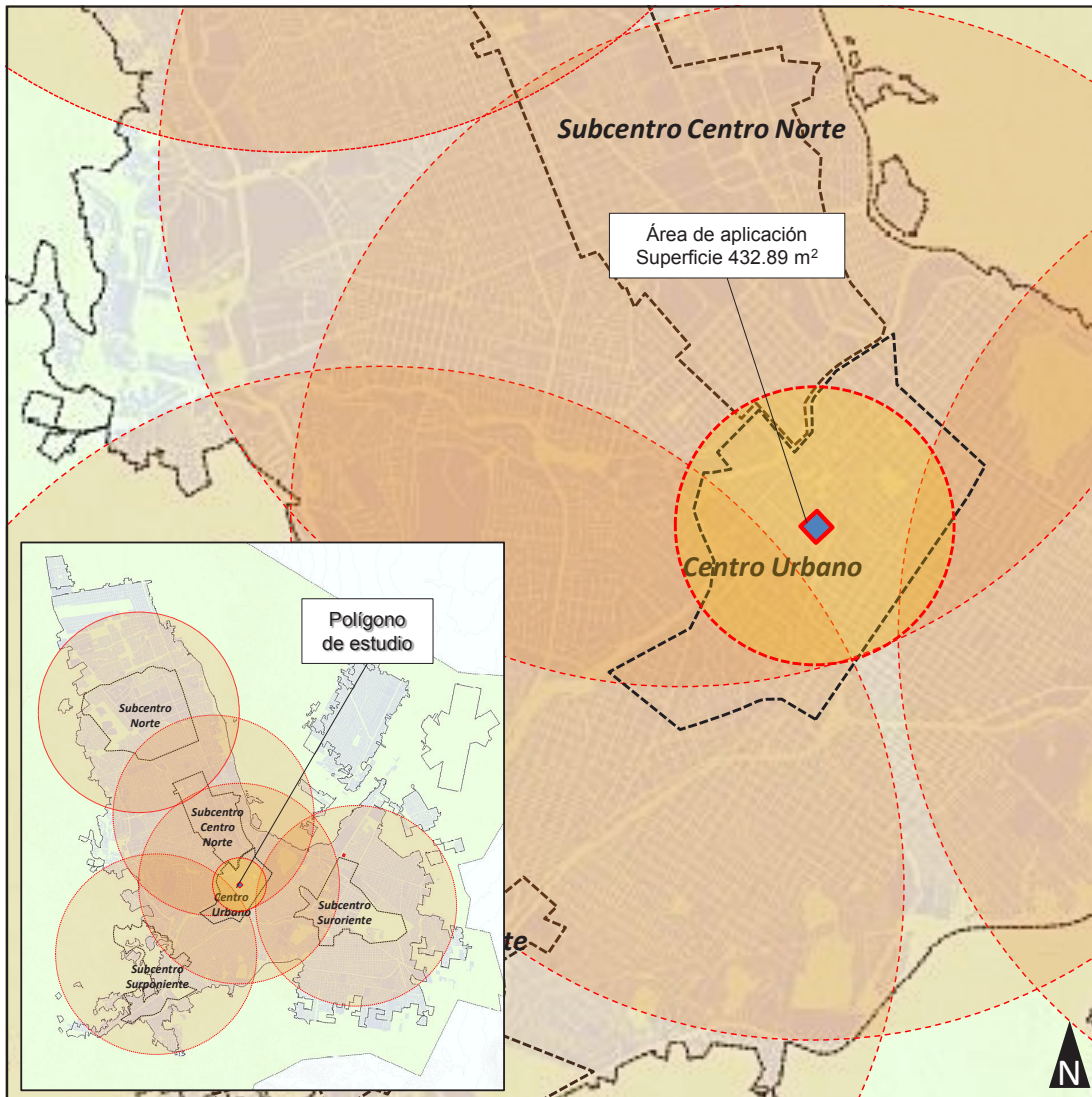
### **Diagnóstico**

- D-01 Estructura urbana, localización
- D-02 Estructura urbana, llenos y vacíos
- D-03 Topografía
- D-04 Edafología
- D-05 Geología
- D-06 Uso de suelo actual
- D-07 Equipamiento
- D-08 Estructura vial
- D-09 Sección vial
- D-10 Rutas de transporte
- D-11 Infraestructura hidráulica
- D-12 Infraestructura de drenaje sanitario
- D-13 Infraestructura de electrificación
- D-14 Riesgo antropogénico
- D-15 Riesgo hidro meteorológico
- D-16 Riesgo geológico
- D-17 Densidad de Vivienda

### **Estrategia**

- E-01 Uso de suelo propuesto
- E-02 Estructura vial propuesta

Plano D-01: Estructura urbana: localización.



Simbología	
<p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de nivel</li> </ul> <p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arroyos</li> <li>Cuerpos de agua</li> </ul> <p><b>Vías de comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Número de Carretera</li> <li>Carretera Principal</li> <li>Ferrocarril</li> </ul>	<p><b>Área para Planeación Específica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Zonas de Integración al Desarrollo</li> <li>Centro Urbano y Subcentros</li> <li>Polígonos de Actuación</li> <li>Corredores de Movilidad</li> </ul> <p><b>Condicionante Para Usos</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Área de Borde</li> <li>Condicionado Pluvial</li> <li>Área de Riesgo</li> <li>Uso No Conforme</li> </ul>

<b>Estructura Urbana</b>	MARZO 2025
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-01</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.



Plano D-3 Medio Natural: Topografía y Pendientes

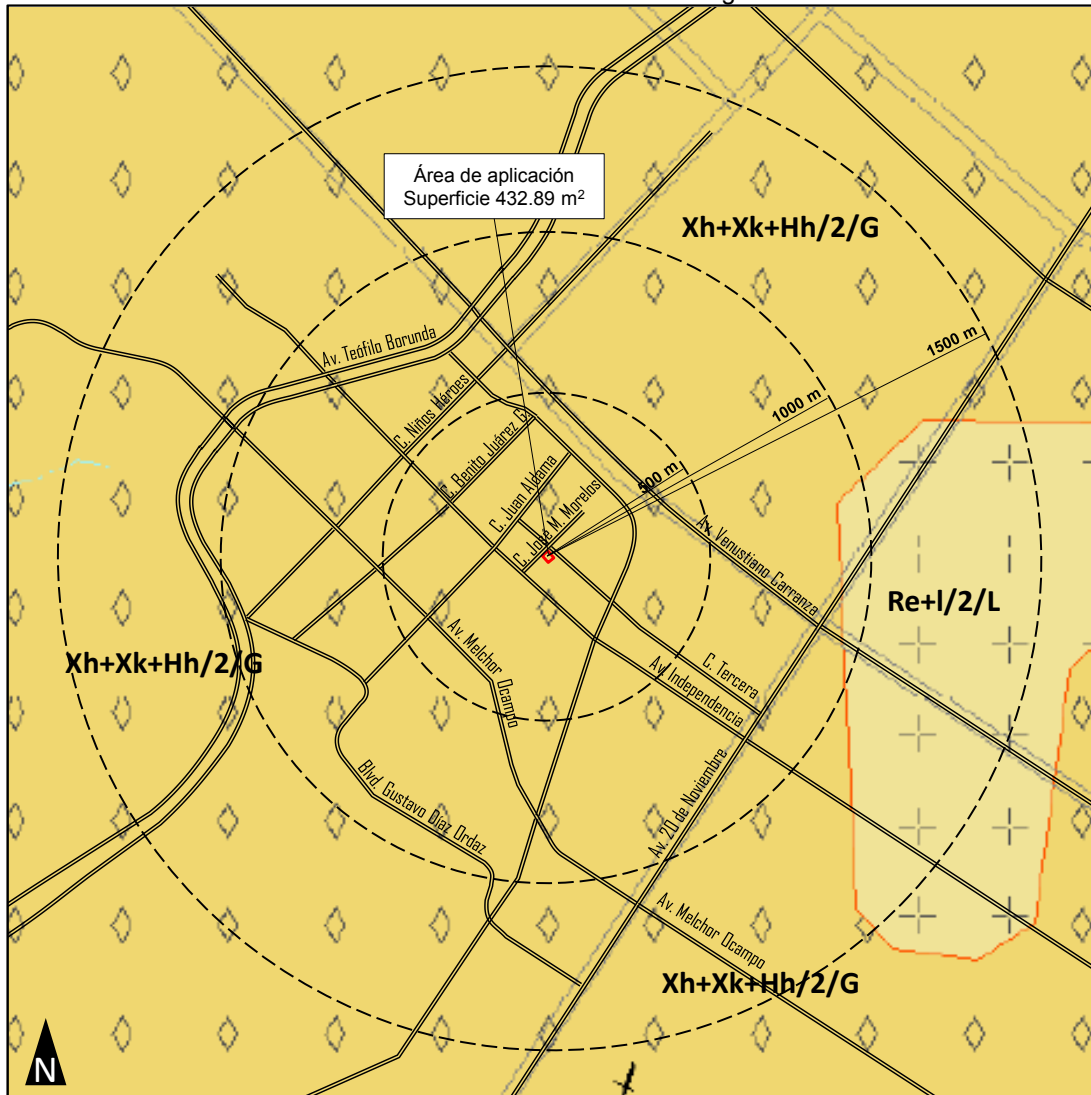


Simbología		
<b>Relieve</b> --- Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> [ ] Limite del Area Urbana [ ] Limite del Centro de Población	<b>Pendientes</b> [ ] Pendiente plana (0- 2 %)
<b>Hidrografia</b> [ ] Arroyos [ ] Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> [ ] Traza Urbana	[ ] Pendiente muy suave (2 - 5 %)
<b>Vias de comunicación</b> [ ] Número de Carretera [ ] Carretera Principal [ ] Ferrocarril		[ ] Pendiente (5 - 12 %)
		[ ] Pendiente Moderada (12 - 18 %)
		[ ] Pendiente Fuerte (18 - 30 %)
		[ ] Pendiente muy Fuerte (30 % y mayor)

<b>Topografía y Pendientes</b>	MARZO 2025
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-03</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-4 Medio Natural: Edafología.

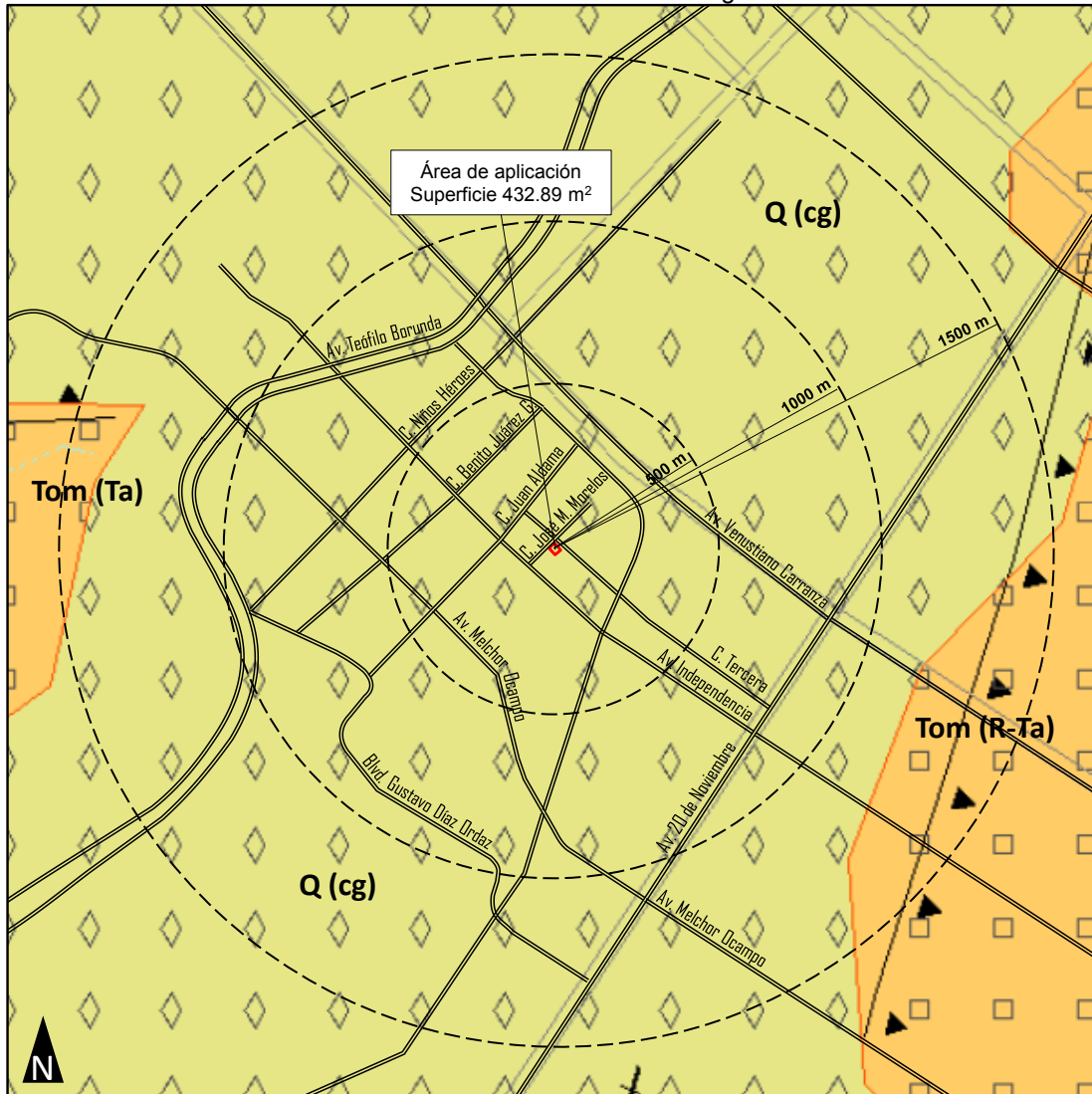


Simbología																																										
<b>Relieve</b> ----- Curvas de nivel  <b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua  <b>Vías de comunicación</b> □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril	<b>Unidades de Gobierno</b> □ Limite del Area Urbana □ Limite del Centro de Población  <b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Medio Ambiente</b> <b>Unidades de Suelo</b> <table border="0"> <tr> <td>K Castañozem</td> <td>E Rendizina</td> </tr> <tr> <td>Kl Lúvico</td> <td>Z Solonchak</td> </tr> <tr> <td>Kh Háptico</td> <td>V Vertisol</td> </tr> <tr> <td>Kk Cálcico</td> <td>Vc Crómico</td> </tr> <tr> <td>H Feozem</td> <td>X Xerosol</td> </tr> <tr> <td>Hh Háptico</td> <td>Xh Cálcico</td> </tr> <tr> <td>J Fluvisol</td> <td>Xi Háptico</td> </tr> <tr> <td>Je Eútrico</td> <td>Y Yermosol</td> </tr> <tr> <td>Jc Cálcárico</td> <td>Yc Cálcico</td> </tr> <tr> <td>I Litosol</td> <td>Yl Lúvico</td> </tr> <tr> <td>R Regosol</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rc Cálcárico</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Re Eútrico</td> <td></td> </tr> </table>	K Castañozem	E Rendizina	Kl Lúvico	Z Solonchak	Kh Háptico	V Vertisol	Kk Cálcico	Vc Crómico	H Feozem	X Xerosol	Hh Háptico	Xh Cálcico	J Fluvisol	Xi Háptico	Je Eútrico	Y Yermosol	Jc Cálcárico	Yc Cálcico	I Litosol	Yl Lúvico	R Regosol		Rc Cálcárico		Re Eútrico		<b>Fases Físicas</b> <table border="0"> <tr> <td>G</td> <td>Gravosa</td> </tr> <tr> <td>L</td> <td>Lítica</td> </tr> <tr> <td>LP</td> <td>Lítica Profunda</td> </tr> <tr> <td>P</td> <td>Pedregosa</td> </tr> <tr> <td>PC</td> <td>Petrocálica</td> </tr> <tr> <td>PCP</td> <td>Petrocálica Profunda</td> </tr> </table> <b>Clase Textural</b> (En los 20 cm. superiores de suelo) Gruesa ..... 1 Media ..... 2 Fina ..... 3	G	Gravosa	L	Lítica	LP	Lítica Profunda	P	Pedregosa	PC	Petrocálica	PCP	Petrocálica Profunda	<b>Fases Químicas</b> (masa 100 cm. de profundidad) Salina ..... s Salina Sódica ..... sn (De 4 a 16 mmol/cm. a 25°C) Fuertemente Salina ..... S Salina Fuertemente Sódica ..... S (Mayor de 16 mmol/cm. a 25°C) Sódica ..... n Fuertemente Salina Sódica ..... Sn (De 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable) Fuertemente Sódica ..... N Fuertemente Salina Fuertemente Sódica ..... SN (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable)  Ejemplo Rc + Xh/2 Suelo Predominante + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Catagráfica  Unidad de Clasificación FAO-UNESCO Modificada por 2010 (MEXI)
K Castañozem	E Rendizina																																									
Kl Lúvico	Z Solonchak																																									
Kh Háptico	V Vertisol																																									
Kk Cálcico	Vc Crómico																																									
H Feozem	X Xerosol																																									
Hh Háptico	Xh Cálcico																																									
J Fluvisol	Xi Háptico																																									
Je Eútrico	Y Yermosol																																									
Jc Cálcárico	Yc Cálcico																																									
I Litosol	Yl Lúvico																																									
R Regosol																																										
Rc Cálcárico																																										
Re Eútrico																																										
G	Gravosa																																									
L	Lítica																																									
LP	Lítica Profunda																																									
P	Pedregosa																																									
PC	Petrocálica																																									
PCP	Petrocálica Profunda																																									

<b>Edafología</b>	MARZO 2025
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-04</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-05 Medio Natural: Geología.



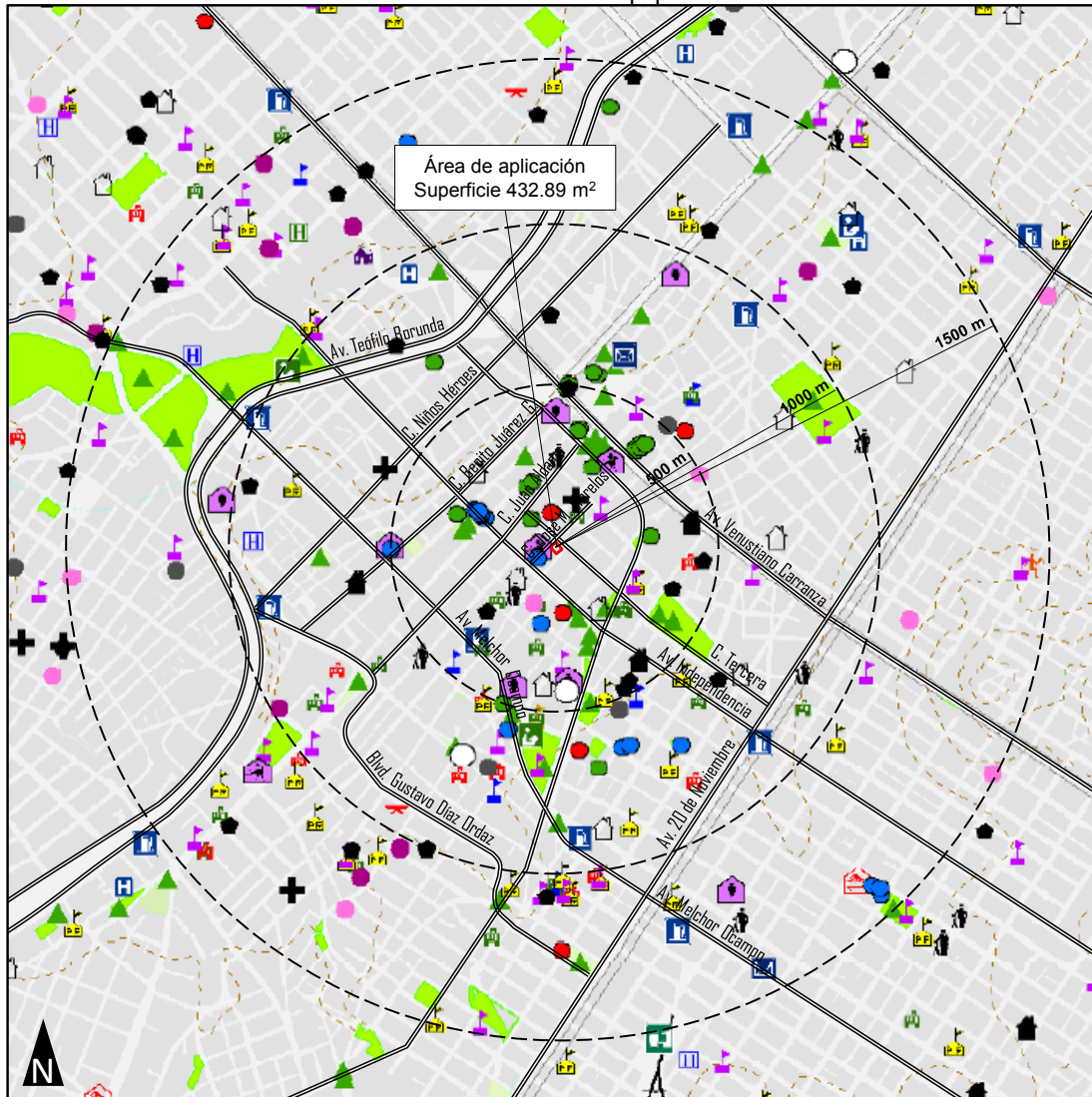
Simbología			
<b>Relieve</b> ..... Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> [ ] Limite del Area Urbana [ ] Limite del Centro de Población	<b>Unidades de Roca</b> <b>Rocas Igneas Intrusivas</b> Si Sienita Gr Granito Gd Granodiorita Mz Monzonita D Diorita <b>Rocas Igneas Extrusivas</b> R Riolita R-Ta Riolita-Toba ácida A Andesita	<b>Rocas Sedimentarias</b> B Basalto Ta Toba ácida Ti Toba intermedia cz Caliza vc Volcanoclástico lu-ar Lutita-Arenisca cz-y Caliza-Yeso cz-lu Caliza-Lutita ar-Ti Arenisca-Toba intermedia ar-cg Arenisca-Conglomerado
<b>Hidrografia</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Rocas Metamórficas</b> Gn Gneis	<b>Suelos</b> al Aluvial la Lacustre eo Eólico
<b>Vías de comunicación</b> [ ] Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril			

<b>Geología</b>	MARZO 2025
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG)                  “CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116”</b>	<b>D-05</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.



Plano D-07 Medio Construido: Equipamiento urbano.

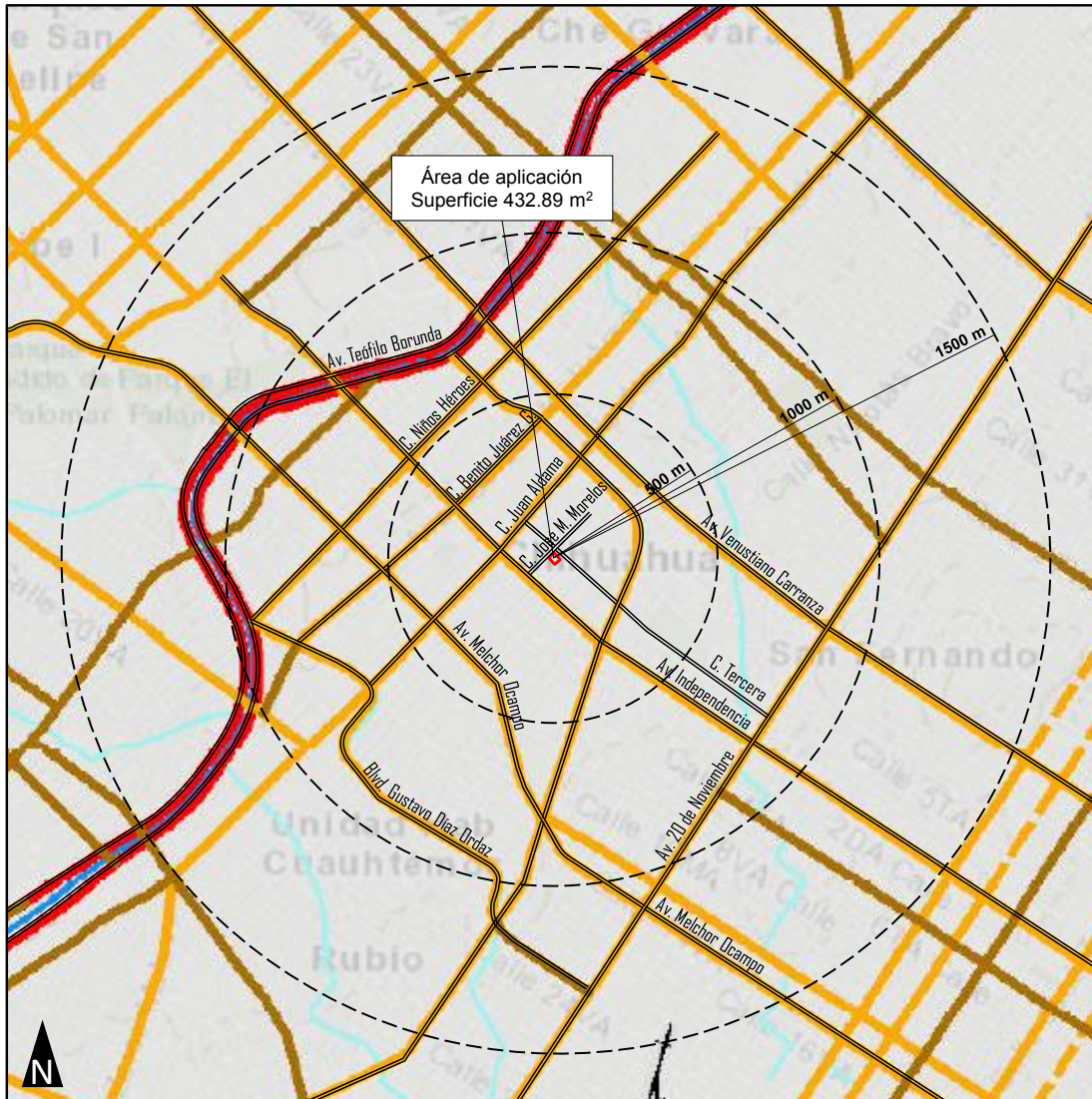


Simbología				
<b>Relieve</b> Curvas de nivel <b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua <b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril <b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Equipamiento Urbano</b> <b>Administración Pública</b> Gobierno Municipal Gobierno Estatal Gobierno Federal <b>Asistencia Social</b> Asilo Atención de enfermedades Casa hogar Centro comunitario Centro de rehabilitación Gestión política Grupos vulnerables	<b>Comercio y Abasto</b> Abasto Comercio <b>Cultura</b> Biblioteca Pública Biblioteca Universitaria Centro de Cómputo o Informáticos Museo Teatro <b>Comunicaciones y Transporte</b> Oficina de Correos Autobuses Ferrocarril Aeropuerto	<b>Educación</b> Preescolar Primaria Secundaria Media Profesional técnico Profesional <b>Guarderías</b> Guardería IMSS Guardería SEDESOL Guardería (otra) <b>Salud</b> Centro de salud Hospital Unidad médico familiar	<b>Servicios Urbanos</b> Cementerio Comandancia de policía Estación de bomberos Gasera Gasolinera Relleno sanitario <b>Recreación y Deporte</b> Monumento Plaza Parque / Jardín Unidad deportiva Unidad recreativa

<b>Equipamiento</b>	MARZO 2025
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-07</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-08: Medio Construido: Estructura Vial.

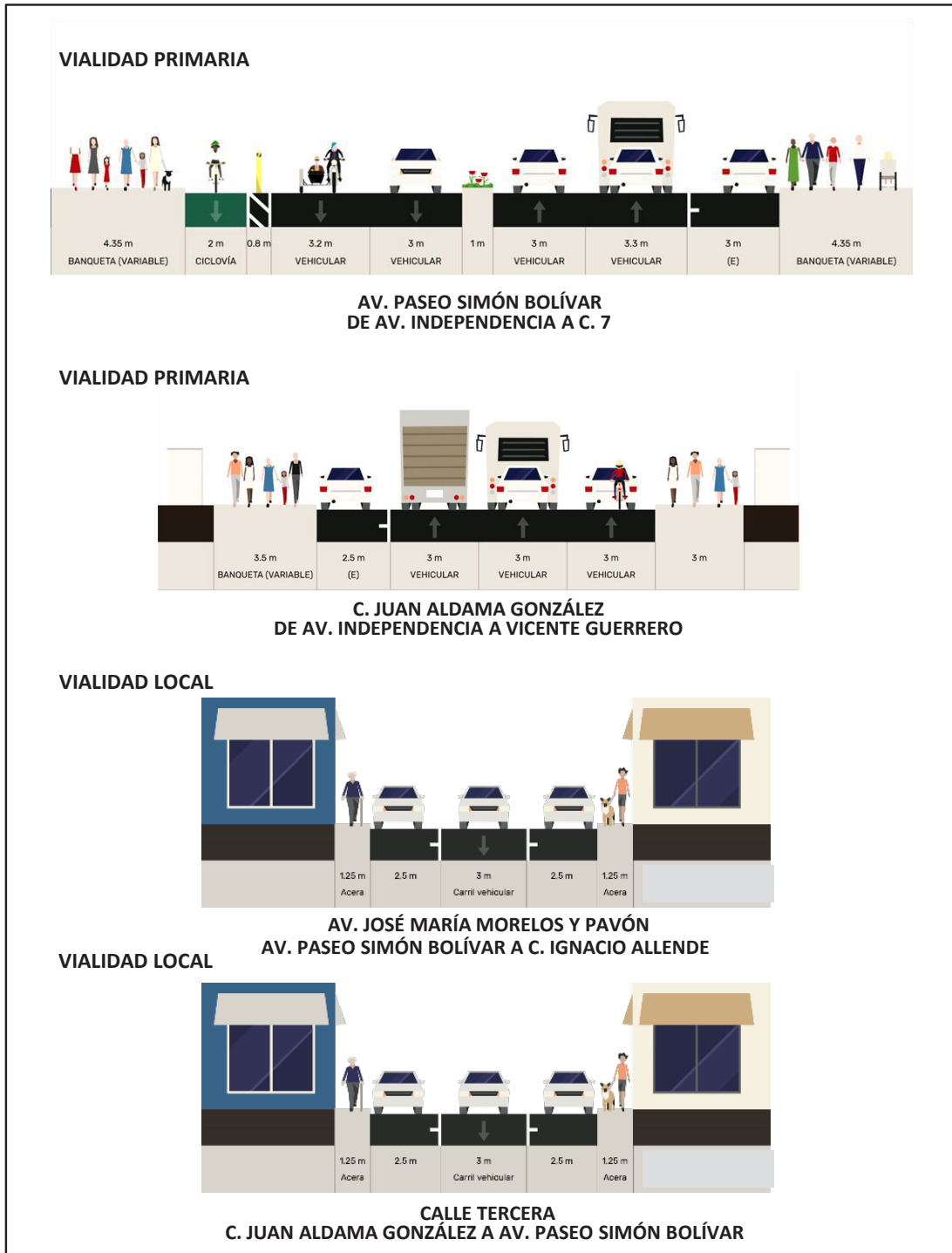


Simbología		
<b>Relieve</b> --- Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> □ Limite del Area Urbana □ Limite del Centro de Pob	<b>Tránsito y Transporte</b> — Regional - - - Regional Propuesta — De Primer Orden - - - De Primer Orden Propuesta — Primaria - - - Primaria Propuesta — Secundaria - - - Secundaria Propuesta — Sistema BRT - Troncal 1 — Transporte No Motorizado
<b>Hidrografia</b> Arroyos ■ Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	
<b>Vías de comunicación</b> □ Número de Carretera — Carretera Principal — Ferrocarril		

<b>Estructura Vial</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-08</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

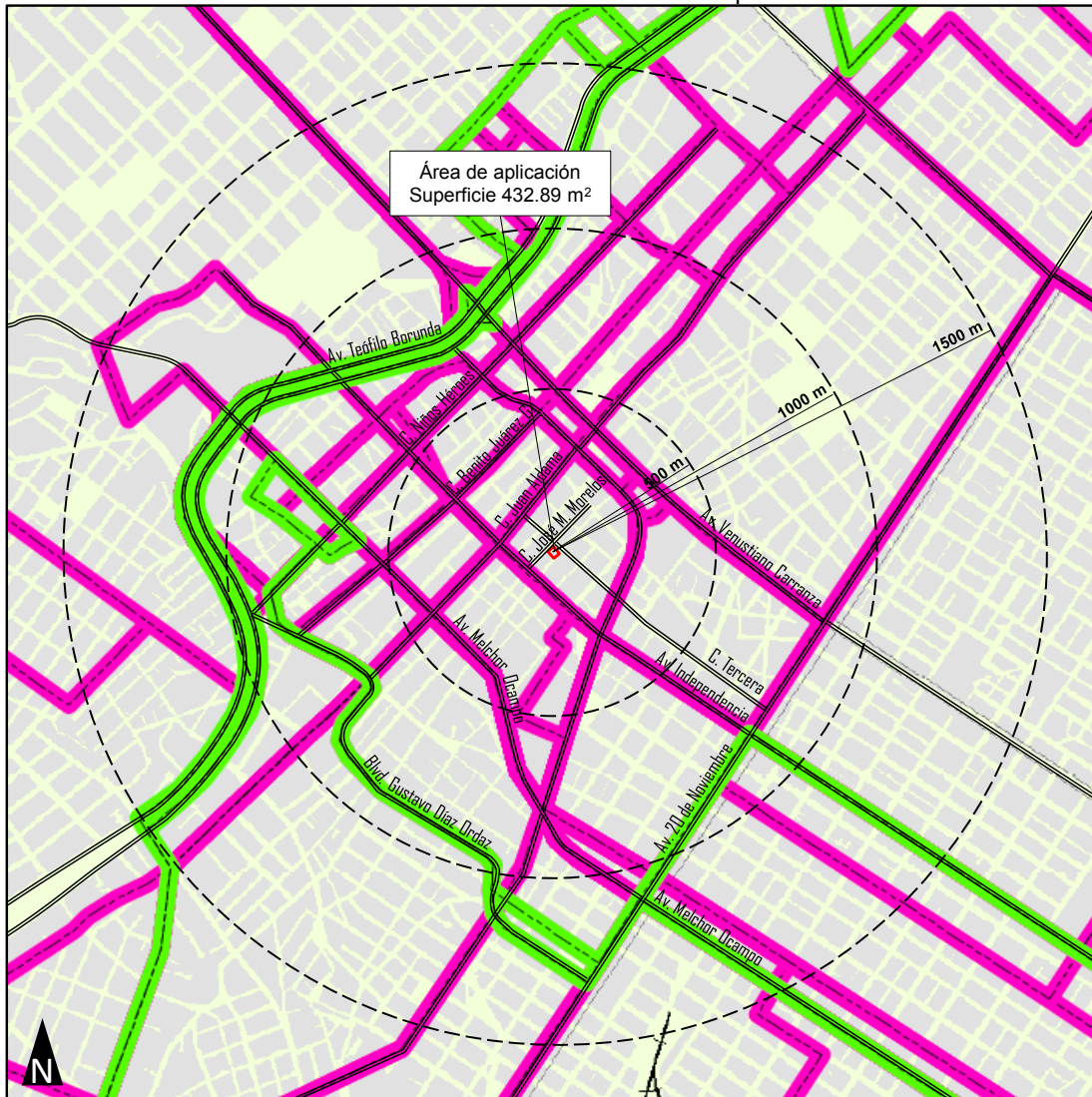
Plano D-09: Medio Construido: Secciones viales.



<b>Estructura vial- Secciones viales</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-09</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-10: Medio Construido: Transporte.

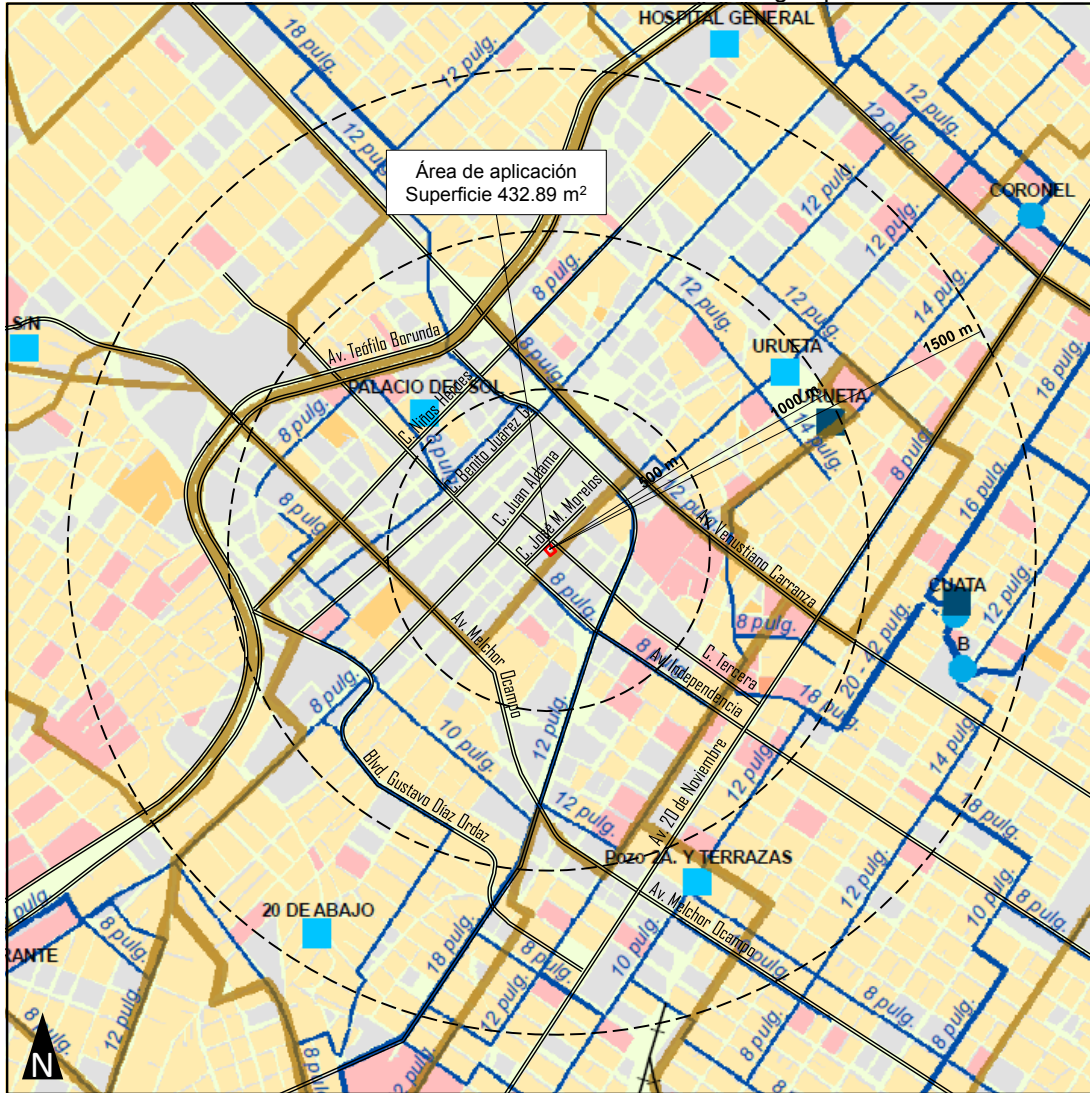


Simbología		
<b>Relieve</b> --- Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> [Dashed Box] Limite del Area Urbana [Dotted Box] Limite del Centro de Población	<b>Rutas de Transporte Público</b> [Pink Line] Ruta Urbana [Green Line] Ruta Intraurbana
<b>Hidrografía</b> --- Arroyos [Blue Box] Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> [Thin Line] Traza Urbana	
<b>Vías de comunicación</b> [Square] Número de Carretera --- Carretera Principal --- Ferrocarril		

<b>Rutas de Transporte</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-10</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-11: Medio Construido - Infraestructura de Agua potable.



Simbología				
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	<b>Infraestructura</b> Area de Influencia <b>Tanques, Pozos y Rebombes</b> Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	<b>Red de agua potable</b> Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	<b>Geoestadística</b> Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana			
<b>Vias de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

<b>Infraestructura de Agua Potable</b>	MARZO 2025
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG)</b> <b>“CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116”</b>	<b>D-11</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-12: Medio Construido: Infraestructura de Drenaje sanitario.

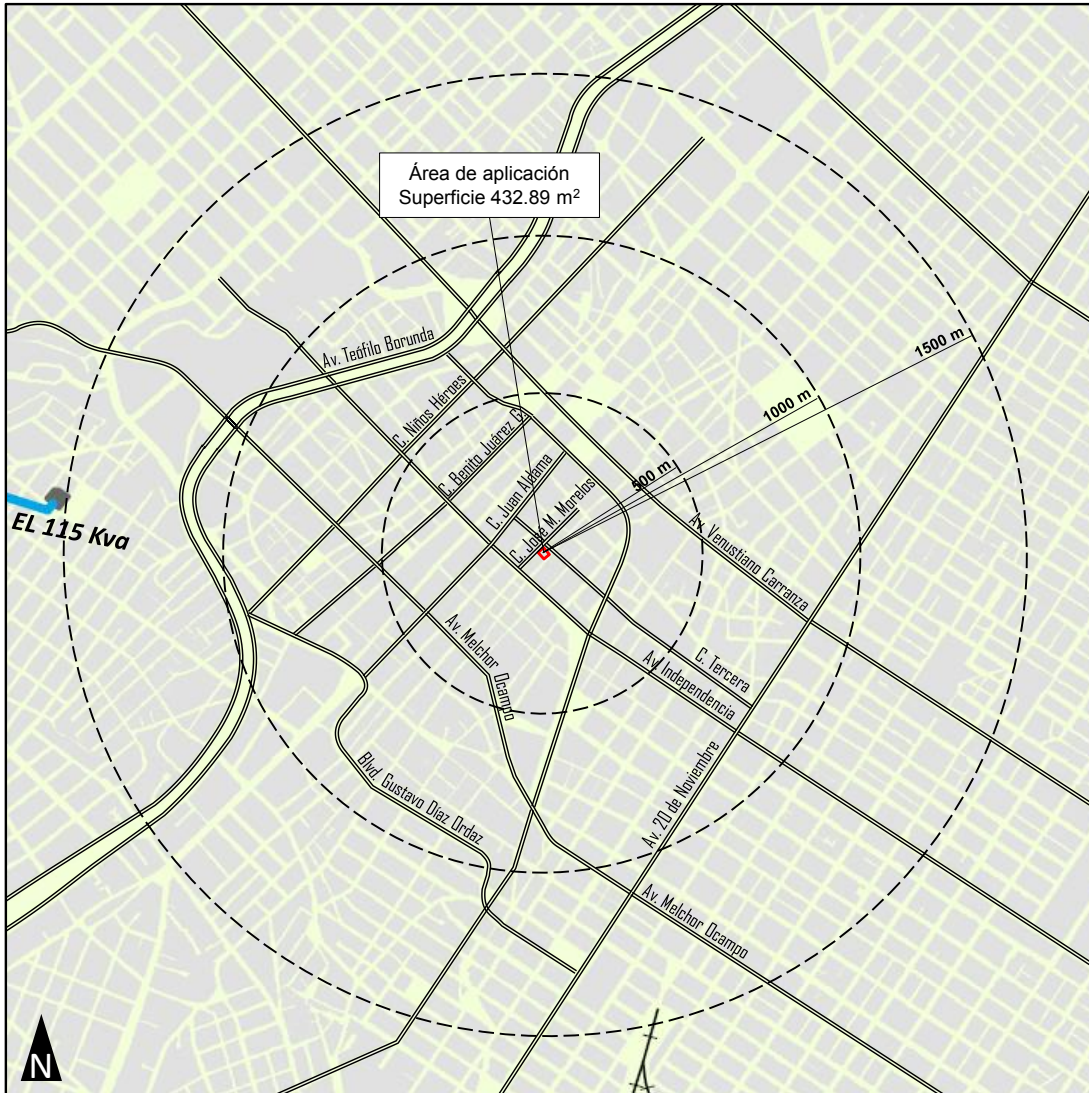


Simbología				
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Límite del Área Urbana Límite del Centro de Población	<b>Infraestructura</b> Área de Influencia <b>Tanques, Pozos y Rebombes</b> Categoría Pozo Pozo y Rebombes Rebombes Tanque Tanque elevado Tanque y Rebombes	<b>Red de agua potable</b> Diámetro (pulgadas) S/N 8 - 10 12 - 14 16 - 18 20 - 42	<b>Geoestadística</b> Cobertura de Agua % dentro de la vivienda 0% - 20% 21% - 40% 41% - 60% 61% - 80% 81% - 100%
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Trazo Urbana			
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril				

<b>Infraestructura de Alcantarillado</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-12</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-13: Medio Construido: Infraestructura de Electrificación.

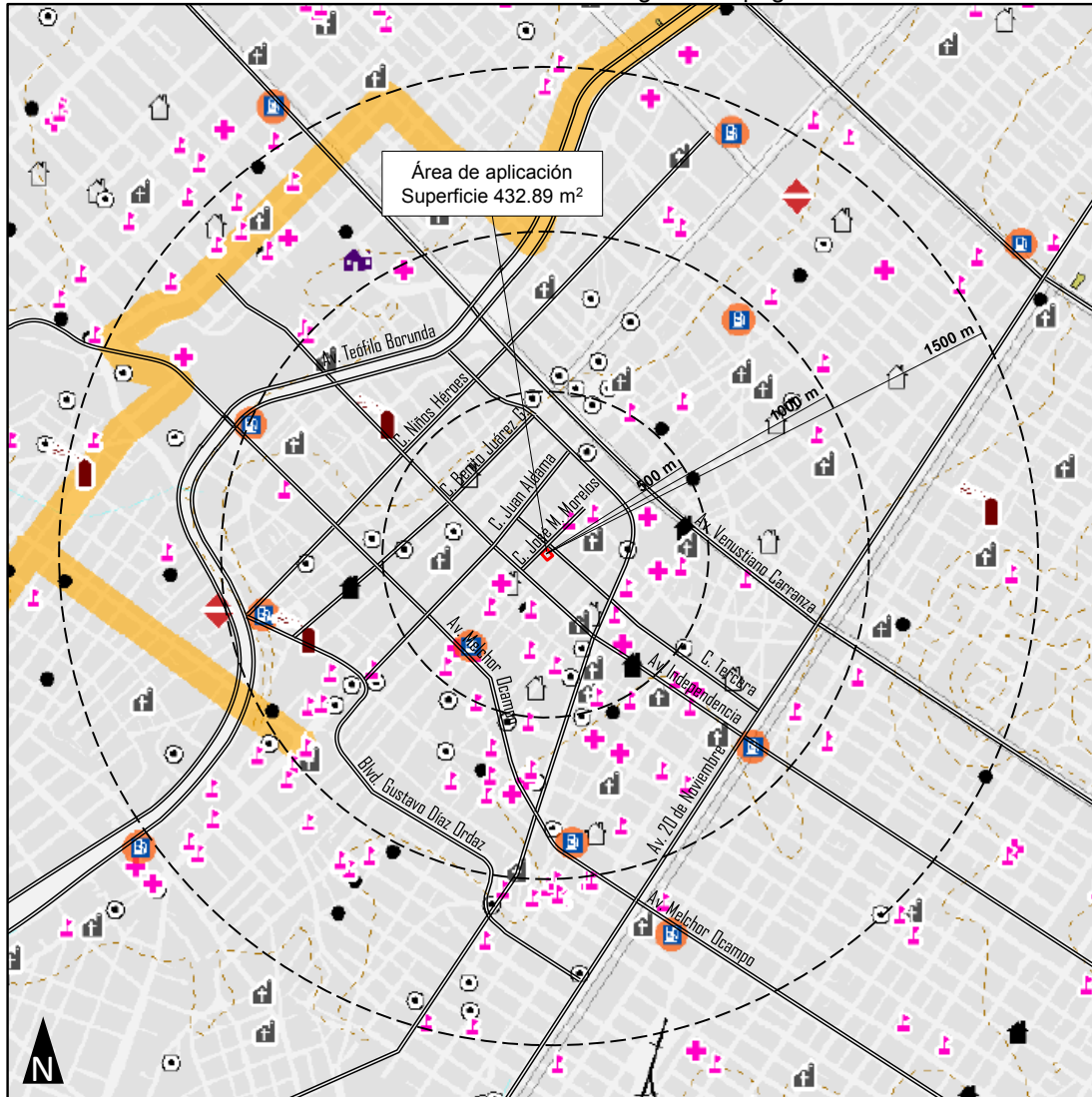


Simbología		
<b>Relieve</b> - - - - - Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> [---] Limite del Area Urbana [---] Limite del Centro de Población	<b>Servicios Urbanos</b> <b>Electricidad</b> - Sin dato - 115 Kva - 230 Kva ■ Subestación Eléctrica
<b>Hidrografía</b> - Arroyos ■ Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> - Traza Urbana	
<b>Vias de comunicación</b> □ Número de Carretera - Carretera Principal - Ferrocarril		

<b>Infraestructura de Electrificación</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-13</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-14: Medio Construido: riesgos antropogénicos.

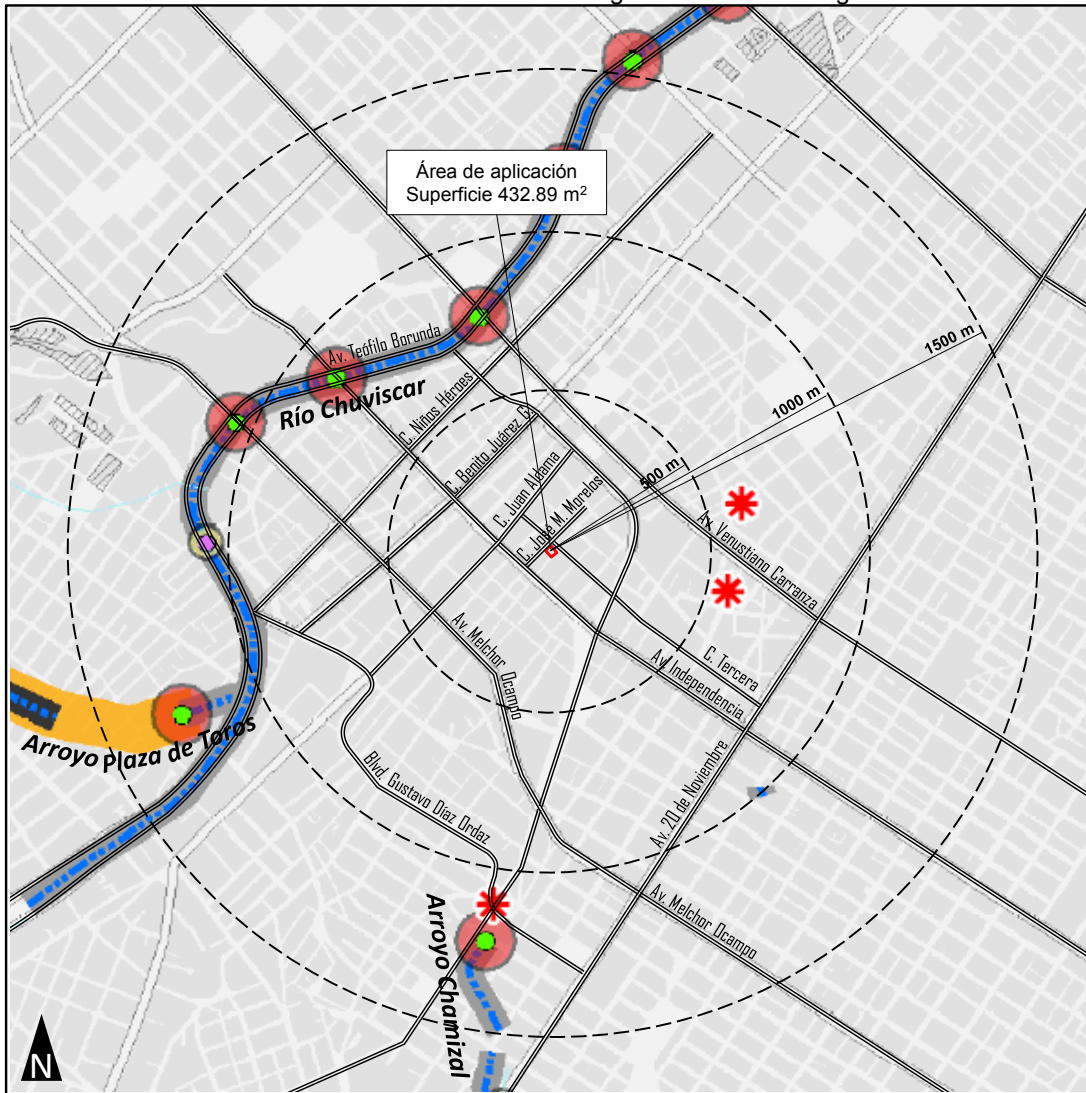


Simbología				
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Área Urbana Limite del Centro de Población	<b>Industria y Servicios Urbanos</b> Nivel de Riesgo ● Bajo ▲ Medio ● Alto ■ Industria y Servicios Urbanos	<b>Comercio</b> ■ Taller de Pintura ● Manejo de Materiales Peligrosos ■ Disposición de Residuos	<b>Transporte</b> — T. de Materiales Peligrosos
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	<b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Almacenamiento y Venta de Combustibles</b> ■ Gasolinera ● Gaseras	<b>Salvaguardas y Áreas de Amortiguamiento / Influencia</b> ■ Salvaguarda (50 m) ■ Salvaguarda (100 m) ■ Radio de Amortiguamiento	
<b>Unidades de gobierno</b> Limite del Área Urbana Centro de Población	<b>Concentradores de Personas</b> ■ Educación ■ Religión ■ Servicio de Salud ■ Espacios y Recreativos y Abiertos ■ Guardia ■ Centro Comunitario ■ Casa Hogar ○ Asilo	<b>Tratamiento de Aguas Residuales</b> ■ Planta de Tratamiento	<b>Edificaciones</b> ■ Relleno Sanitario, Planta de Tratamiento Norte, 500 m. ■ Planta de Tratamiento Sur, 1183 m. ■ PEMEX, 400 m.	

Riesgos Antropogénicos	MARZO 2025
CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"	D-14

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-15: Medio Construido: Riesgos hidrometeorológicos.

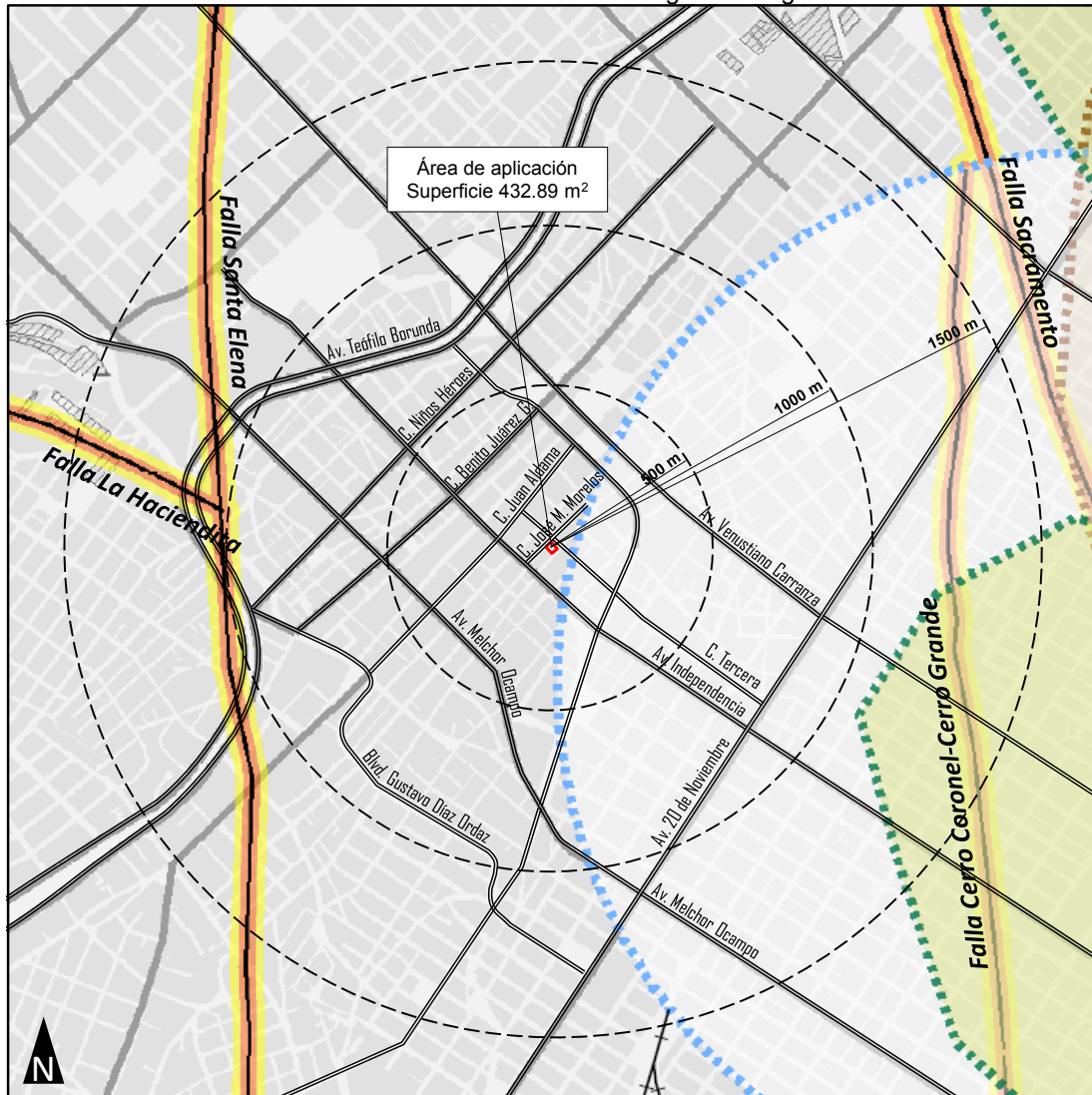


Simbología			
<b>Relieve</b> - - - - - Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> [ ] Límite del Área Urbana [ ] Límite del Centro de Población	<b>Infraestructura Pluvial</b> <b>Estructura hidráulica</b> Capacidad Ocupada (%) ● Capacidad insuficiente (> 100%) ● Al límite de su capacidad (85 - 100%)	<b>Zona de Atención Prioritaria</b> [ ] Z. de Atención Prioritaria 2007
<b>Hidrografía</b> Arroyos [ ] Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Escorrentamiento</b> [ ] Sobre Canal [ ] Sobre Calle [ ] Cauce sin Revestir y/o Área Verde [ ] Por Tubería o Bóveda	<b>Riesgo de Inundación</b> * Punto de Riesgo Salvaguardas en Base a Cap. de la Infraestructura ● Salvaguarda (50 m) ● Salvaguarda (100 m) [ ] Alto [ ] Medio
<b>Vías de comunicación</b> [ ] Número de Carretera [ ] Carretera Principal [ ] Ferrocarril			

<b>Riesgos Hidrometeorológicos</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-15</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-16: Medio Construido: Riesgos Geológicos.

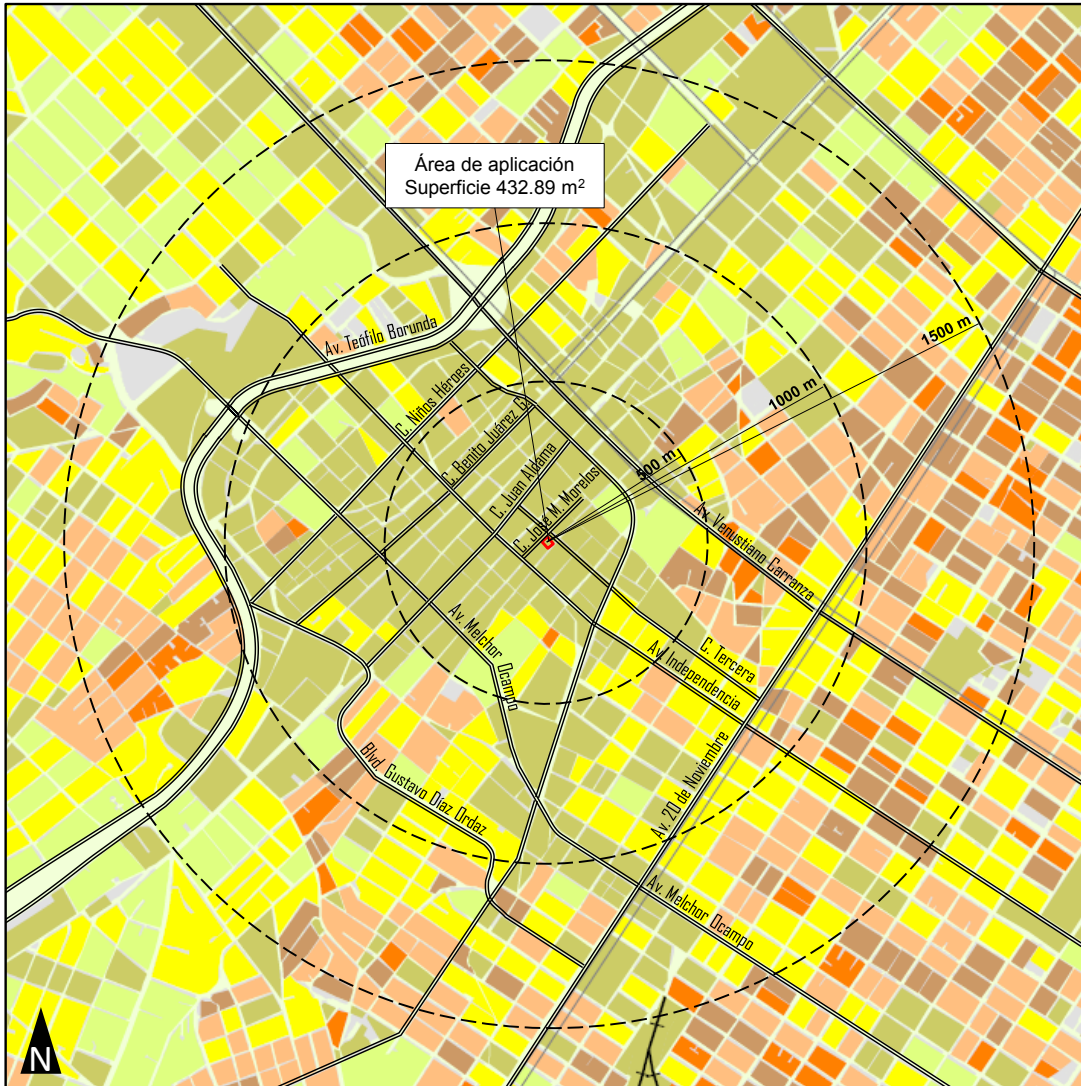


Simbología			
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	<b>Riesgos Geológicos</b> <b>Fallas y Fracturas</b> Puntos de Riesgo Falla Area de Influencia 25 m. 50 m.	<b>Riesgo por Erosión</b> Riesgo por Erosión
<b>Hidrografia</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	<b>Riesgo por Deslizamiento</b> Zonas de Riesgo por Deslizamiento Deslizamientos Area Influencia 50 mts.	
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril			

<b>Riesgos Geológicos</b>	MARZO 2025
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-16</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano D-17: Medio Construido: Densidad de vivienda.

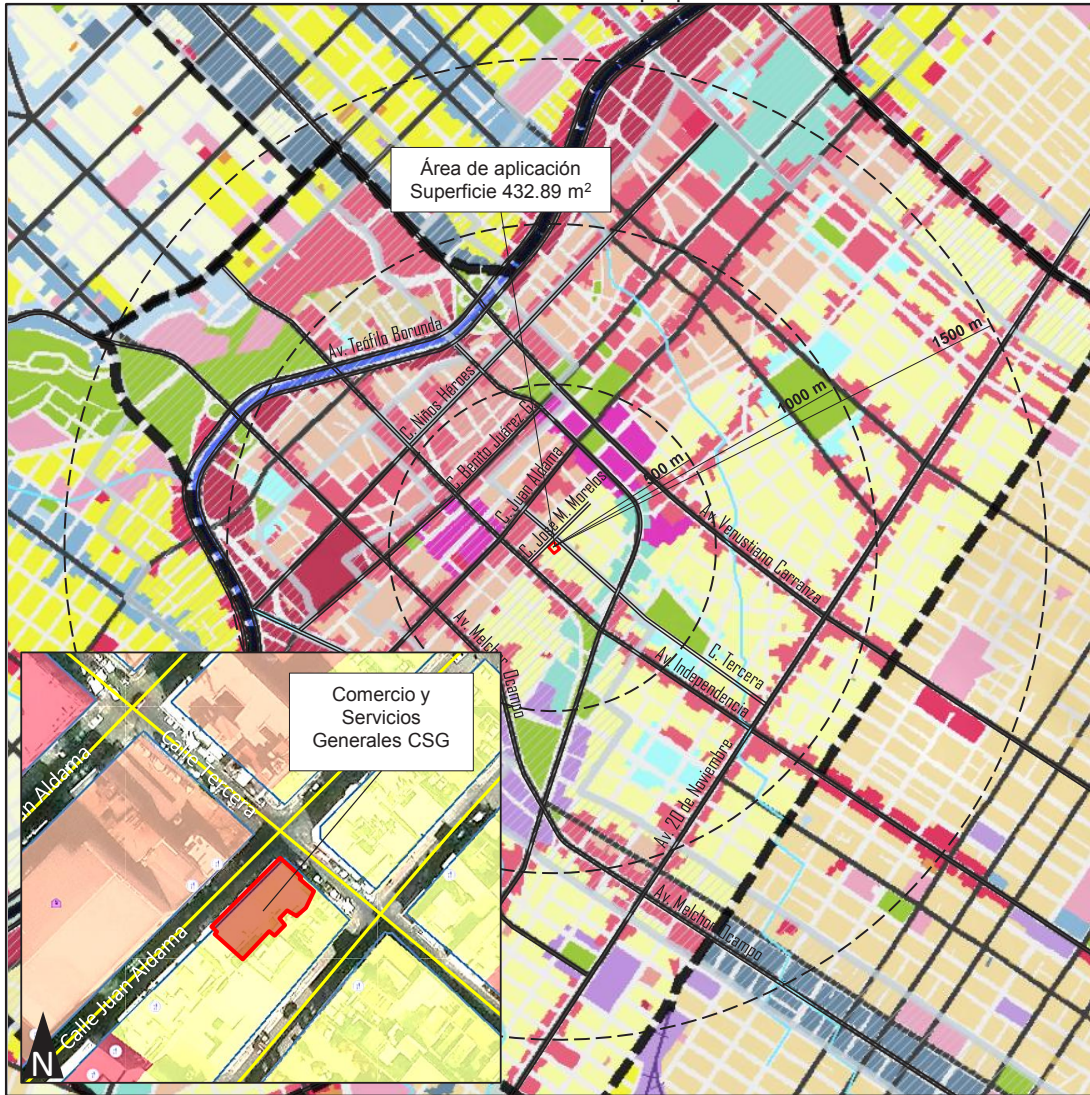


Simbología		
<b>Relieve</b> Curvas de nivel	<b>Unidades de Gobierno</b> Limite del Area Urbana Limite del Centro de Población	<b>Geoestadística</b> <b>Densidad de Vivienda</b> Total de Viviendas / Sup. Has.
<b>Hidrografía</b> Arroyos Cuerpos de agua	<b>Catastro</b> Traza Urbana	0 - 4 4.1 - 12 13 - 25 26 - 35 36 - 45 46 - 60
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril		

<b>Densidad de Vivienda</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>D-17</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano E-01: Uso de suelo propuesto.

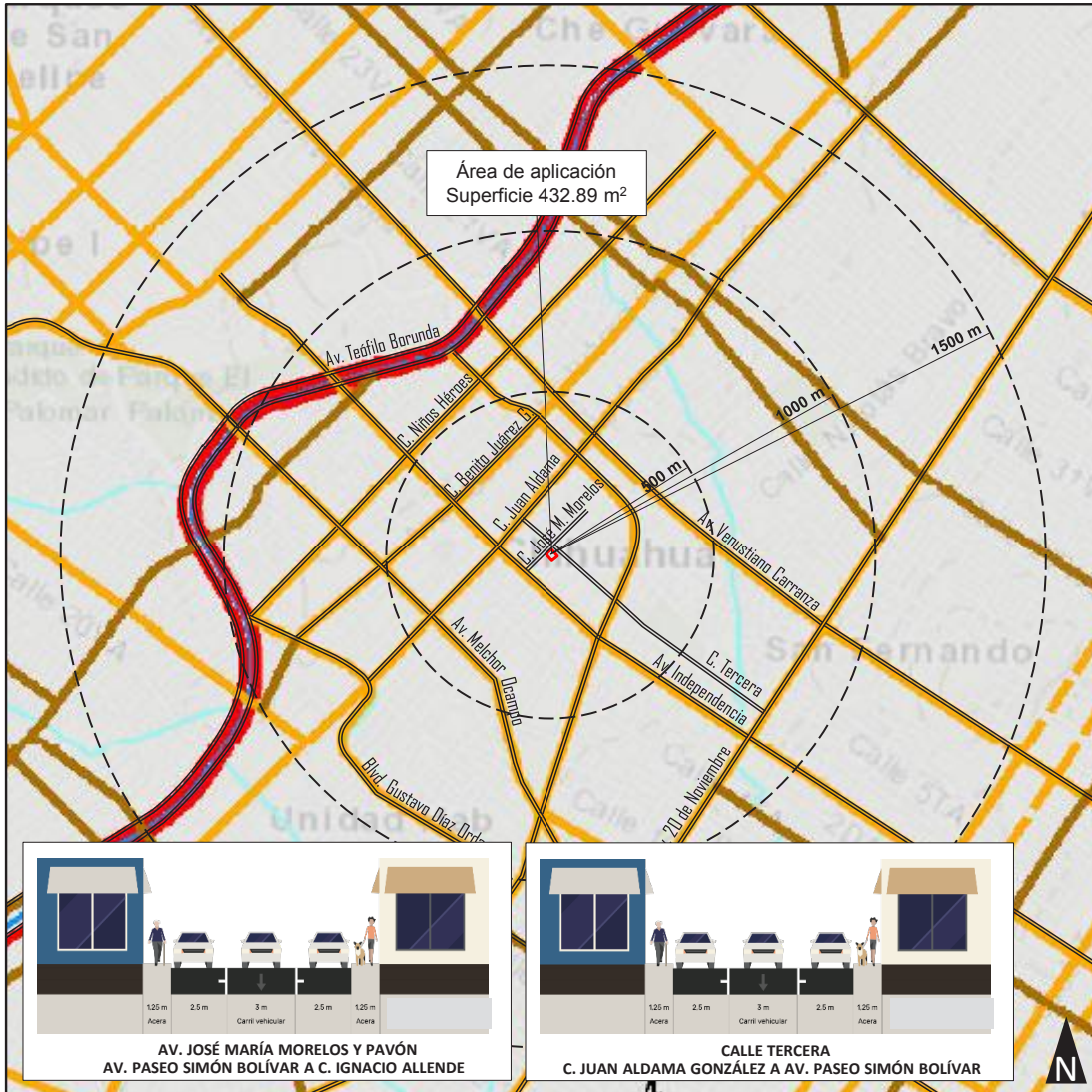


Simbología			
<b>Hidrografía</b> Cuerpos de agua	<b>Área para Planeación Específica</b> Zonas de Integración al Desarrollo Centro Urbano y Subcentros Polígonos de Actuación Corredores de Movilidad	<b>Usos de Suelo Habitacional</b> Habitacional Campestre de 1 - 4 viviha Habitacional de 5 - 12 viviha Habitacional de 13 - 25 viviha Habitacional de 26 - 35 viviha Habitacional de 36 - 45 viviha Habitacional de 46 - 60 viviha Habitacional de mas de 60 viviha <b>Comercio y Servicios</b> Comercio y Servicios <b>Mixto</b> Mixto Intenso Mixto Moderado Mixto Bajo Mixto Suburbano	Mixto Suburbano II <b>Industria</b> Industria Alto Impacto Industria Bajo Impacto Microindustria <b>Equipamiento</b> Equipamiento General Recreación y Deporte Equipamiento Especial <b>Concentrador de Actividad</b> Centro Distrital <b>Uso Especial</b> Zona Especial de Desarrollo Controlado Zona de Amortiguamiento Reserva en Área Estratégica <b>Uso no urbano</b> Área Natural de Valor Ambiental
<b>Vías de comunicación</b> Número de Carretera Carretera Principal Ferrocarril	<b>Condicionante Para Usos</b> Área de Borde Condicionado Plurial Área de Riesgo Uso No Conforme	<b>Unidades de gobierno</b> Limite del Área Urbana Centro de Población	<b>Preservación Ecológica</b> <b>PPC - Vivienda, Comercio y Servicios</b> Vivienda Densidad Baja Vivienda Densidad Alta Vivienda Servicios Profesionales Vivienda Servicios Comercio <b>PPC - Corredores y Comercio</b> Corredor Impacto Alto Corredor Impacto Medio Comercio Servicios Generales Corredor Patrimonial <b>PPC - Nodos</b> Nodo Barrial Nodo Emblemático Nodo Urbano
<b>Catastro</b> Edificaciones			

<b>Uso de Suelo Propuesto</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>E-01</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

Plano E-02: Estructura Vial



Simbología		
<p><b>Relieve</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Curvas de nivel</li> </ul> <p><b>Hidrografía</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arroyos</li> <li>Cuerpos de agua</li> </ul> <p><b>Vías de comunicación</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Número de Carretera</li> <li>Carretera Principal</li> <li>Ferrocarril</li> </ul>	<p><b>Unidades de Gobierno</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Límite del Área Urbana</li> <li>Límite del Centro de Pob</li> </ul> <p><b>Catastro</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Traza Urbana</li> </ul>	<p><b>Tránsito y Transporte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Regional</li> <li>Regional Propuesta</li> <li>De Primer Orden</li> <li>De Primer Orden Propuesta</li> <li>Primaria</li> <li>Primaria Propuesta</li> <li>Secundaria</li> <li>Secundaria Propuesta</li> <li>Sistema BRT - Troncal 1</li> <li>Transporte No Motorizado</li> </ul>

<b>Estructura Vial</b>	<b>MARZO 2025</b>
<b>CAMBIO DE USO DE SUELO DE VIVIENDA DENSIDAD ALTA A COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES (CSG) "CALLE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN 116"</b>	<b>E-02</b>

Fuente: elaboración con datos del PDU, visión 2040, vigente. Marzo 2025.

## **Créditos**

### **Gobierno Municipal**

Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza  
Presidente Municipal

Arq. Adriana Díaz Negrete  
Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

Mtra Alondra María Martínez Ayón  
Directora del IMPLAN

### **Promotor**

José Gilberto Aldrete Martínez  
Representante legal  
Administradora Aldana, SA de CV

Elaboró

### **Director Responsable en Urbanismo**

Arq. Jesús Alfonso Vargas González  
D.R.U 033

Arq. Brenda Vargas Gonzalez  
Cartografía y análisis territorial  
Arq. Adrián Vargas González  
Análisis normativo

**Marzo de 2025**

**SIN TEXTO**