

*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 01 de julio de 2026.

**No. 52**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 072/2026**

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
CC 159-262-002 PÉREZ FLORES**

**SIN TEXTO**

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

### **ACUERDO 072/2026**

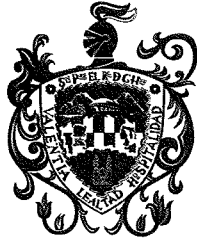
**ARTÍCULO PRIMERO.** - Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha veinticinco de febrero del año dos mil veintiséis, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"CC 159-262-002 Pérez Flores"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como fracción 2 de la parcela 142, sector 15, ubicado en la Avenida Pedro Zuloaga número 8801 en el Ejido Labor de Terrazas de esta ciudad, con superficie de **6,429.2525** metros cuadrados, en los términos del acuerdo de referencia.

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

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los treinta días del mes de abril 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. 04/2026**

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 25 de febrero del año 2026, dentro del punto número once del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

En desahogo de este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra al Regidor Adán Isaías Galicia Chaparro, a fin de que dé lectura al Dictamen que presenta la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por los ciudadanos Mónica Beatriz Pérez Flores y José Efraín Pérez Flores, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 159-262-002 Pérez Flores", en el predio identificado como fracción 2 de la parcela 142, sector 15, ubicado en la Avenida Pedro Zuloaga número 8801 en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 6,429.2525 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a Comercio y Servicios... 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, con diecisiete votos a favor y tres votos en contra de la Regidora María Elena Rojo Almaraz, el Regidor Miguel Alonso Riggs Baeza y el Regidor Hugo Eduardo González Muñiz, se tomó por mayoría de votos, el siguiente:

**ACUERDO**

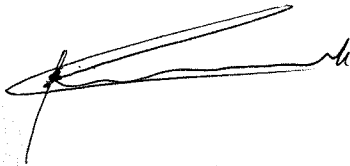
**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Mónica Beatriz Pérez Flores y José Efraín Pérez Flores, en su carácter de propietarios del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "CC 159-262-002 Pérez Flores", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como fracción 2 de la parcela 142, sector 15, ubicado en la Avenida Pedro Zuloaga número 8801 en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 6,429.2525 m<sup>2</sup>, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a Comercio y Servicios.

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

Se autoriza y firma la presente certificación, en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los cuatro días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.

**El Secretario del H. Ayuntamiento**



**Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.**



**SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO**

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"CC 159-262-002 PÉREZ FLORES"

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los ciudadanos **Mónica Beatriz Pérez Flores y José Efraín Pérez Flores** en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 159-262-002 Pérez Flores**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción 2 de la parcela 142, sector 15, ubicado en la Avenida Pedro Zuloaga número 8801 en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 6,429.2525 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Equipamiento Urbano a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

### RESULTANDO

**PRIMERO.** Mediante escrito signado por los ciudadanos **Mónica Beatriz Pérez Flores y José Efraín Pérez Flores** en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 159-262-002 Pérez Flores**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción 2 de la parcela 142, sector 15, ubicado en la Avenida Pedro Zuloaga número 8801 en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 6,429.2525 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Equipamiento Urbano a Comercio y Servicios**, 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 "**CC 159-262-002 Pérez Flores**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos **Mónica Beatriz Pérez Flores y José Efraín Pérez Flores**, en su carácter de propietarios del predio;

2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Mónica Beatriz Pérez Flores;
3. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de José Efraín Pérez Flores;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 17,697** de fecha 29 de octubre de 2014, otorgada ante el Lic. Carlos Alberto Acevedo Barraza, adscrito a la Notaría Pública número 17 del Distrito Judicial Morelos, en funciones de Notario por licencia de su titular la Licenciada María del Rosario Hernández Bejarano, donde comparecieron la doctora Rosario Valdés Caraveo, en su carácter de Directora General de la Escuela Libre de Psicología, A.C., como la parte vendedora y por otra parte los licenciados Mónica Beatriz Pérez Flores y José Efraín Pérez Flores como la parte compradora, a efecto de celebrar un contrato de compraventa sobre el lote de terreno urbano identificado como la fracción 2 del lote de terreno de la Parcela 142, sector 15, ubicado en la Avenida Pedro Zuluaga número 8801 en el Ejido Labor de Terrazas en la ciudad de Chihuahua, con una superficie de 6,429.2525 metros cuadrados, debidamente inscrito bajo el número 95 a folios 97 del libro 5546 de la Sección Primera, con folio real 1733987 en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Discos Compactos (Cd)** que contienen el instrumento de planeación;
6. **Oficio DASDDU/108/2024** de fecha 18 de octubre de 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
7. **Oficio 693/2024** de fecha 6 de noviembre de 2024, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
8. **Oficio DASDDU/110/2024** de fecha 18 de octubre de 2024, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
9. **Oficio DDHE/0273/2024** de fecha 30 de octubre de 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que si se cuenta con comité de vecinos;
10. **Oficio DASDDU/232/2024** de fecha 20 de noviembre del 2024, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa al C. Eduardo Corral Anchondo, presidente del comité de vecinos de Diamante Reliz, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/233/2024** de fecha 20 de noviembre del 2024, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa a la C. Mariana Concepción García López, presidenta del comité de vecinos

de Senda Real Rioja, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;

12. **Oficio DASDDU/234/2024** de fecha 20 de noviembre del 2024, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa al C. Noé Amhed Ramírez, presidente del comité de vecinos de Senda Real Castilla, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
13. **Oficio DASDDU/319/2024** de fecha 20 de diciembre del 2024 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en el cual informa a los promoventes que se recibió un escrito del comité de vecinos del Fracc. Diamante Reliz, que contiene planteamientos respecto al estudio;
14. **Escrito** de fecha 27 de septiembre del 2024 signado por los solicitantes, en el que dan contestación al escrito presentado por los vecinos del Fracc. Diamante Reliz;
15. **Oficio DDUE/SPU/DASDDU/003/2025** de fecha 3 de enero del 2025 expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se da contestación al comité de vecinos respecto a sus planteamientos;
16. **Oficio DASDDU/211/2024** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
17. **Oficio SJ/DRPA/1069/2024** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que el estudio fue publicado en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
18. **Copia simple del recibo de pago del impuesto predial 2025-91909** emitido por Tesorería Municipal;
19. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 8 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 11 de abril del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;
20. **Oficio DASDDU/324/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 13 de mayo de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar Estudio de Impacto Vial, el cambio de uso de suelo de Equipamiento Urbano a Comercio y Servicios;

**CUARTO.** Mediante oficio DASDDU/324/2025 de fecha 13 de mayo de 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 Estudio de Impacto Vial, el cambio de uso de suelo de **Equipamiento Urbano a Comercio y Servicios** y puesta a

consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 8 celebrada el día 11 de abril de 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 "**CC 159-262-002 Pérez Flores**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como fracción 2 de la parcela 142, sector 15, ubicado en la Avenida Pedro Zuloaga número 8801 en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 6,429.2525 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Equipamiento Urbano a Comercio y Servicios**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### DICTAMEN

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Mónica Beatriz Pérez Flores y José Efraín Pérez Flores, en su carácter de propietarios del predio.


**SEGUNDO.** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**CC 159-262-002 Pérez Flores**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como fracción 2 de la parcela 142, sector 15, ubicado en la Avenida Pedro Zuloaga número 8801 en el Ejido Labor de Terrazas de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 6,429.2525 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Equipamiento Urbano a Comercio y Servicios**.

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

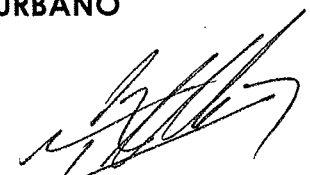
Así lo acordaron y firman las y los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal, a los 25 días del mes de febrero del año 2026.

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



**ROSA CARMONA CARMONA  
REGIDORA PRESIDENTA**



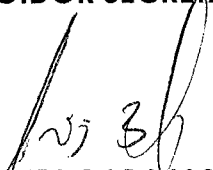
**ADÁN ISAIAS GALICIA CHAPARRO  
REGIDOR SECRETARIO**



**ISSAC DÍAZ-GURROLA  
REGIDOR VOCAL**



**OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA  
REGIDOR VOCAL**



**JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ  
REGIDORA VOCAL**



**MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO  
REGIDORA VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS CIUDADANOS MÓNICA BEATRIZ PÉREZ FLORES Y JOSÉ EFRAÍN PÉREZ FLORES EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "CC 159-262-002 PÉREZ FLORES", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN 2 DE LA PARCELA 142, SECTOR 15, UBICADO EN LA AVENIDA PEDRO ZULOAGA NÚMERO 8801 EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 6,429.2525 METROS CUADRADOS, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO URBANO A COMERCIO Y SERVICIOS, 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/324/2025**

Chihuahua, Chih. 13 de mayo 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 **Monica Beatriz Perez Flores y Jose Efraín Perez Flores** en su carácter de propietarios del predio identificado como Fracción 2, de la Parcela 142, Sector 15, ubicado en la Avenida Pedro Zuloaga No. 8801, en el Ejido Labor de Terrazas, de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de 6,429.2525m<sup>2</sup>, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“CC 159-262-002 Pérez Flores”** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo **Equipamiento Urbano** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Comercio y Servicios**.

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

**ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/108/2024 de fecha 18 de octubre de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“CC 159-262-002 Pérez Flores”** 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. 693/2024 de fecha 06 de noviembre de 2024**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“CC 159-262-002 Pérez Flores”**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/110/2024 de fecha 18 de octubre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0273/2024 de fecha 30 de octubre de 2024** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio de Oficios **DASDDU/232/2024, DASDDU/233/2024 y DASDDU/234/2024, todos con fecha 20 de noviembre de 2024**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos de los Fracc. Diamante Reliz, Senda Real Rioja y Senda Real Castilla. En respuesta, el comité de vecinos de Diamante Reliz emite sus opiniones mediante **escrito de fecha 5 de diciembre de 2024**. Posteriormente, la Dirección da aviso al promotor de dichas opiniones mediante el **oficio DASDDU/319/2024, de fecha 20 de diciembre de 2024**, el promotor da respuesta a dichas opiniones a través de un **escrito presentado el 27 de diciembre de 2024**.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/211/2024 de fecha 13 de Noviembre de 2024**, 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/1069/2024 de fecha 20 de noviembre del 2024** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"CC 159-262-002 Pérez Flores"** fue presentado en la **Octava Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **11 de abril 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 Estudio de Impacto Vial**, el cambio de uso de suelo **Equipamiento Urbano a Comercio y Servicios**.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/108/2024 de fecha 18 de octubre de 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.
5. Oficio No. 693/2024 de fecha 06 de noviembre de 2024 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/110/2024 de fecha 18 de octubre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0273/2024 de fecha 30 de octubre de 2024 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficios DASDDU/232/2024, DASDDU/233/2024 y DASDDU/234/2024, todos con fecha 20 de noviembre de 2024 emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde informa del estudio a los comités de vecinos de los Fracc. Diamante Reliz, Senda Real Rioja y Senda Real Castilla.
9. Escrito de fecha 5 de diciembre de 2024, del comité de vecinos Diamante Reliz donde informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología opiniones respecto del estudio.
10. Oficio DASDDU/319/2024, de fecha 20 de diciembre de 2024, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología a los promotores.
11. Escrito presentado el 27 de diciembre de 2024, del promotor a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
12. Oficio No. DASDDU/211/2024 de fecha 13 de noviembre del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.

13. Oficio No. SJ/DRPA/1069/2024 de fecha 20 de noviembre del 2024 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
14. Copia simple de la Octava Sesión Extraordinaria del día 11 de abril del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
15. Copia simple del comprobante de pago de predial.
16. Copia del comprobante de pago del trámite.
17. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
18. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "CC 159-262-002 Pérez Flores"

**ATENTAMENTE**



**ARO. ADRIANA DIAZ NEGRETE**

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA




**LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA**

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

EL C. MAESTRO ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN, SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN: EL ARTICULO 63 FRACCIÓN II DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, EL ARTICULO 25 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO, Y EL ARTICULO 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 -03- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 4 DÍAS DEL MES DE Marzo DEL AÑO DOS MIL veintiseis.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

  
MTRO. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

# CC 159-262-002 PEREZ FLORES



## Cambio de Uso de Suelo Equipamiento General a Comercio y Servicios

Fundamento jurídico en el Artículo 77 de la  
Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de  
Chihuahua



Chihuahua, Chih., septiembre de 2024

## **CONTENIDO**

### **INTRODUCCIÓN**

### **FUNDAMENTACIÓN JURIDICA**

### **ANTECEDENTES**

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

### **DIAGNOSTICO**

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

### **NORMATIVO**

### **ESTRATEGIA**

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

### **ANEXOS**

### **BIBLIOGRAFIA**

### **CREDITOS**

## INTRODUCCIÓN

En la dinámica evolución de las ciudades contemporáneas, la planeación urbana juega un rol crucial en la adaptación de los espacios para satisfacer las cambiantes necesidades de sus habitantes y promover un desarrollo equilibrado y sostenible.

El presente estudio se enfoca en el análisis y la propuesta de un cambio de uso de suelo en un área específica, con el objetivo de transformar el uso actual a un modelo de uso comercial y de servicios, además de incorporar usos de vivienda plurifamiliar (departamental).

El cambio propuesto responde a una serie de factores que incluyen el crecimiento poblacional, la demanda creciente de servicios comerciales y la necesidad de revitalizar áreas urbanas que actualmente no cumplen con su potencial económico ni funcional. La conversión a un uso comercial permitirá no solo incrementar la oferta de bienes y servicios en la zona, sino también potenciar la actividad económica local, crear empleos y mejorar la calidad de vida de los residentes.

El concepto de usos comerciales y de servicios, que integra funciones residenciales, comerciales y recreativas en un mismo entorno, se propone como una solución integral para fomentar comunidades más dinámicas y cohesivas. Este enfoque busca optimizar el uso del suelo, reducir la necesidad de desplazamientos prolongados y promover un estilo de vida más sostenible y conectado.

El presente estudio evaluará detalladamente las implicaciones de este cambio de uso de suelo, incluyendo el análisis del impacto sobre la infraestructura existente, el medio ambiente y la comunidad. También se abordarán las consideraciones urbanísticas, económicas y sociales necesarias para una transición exitosa y armoniosa hacia un entorno urbano más vibrante y multifuncional.

El presente instrumento de planeación urbana se formula a iniciativa de sus propietarios Mónica Beatriz Pérez Flores y José Efraín Pérez Flores, con la finalidad de modificar el uso del suelo a través del cambio actual de un predio de su propiedad, el cual tiene asignado por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua Visión 2040, Séptima Actualización, de uso Equipamiento General y ***solicita autorización para cambiar su uso a Comercio y Servicios (CMR)***, con la finalidad de la edificación y posterior operatividad de 3 actividades con la siguiente descripción, de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo:

- Habitacional Plurifamiliar (Departamentos),
- Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico,
- Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas.

El predio objeto del presente estudio con superficie de 6,429.2525 m<sup>2</sup>., con clave catastral 159-262-002 y ubicado sobre la Avenida Pedro Zuluaga No. 8801 (de conformidad al Oficio No.SPU-DNNO-35906, Asunto: Numero Oficial expedido por el Departamento de Nomenclatura y Numero Oficial de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, con fecha 21 de agosto de 2024, el cual se expone más adelante en este estudio de planeación) Fracción 2, de la Parcela 142, en el Ejido Labor de Terrazas de esta ciudad de Chihuahua.

En el ámbito espacial de validez de la modificación y su contexto inmediato, se establecen zonas habitacionales homogéneas en densidades H25, H35, y espacios destinados a uso de suelo Mixto Intensos y Moderados, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Comercio y Servicios.

Al no modificarse la estructura urbana ni la traza vial, así como no se efectúan cambios en suelos no urbanizables, se aprecia que este análisis urbano se concibe como una Modificación Menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.



Ubicación del predio en estudio

Fuente: <https://earth.google.com/web>. Con adecuaciones propias.

## **FUNDAMENTACIÓN JURIDICA**

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

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

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

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

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

### **ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL**

### **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917  
Última reforma DOF 22/03/2024

Artículo 25. Corresponde al Estado la rectoría del desarrollo nacional para garantizar que éste sea integral y sustentable, que fortalezca la Soberanía de la Nación y su régimen democrático y que, mediante la competitividad, el fomento del crecimiento económico y el empleo y una más justa distribución del ingreso y la riqueza, permita

el pleno ejercicio de la libertad y la dignidad de los individuos, grupos y clases sociales, cuya seguridad protege esta Constitución. La competitividad se entenderá como el conjunto de condiciones necesarias para generar un mayor crecimiento económico, promoviendo la inversión y la generación de empleo.

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

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

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

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

## Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los procedimientos de participación y consulta popular en el sistema nacional de planeación democrática, y los criterios para la formulación, instrumentación, control y evaluación del plan y los programas de desarrollo. Asimismo, determinará los órganos responsables del proceso de

planeación y las bases para que el Ejecutivo Federal coordine mediante convenios con los gobiernos de las entidades federativas e induzca y concierte con los particulares las acciones a realizar para su elaboración y ejecución. El plan nacional de desarrollo considerará la continuidad y adaptaciones necesarias de la política nacional para el desarrollo industrial, con vertientes sectoriales y regionales.

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

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

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada DOF 01/04/2024

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

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

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

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 01/04/2024

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

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

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

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

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

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

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

Fracción reformada DOF 13-12-1996

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

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

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

Fracción reformada DOF 28-01-2011

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

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

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

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

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

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

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

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

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

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

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

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

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

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

Artículo 149.- Los Estados y el Distrito Federal regularán la realización de actividades que no sean consideradas altamente riesgosas, cuando éstas afecten el equilibrio de los ecosistemas o el ambiente dentro de la circunscripción territorial

correspondiente, de conformidad con las normas oficiales mexicanas que resulten aplicables.

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

## LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983

Última reforma DOF 08/05/2023

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

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

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

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

## ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Publicada el 17 de junio de 1950 en el Periódico Oficial del Estado No. 48

Última reforma aplicada: DECRETO N° LXVII/RFCNT/0852/2024 II P.O. No.31 miércoles 17 de abril de 2024

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

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

La identidad plural de la sociedad chihuahuense será reflejada en una imagen institucional única para los poderes públicos del Estado y de los municipios, sin perjuicio de las identidades regionales de los gobiernos municipales. La ley regulará las características de los símbolos del Estado y definirá las reglas de las imágenes

institucionales de los ayuntamientos, en todo caso, el escudo y lema del Estado estarán integrados a las imágenes de los municipios.

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

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

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

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

## LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 1 del 4 de enero de 1989  
Última Reforma POE 2024.05.11/No. 38

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La participación social deberá contar con representación de organizaciones de la sociedad civil, iniciativa privada, sector social, sector académico, delegados federales,

pueblos indígenas, representación municipal y ciudadanía en general, a través de foros, consultas públicas, buzones físicos y electrónicos, reuniones con expertos y demás mecanismos de participación que se consideren necesarios.

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

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

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

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

### DECRETO No.

Decreto No. LXV/EXLEY/0707/2018 IX P.E.

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

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IX. La política ambiental debe buscar la corrección de aquellos desequilibrios que deterioren la calidad de vida de la población y, a la vez, prever las tendencias de crecimiento de los asentamientos humanos, para mantener una relación suficiente

entre la base de recursos y la población, y cuidar de los factores ecológicos y ambientales que son parte integrante de la calidad de vida.

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

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

Ley publicada en el Periódico Oficial del Estado No. 79 del sábado 02 de octubre de 2021  
Última Reforma POE 2022.05.04/No. 36

### Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

## ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL

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

Reglamento publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80, Anexo 3 del sábado 05 de octubre de 2013.

Última modificación aprobada en Sesión Ordinaria 17/20, de fecha 29 de diciembre de 2021.

Publicada en la Gaceta Municipal del H. Ayuntamiento de Chihuahua, No. 155-III de fecha 01 de marzo de 2021.

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

## ANTECEDENTES

### Ubicación del predio

El predio base de este estudio se ubica en la avenida Pedro Zuluaga No. 8801 e identificado como fracción 2 de la parcela 142 en el Ejido Labor de Terrazas, en la zona poniente de esta ciudad con clave catastral 159-262-002 y cuenta con una superficie de 6,429.2525 m<sup>2</sup>.

Actualmente este predio se encuentra en estado baldío y destinado a uso de suelo Equipamiento General, según la Zonificación Secundaria de la Séptima Actualización al Plan de Desarrollo Urbano 2040, y se **solicita Cambio de Uso de Suelo a uso Comercio y Servicios (CMR)**, el cual permita proceder al cambio solicitado de manera ordenada y conforme a los reglamentos, planes o programas de desarrollo urbano, con la finalidad de la edificación y posterior operatividad de 3 actividades con la siguiente descripción de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo:

- Habitacional Plurifamiliar (Departamentos),
- Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico,
- Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas.



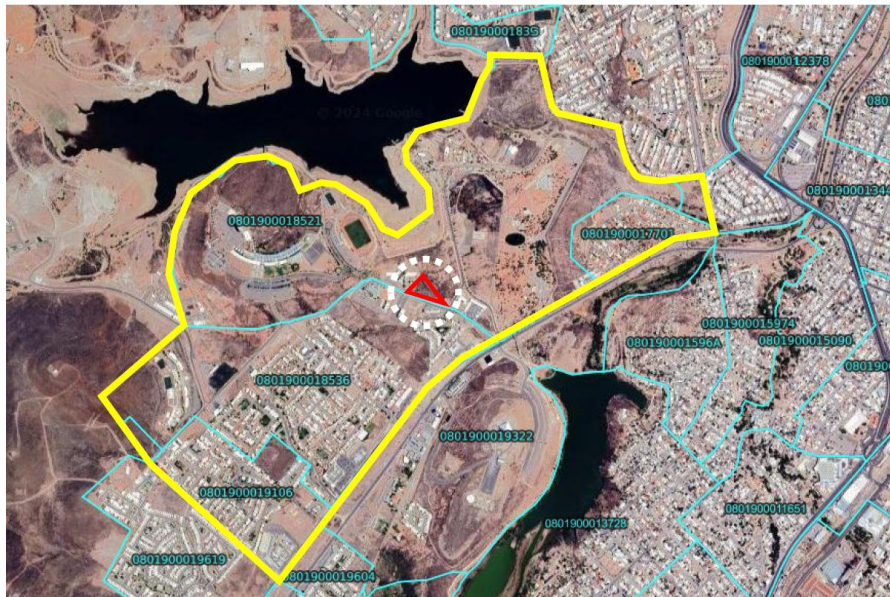
Ubicación del predio en estudio en la zona.  
Fuente: Google Earth Pro 2024 INEGI.

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

Como delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación, se estima una superficie aproximada de 234-69-90 Has., resuelto a partir del polígono compuesto por 4 cuatro Áreas Geo Estadísticas Básicas (Ageb's), siendo los números: 17701, 18521, 18536 y 19106.

Este polígono supuesto se establece a su vez, de la siguiente manera: Al norte por el perímetro de Ageb 18521 con la Presa El Rejón hasta el límite del Ageb 18536; sobre este límite de Ageb hacia el sur-poniente hasta el Ageb 19106; de igual manera continuando por este límite de Ageb hasta su entronque con la avenida Teófilo Borunda Ortiz; sobre esta vialidad al noroeste hasta el límite poniente del fraccionamiento Avícola Etapa I; de este punto, al norte hasta su encuentro con el límite de Ageb 18521 y punto de inicio de la delimitación del ámbito espacial de validez de la modificación.

Ver Plano D-01



Ámbito espacial de validez de la modificación y localización del predio  
Fuente: US Dept of State Geographer, Google Earth 2024

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

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 Séptima Actualización es el instrumento normativo que regula el desarrollo en la ciudad, el cual establece en su zonificación secundaria al predio en estudio destinado a uso Equipamiento General.

Nombre del Uso de Suelo:

Equipamiento General (EQM) Objetivo del Uso de Suelo: Regular el suelo urbano destinado para la dotación de equipamiento dentro de la ciudad, como complemento de las actividades económicas y zonas habitacionales, vinculado a acciones para mejorar la calidad de vida de la población, particularmente de la más desfavorecida.

Definición del uso de suelo equipamiento general:

Zonas en donde se localizan instalaciones, inmuebles, mobiliario y construcciones públicas y privadas que prestan servicio a la población en general para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto, entre otras. Se aplica de acuerdo con la jerarquía urbana (p.ej., centralidades y nodos barriales) y el grado de complejidad de cada elemento del sistema de equipamiento (Básico, Medio, Especializado). Se deberá considerar su asignación de acuerdo con la normatividad vigente en materia de Equipamiento Urbano.

Es importante hacer mención que el predio se encuentra en estado baldío y con las siguientes clasificaciones y normatividad aplicable:

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD PARA USOS ESPECIALES Y NO HABITACIONALES

Código	Tipo	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% Superficie Permeable	Restricciones		Frente Mínimo	Estacionamiento
						Frontal (m)	Colindancia (m)		
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	

Tipos de Equipamiento General:

1. Equipamiento de salud
2. Equipamiento educativo
3. Equipamiento de administración.

Tabla de Dosificación para Usos de Suelo y Normatividad para Usos Especiales y No Habitacionales. SR: Sin Restricción; SP: Según Proyecto (El particular debe entregar el proyecto a la autoridad y la autoridad deberá definir su procedencia y/o condicionantes, en su caso), COS: Coeficiente de Ocupación del Suelo, CUS: Coeficiente de Utilización del Suelo, EQM: Equipamiento Urbano.



**Chihuahua**  
Gobierno Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.  
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA.  
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR.  
OFICIO NO. **AUA 09713/2024**  
CLAVE CATASTRAL: **159-262-002**  
ASUNTO: **Licencia de Uso de Suelo**

Chihuahua, Chih. a 08 de Julio de 2024

**A QUIEN CORRESPONDA**

**Presente.-**

EN ATENCIÓN A LA SOLICITUD PRESENTADA, SOBRE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO DE TIPO **\*\*\* EQUIPAMIENTO URBANO \*\*\*** PARA UN PREDIO URBANO IDENTIFICADO COMO **FRACCION 2 DE LA PARCELA 142, UBICADO EN LA AVENIDA PEDRO ZULOAGA, EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS** DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO **6,429.2525 M2**.

ESTA DIRECCIÓN CONCEDE **LA LICENCIA DE USO DE SUELO** SOLICITADA, LO ANTERIOR CON FUNDAMENTO EN EL ARTÍCULO 115 FRACCIÓN V INICIOS A) Y D) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; ARTÍCULOS 3 FRACCIÓN XXXVIII, 71 FRACCIÓN I, II, III, VI, XI, 27, 28, 29, 40, 41, 46, 47, 48, 51, 52, FRACCIÓN I, 59, 60, 69, 77, 94 Y 114 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; ARTÍCULOS 7 FRACCIÓN XVI, 13 FRACCIÓN IX INCISO A), 87, 210 FRACCIÓN II, 213, 217, 237 Y 316 FRACCIÓN II DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULO 72, FRACCIONES II, III Y IX DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 69 FRACCIONES I, XII Y XVII Y 73 FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 4 FRACCIÓN XXXII, 9 FRACCIÓN III Y V, 71 FRACCIONES I, VI Y VII, 43, 66 FRACCIONES I Y IV DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; ARTÍCULOS 5 FRACCIONES I, XII, XIII Y XVI Y 27 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA; Y DE ACUERDO AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE CHIHUAHUA VIGENTE.

EL PREDIO SE ENCUENTRA EN UN SECTOR CON USO DE SUELO **EQM 1 – EQUIPAMIENTO URBANO (SALUD)** CON SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR LOTE 400.00 METROS CUADRADOS Y FRENTE MÍNIMO 15.00, CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO **C.O.S. 0.75** Y UN COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO **C.U.S. 2.25**, **EQM 2 – EQUIPAMIENTO URBANO (EDUCATIVO)** CON SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR LOTE 1200.00 METROS CUADRADOS Y FRENTE MÍNIMO 20.00, CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO **C.O.S. 0.60** Y UN COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO **C.U.S. 1.80**, **EQM 3 – EQUIPAMIENTO URBANO (ADMINISTRACION)** CON SUPERFICIE MÍNIMA DE TERRENO POR LOTE 500.00 METROS CUADRADOS Y FRENTE MÍNIMO 15.00, CON UN COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO **C.O.S. 0.75** Y UN COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO **C.U.S. 3.0**. DEBIENDO RESPETAR LA RESTRICCIÓN DE ALINEAMIENTO Y EL FACTOR ESTABLECIDO EN LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN

**NOTAS:**

- CONDICIONADO A HABILITAR LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO REQUERIDOS, DE ACUERDO A LO ESTIPULADO EN LOS ARTÍCULOS 64 Y 65 DEL NUEVO REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS PARA EL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.
- DEBERÁ RESPETAR EL DERECHO DE VÍA EN AVENIDA PEDRO ZULOAGA, SECCIÓN VIAL 12.00 A 15.00 METROS.
- DEBERÁ RESPETAR EL DERECHO DE VÍA EN AVENIDA RELIZ, SECCIÓN VIAL 10.00 A 22.00 METROS.
- SE PROHIBE EL USO DE LA VÍA PÚBLICA PARA ACONDICIONAMIENTO DE ESTACIONAMIENTO, DE ACUERDO AL ART. III FRACCIÓN II DEL REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, POR LO QUE DEBERÁ IMPLEMENTAR LAS MEDIDAS NECESARIAS PARA SU PREVENCIÓN.
- DEBERÁ GARANTIZAR EL FRENTE DEL PREDIO Y EJECUTAR POR SU CUENTA TODOS LOS TRABAJOS DE LIGA DE DISTINTOS SERVICIOS URBANOS, LOS COSTOS QUE REPRESENTEN LAS OBRAS REALIZADAS Y URBANIZAR AL FRENTE DE SU PREDIO, DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 99 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.
- AL DESARROLLAR CUALQUIER PROYECTO DEBEN RESPETAR RESTRICCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIALIDADES, AFLUENTES HIDRÁULICOS, ESCURRIMIENTOS PLUVIALES, CONTENEDORIALIDAD PARA EL TRABAJO Y RESULTADOS DE SERVICIOS.

*[Firma manuscrita]*  
  
 Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología  
 Subdirección de Administración Urbana  
 Depto. Administración del Plan Director

**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

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

DIRECCION DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA.  
 SUBDIRECCION DE ADMINISTRACIÓN URBANA.  
 DEPTO. ADMINISTRACION DEL PLAN DIRECTOR.  
 OFICIO NO. **AUA 09713/2024**  
 CLAVE CATASTRAL: **159-262-002**  
 ASUNTO: **Licencia de Uso de Suelo**

**Chihuahua, Chih. a 08 de Julio de 2024**

**\*\*\* EQUIPAMIENTO URBANO \*\*\* PARA UN PREDIO URBANO IDENTIFICADO COMO **FRACCION 2 DE LA PARCELA 142, UBICADO EN LA AVENIDA PEDRO ZULOAGA, EN EL EJIDO LABOR DE TERRAZAS** DE ESTA CIUDAD, CON SUPERFICIE DE TERRENO **6,429.2525 M2.****

- DEBERÁ DAR CUMPLIMIENTO A LO ESTABLECIDO EN EL CAPITULO 10.12 DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 PARA LOS SUBCENTROS URBANO SUR/PONIENTE.

LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ DE **5 AÑOS.**

ESTA LICENCIA NO ACREDITA POSESIÓN O PROPIEDAD PARA QUIEN LO TRAMITA.

ESTA LICENCIA PODRÁ SER REVOCADA EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS CONDICIONANTES.

ESTA LICENCIA NO IMPLICA LA AUTORIZACIÓN PARA SUBDIVISIÓN, FUSIÓN, RELOTIFICACIÓN, APEO Y DESLINDE O PARA INICIAR LA OBRA PROYECTADA, HASTA EN TANTO NO ESTÉN REVISADOS Y APROBADOS LOS PLANOS Y PAGADOS LOS DERECHOS CORRESPONDIENTES.

ESTE DOCUMENTO AMPARA ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE EL CIRO MANIFESTADO, EN CASO DE CUALQUIER ACTIVIDAD DISTINTA A LA REFERIDA, DEBERÁ HACER LOS TRÁMITES CORRESPONDIENTES ANTE ESTA DIRECCIÓN.

**ATENTAMENTE**

  
**ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE**  
 DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

  
**M.D.U. SIGIFREDO JUARÉZ HERRERA**  
 SUBDIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN URBANA

ADN'SJH'NCA



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





### Régimen de tenencia de la tierra

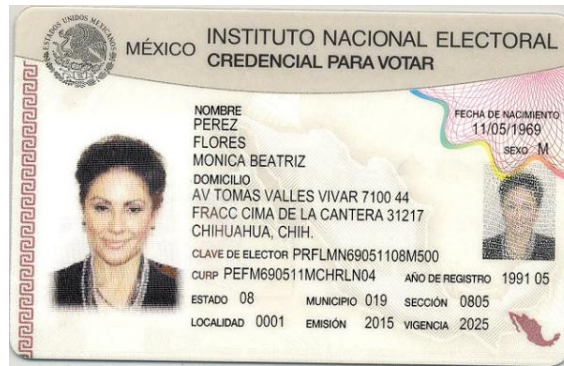
El predio objeto de estudio se establece en régimen de propiedad privada a nombre de Mónica Beatriz Pérez Flores y José Efraín Pérez Flores, con una superficie de 6,429.2525 m<sup>2</sup>, con clave catastral 159-262-002, ubicado en la calle Pedro Zuluaga No. 8801, a 260.00 metros a la avenida Teófilo Borunda Ortiz, de conformidad a la escritura de propiedad debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad con las siguientes medidas y colindancias:

Ver PLANO D-02 y PLANO D-03

- Del punto 1 al 2, 42.024 metros;
- Del punto 2 al 3, 118.495 metros, lindando estos dos tramos con la avenida Pedro Zuluaga;
- Del punto 3 al 4 con 87.046 metros, con la fracción 1 del mismo lote;
- Del punto 4 al 5 con 28.208 metros, con la parcela numero 139;
- Del punto 5 al 1 de partida con 138.425 metros, con la parcela número 3 en propiedad privada.

<b>CUADRO DE CONSTRUCCION</b>						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				5	3,185,101.170	390,348.082
5	1	S 30°54'50.98" E	138.425	1	3,184,994.997	390,436.901
1	2	N 70°06'56.51" W	42.024	2	3,185,009.290	390,397.382
2	3	N 87°35'13.75" W	118.495	3	3,185,054.470	390,287.836
3	4	N 33°48'57.18" E	87.046	4	3,185,128.791	390,336.282
4	5	S 24°43'48.32" E	28.207	5	3,185,101.170	390,348.082
<b>SUPERFICIE = 6,429.2525 m<sup>2</sup></b>						

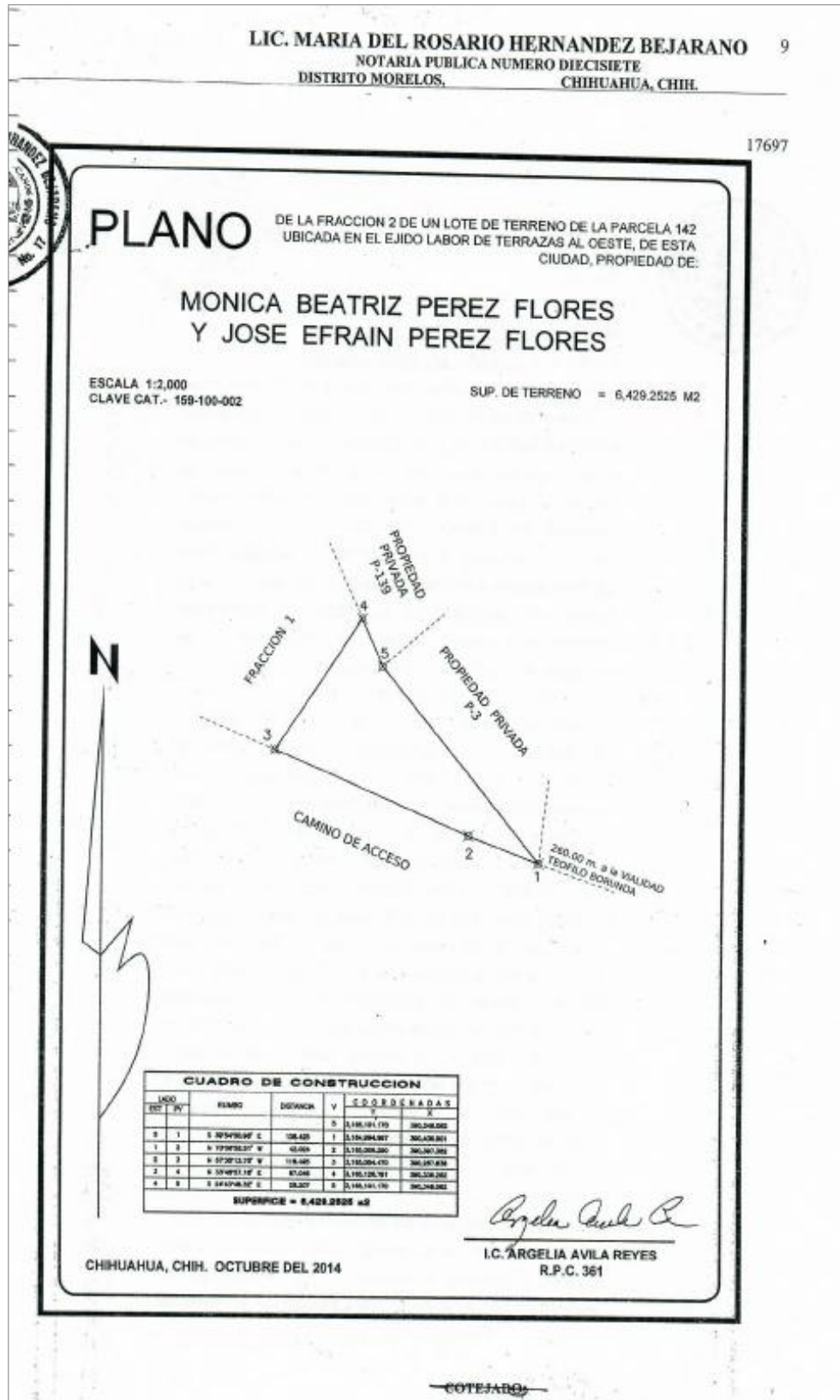
El predio se encuentra registrado bajo escritura pública volumen 227 Doscientos veintisiete, numero 6104 seis mil ciento cuatro, debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio Distrito Morelos, con los siguientes datos de inscripción: Folio Real 1733987, Inscripción Numero 95, a Folios 97, del Libro 5546, Sección Primera, en Chihuahua, Chihuahua, el día 22 de enero de 2015.



Identificación Oficial de Mónica Beatriz Pérez Flores  
Fuente propia.



Identificación Oficial de José Efraín Pérez Flores  
Fuente propia.



Plano catastral de la propiedad

Fuente: Registro Público de la Propiedad <http://srppn.chihuahua.gob.mx/rpp/RppApp/>

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

INSCRIPCION	FOLIO	LIBRO	SECCION
95	97	5546	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 22 DE ENERO DE 2015  
 INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NUMERO 17697, VOLUMEN 703  
 OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DIA 29 DE OCTUBRE DE 2014  
 ANTE EL(LA) LICENCIADO(A) CARLOS ALBERTO ACEVEDO BARRAZA ADSCRITO A  
 LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 17 PARA EL DISTRITO JUDICIAL MORELOS,  
 CUYO TITULAR ES EL(LA) LICENCIADA MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO,  
 EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

CONTRATO DE COMPRAVENTA.

VENDEDOR:  
 ESCUELA LIBRE DE PSICOLOGIA, ASOCIACION CIVIL, REPRESENTADA POR ROSARIO VALDES CARAVEO  
 COMPRADOR:

MONICA BEATRIZ PEREZ FLORES, MEXICANA, ORIGINARIA DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, NACIDA EL DIA 11 DE MAYO DE 1969, SOLTERA, DE OCUPACION EMPRESARIA, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES PEFM-690511 Y CON DOMICILIO EN AVENIDA TOMAS VALLES VIVAR NUMERO 7100 INTERIOR 44. DE ESTA CIUDAD

JOSE EFRAIN PEREZ FLORES, MEXICANO, ORIGINARIO DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, NACIDO EL DIA 11 DE NOVIEMBRE DE 1974, CASADO BAJO EL REGIMEN DE SEPARACION DE BIENES, DE OCUPACION EMPRESARIO, CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES PEFJ-741111 Y CON DOMICILIO EN CALLE PASEO DE LAS MISIONES NUMERO 9579, DE ESTA CIUDAD  
 PRECIO:\$ 3,343,209.48 PESOS MONEDA NACIONAL

OBJETO:  
 FRACCION 2  
 TIPO DE INMUEBLE: PARCELA  
 NUMERO 142 ZONA 1 POLIGONO P 1/1  
 EJIDO LABOR DE TERRAZAS  
 MUNICIPIO: CHIHUAHUA  
 SUPERFICIE: 6,429.2525 METROS CUADRADOS  
 MEDIDAS Y COLINDANCIAS:  
 1 AL 2 42.0240 METROS CON CAMINO DE ACCESO  
 2 AL 3 118.4950 METROS CON CAMINO DE ACCESO  
 3 AL 4 87.0460 METROS CON FRACCION 1 DEL MISMO LOTE  
 4 AL 5 28.2080 METROS CON PARCELA 139  
 5 AL 1 138.4250 METROS CON PARCELA 3  
 CLAVE CATASTRAL: 159-100-002

DERECHOS QUE AMPARA: 100.00% DE PROPIEDAD  
 REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION 87 FOLIO 87 LIBRO 4169 SECCION PRIMERA  
 AVISO PREVENTIVO:

ANOTADO CON FECHA 4 DE NOVIEMBRE DE 2014

REGISTRO ANTERIOR: INSCRIPCION: 87 FOLIO: 87 LIBRO: 4169 SECCION: 1			
DERECHOS CAUSADOS	CERTIFICADO DE INGRESOS	FECHA DE PRESENTACION	
\$15,747.00 M.N.	305507	LBE 15/01/2015 259	
AGREGADO DOCUMENTOS SECCION I		APENDICE FISCAL SECCION I	
LIBRO 5546 NUMERO 95		LIBRO 5546 NUMERO 95	

DOY FE

LIC. OLGA PATRICIA RAMIREZ LOPEZ



LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO 1  
NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE  
DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

17697

-----VOLUMEN SETECIENTOS TRES-----

--NUMERO DIECISIETE MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE--

En la Ciudad de Chihuahua, a los veintinueve días del mes de Octubre de dos mil catorce, ante mí, Licenciado **CARLOS ALBERTO ACEVEDO BARRAZA**, Adscrito a la Notaría Pública Número Diecisiete, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones de Notario por Licencia de su Titular la Licenciada **MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO**, comparecieron por una parte, la Doctora **ROSARIO VALDES CARAVEO**, en su carácter de Directora General de la **ESCUELA LIBRE DE PSICOLOGIA, ASOCIACION CIVIL**, a quien en lo sucesivo se le designará indistintamente por su denominación o como "**LA PARTE VENDEDORA**" y por la otra, los Licenciados **MONICA BEATRIZ PEREZ FLORES** y **JOSE EFRAIN PEREZ FLORES**, a quienes en lo sucesivo se les denominará indistintamente por sus nombres o como "**LA PARTE COMPRADORA**" y expusieron:

Que tienen concertado un **CONTRATO DE COMPRAVENTA**, cuyos requisitos formales vienen a satisfacer en este acto, sujetándolo a los siguientes **ANTECEDENTES, DECLARACIONES y CLAUSULAS**:--

-----A N T E C E D E N T E S:-----

**PRIMERO.**- Mediante escritura pública número 6673 seis mil seiscientos setenta y tres, otorgada en esta Ciudad, con fecha veintidós de Marzo de dos mil seis, ante la fe del Licenciado Enrique Aguilar Pérez, Titular de la Notaría Pública Número Dieciocho, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el número 87 ochenta y siete, a folios 87 ochenta y siete del Libro número 4169 cuatro mil ciento sesenta y nueve de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, con fecha veintiuno de Agosto de dos mil seis, se hizo constar el contrato de compraventa en virtud del cual la **ESCUELA LIBRE DE PSICOLOGIA, ASOCIACION CIVIL**, adquirió por compra que hizo a Gobierno del Estado de Chihuahua, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Poder Ejecutivo, por conducto de su Titular, el señor Victor Leopoldo Valencia de los Santos, una fracción de la parcela 142 ciento cuarenta y dos, que fue parte del Ejido Labor de Terrazas, ubicado en la Reserva Territorial Labor de Terrazas del Municipio de Chihuahua, Estado de Chihuahua, con superficie de 28,270.393 M2. veintiocho mil doscientos setenta metros trescientos noventa y tres milímetros cuadrados, identificado con el siguiente cuadro de construcción: -

Lado	Rumbo	Distancia	V	Coordenadas
Est--PV				
			Y	
X				
		1		3,165,246.204
390,390.355				
1	2	S57°36'40" W	99.962	2
				3,165,192.658
390,305.944				
2	3	S24°43'48" E	100.726	3
				3,165,101.170
390,348.082				
3	4	S39°54'51" E	138.426	4
				3,164,994.997

-----COTEJADO-----

2

390,436.901 -----  
 4-----5---N70°06'55''W-----42.025-----5-----3,165,009.290---  
 390,397.382 -----  
 5-----6---N67°35'04''W-----146.606-----6-----3,165,065.194---  
 390,261.853 -----  
 6-----7---N66°45'37''W-----153.535-----7-----3,165,125.776---  
 390,120.775 -----  
 7-----8---N46°30'44''E-----97.710-----8-----3,165,193.020---  
 390,191.666 -----  
 8-----1---N75°00'53''E-----205.684-----1-----3,165,246.204---  
 390,390.355 -----

Colindancias: Del punto 1 uno al 2 dos y del 2 dos al 3 tres, con la Parcela número 139 ciento treinta y nueve; del punto 3 tres al 4 cuatro, con la Parcela número 3 tres; del punto 4 cuatro al 5 cinco, del 5 cinco al 6 seis y del 6 seis al 7 siete, con camino de acceso al centro educativo La Salle; del punto 7 siete al 8 ocho, con Universidad La Salle y del punto 8 ocho al 1 uno de partida, con Zona Federal Presa El Rejón.

**SEGUNDO.**- Mediante oficio, relativo al expediente número DJ 5736 (DJ cinco mil setecientos treinta y seis), expedido en esta Ciudad, con fecha trece de Octubre de dos mil catorce, por el Subdirector de Programación Urbana en ausencia del Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal y el Jefe del Departamento Jurídico de la Presidencia Municipal de Chihuahua, se autorizó la subdivisión del inmueble antes descrito, en dos fracciones, identificadas como Fracción 1, con superficie de 20,796.597 M2. veinte mil setecientos noventa y seis metros quinientos noventa y siete milímetros cuadrados y Fracción 2, con superficie de 6,429.2525 M2. seis mil cuatrocientos veintinueve metros veinticinco centímetros veinticinco milímetros cuadrados, constituyendo el inmueble objeto de este contrato la **Fracción 2**. El documento de referencia que se agrega al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcada como **anexo 1 uno**.


**DECLARACION:**

**UNICA.**- Manifiesta bajo protesta de decir verdad la Doctora **ROSARIO VALDES CARAVEO**, en su carácter de Directora General de la **ESCUELA LIBRE DE PSICOLOGIA ASOCIACION CIVIL**:

a).- Que tiene concertado contrato de compraventa con los señores **MONICA BEATRIZ PEREZ FLORES** y **JOSE EFRAIN PEREZ FLORES**, respecto del lote de terreno urbano identificado como la fracción 2 dos del lote de terreno a que se refiere el antecedente primero de la presente escritura, con superficie de 6,429.2525 M2. seis mil cuatrocientos veintinueve metros veinticinco centímetros veinticinco milímetros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: Del punto 1 uno al 2 dos, 42.024 Mts. cuarenta y dos metros veinticuatro milímetros; del punto 2 dos al 3 tres, 118.495 Mts. ciento dieciocho metros cuatrocientos noventa y cinco milímetros, lindando en estos dos tramos con camino de acceso; del punto 3 tres al 4 cuatro, 87.046 Mts. ochenta y siete metros cuarenta y seis milímetros, con la fracción 1 uno del mismo lote; del punto 4 cuatro al 5 cinco, 28.208 Mts. veintiocho metros doscientos ocho milímetros, con la parcela número 139 ciento treinta y nueve, propiedad privada; del punto 5 cinco al 1

**LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO** 3  
 NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE  
 DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

17697



**uno de partida, 138.425 Mts. ciento treinta y ocho metros cuatrocientos veinticinco milímetros, con la parcela número 3 tres, propiedad privada, que en este acto comparecen a formalizar, inmueble del cual, para su mejor identificación, se agrega plano al apéndice del volumen en que consta esta escritura, en el legajo correspondiente, marcado como anexo 2 dos.**

b).- Que el inmueble objeto del presente instrumento se encuentra: -----  
 \_\_\_ Libre de todo gravamen y de cualquier limitación de dominio.-----  
 \_\_\_ Al corriente en el pago del impuesto predial, así como de cualquier adeudo de índole fiscal y no causa derechos por servicio de agua, por ser un lote sin construcción alguna.-----

c).- Respecto al Impuesto al Valor Agregado este no se genera en virtud de que el inmueble objeto del presente instrumento es únicamente suelo. Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes: -----

**CL A U S U L A S:** -----

**PRIMERA.-** La Doctora **ROSARIO VALDES CARAVEO**, en su carácter de Directora General de la **ESCUELA LIBRE DE PSICOLOGIA, ASOCIACION CIVIL**, vende a los Licenciados **MONICA BEATRIZ PEREZ FLORES** y **JOSE EFRAIN PEREZ FLORES**, quienes compran y adquieren para sí, en copropiedad y por partes iguales, el **lote de terreno urbano identificado como la fracción 2 dos del lote de terreno a que se refiere el antecedente primero de la presente escritura, con superficie de 6,429.2525 M2. seis mil cuatrocientos veintinueve metros veinticinco centímetros veinticinco milímetros cuadrados**, cuyos datos de identificación quedaron precisados en el inciso a) de la declaración única de esta escritura, teniéndose por reproducidos en la presente cláusula como si en ella se insertasen de nuevo.-----

**SEGUNDA.-** El precio de la operación es la cantidad de **\$3'343,209.48 (TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS NUEVE PESOS 48/100) Moneda Nacional**, que "**LA PARTE COMPRADORA**", manifiesta pagar de la siguiente forma: la cantidad de **\$1'092,972.33 (UN MILLON NOVENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS PESOS 33/100) Moneda Nacional**, con anterioridad al otorgamiento de esta escritura y el resto, es decir la cantidad de **\$2'250,237.15 (DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE PESOS 15/100) Moneda Nacional**, que "**LA PARTE VENDEDORA**" manifiesta recibir con esta misma fecha y a su entera satisfacción.-----

**TERCERA.-** La anterior enajenación incluye accesiones, servidumbres y en general todo cuanto corresponda al inmueble enajenado.-----

**CUARTA.-** La venta se hace en el concepto de que el inmueble que constituye su objeto se encuentra libre de toda responsabilidad y gravamen, por lo que "**LA PARTE VENDEDORA**", a través de su representante, se obliga a prestar el saneamiento para el caso de evicción, en los términos de las disposiciones legales aplicables contenidas en el Código Civil del Estado.-----

**QUINTA.-** "**LA PARTE COMPRADORA**" conviene y se obliga a cumplir con las disposiciones contenidas en la Ley General de Asentamientos Humanos, en la Ley de Desarrollo Urbano de Chihuahua y con los planes que de ella deriven, así como con los decretos sobre usos, re-

~~COTEJADO~~

**LIC. MARIA DEL ROSARIO HERNANDEZ BEJARANO** 7  
 NOTARIA PUBLICA NUMERO DIECISIETE  
 DISTRITO MORELOS, CHIHUAHUA, CHIH.

17697

**DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA**

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología  
 Departamento Jurídico  
 Exp. No. DJ 5736  
 Clave Catastral.- 159-100-001

**Asunto: Dictamen de Subdivisión.**

Visto para su dictamen por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Chihuahua, la solicitud para subdividir presentada por la C. Dra. Rosario Valdés Caravano, en su carácter de **Directora General de Escuela Libre de Psicología, A.C.**, para obtener la autorización de efectuar la acción urbana que a continuación se describe:

**Subdivisión**

Del predio identificado como **Parcela 142**, ubicado en el **Ejido Labor de Terrazas**, de esta Ciudad, con superficie de **27,225.8495 m<sup>2</sup>**, y que a continuación se describe:

1.- **Subdivisión:** del predio identificado como **Parcela 142**, ubicado en el **Ejido Labor de Terrazas**, de esta Ciudad, con superficie de **27,225.8495 m<sup>2</sup>**, para quedar como a continuación se describe:

- \* **Fración 1** con una superficie de **20,796.597 m<sup>2</sup>**, y con frente de **181.647 m.**, y
- \* **Fración 2** con una superficie de **6,429.2525 m<sup>2</sup>**, y con frente de **160.519 m.**

Considerando que en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua y el Código Municipal para el Estado de Chihuahua, los procesos de revisión y aprobación de los actos de fusión, subdivisión y relotificación de predios, corresponde a la dependencia municipal que tenga atribuciones en materia de desarrollo urbano, por lo que esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, procedió tanto a la revisión técnica de la acción solicitada, como a consultar a la Coordinación Jurídica a fin de analizar los elementos aportados, habiéndose concluido en que la solicitud formulada **es procedente**, ya que el lote que se pretende subdividir se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo EQP 2 – Equipamiento Urbano (educativo), con superficie mínima por predio de **1,200.00 m<sup>2</sup>** y **20.00 metros de frente**. En razón de lo anterior y con fundamento en las disposiciones legales vigentes, se emite el presente:

**Dictamen**

**Primero.-** Esta Dirección autoriza la subdivisión del predio identificado como **Parcela 142**, ubicado en el **Ejido Labor de Terrazas**, de esta Ciudad, con superficie de **27,225.8495 m<sup>2</sup>**, y que a continuación se describe:

1.- **Subdivisión:** del predio identificado como **Parcela 142**, ubicado en el **Ejido Labor de Terrazas**, de esta Ciudad, con superficie de **27,225.8495 m<sup>2</sup>**, para quedar como a continuación se describe:

- \* **Fración 1** con una superficie de **20,796.597 m<sup>2</sup>**, y con frente de **181.647 m.**, y
- \* **Fración 2** con una superficie de **6,429.2525 m<sup>2</sup>**, y con frente de **160.519 m.**

\* 2014, Año del Centenario del Nacimiento de Don Octavio Paz Lozano \*

**CONSTRUIMOS FUTURO**

←COTEJADO→

8



La solicitud formulada es procedente, ya que el lote que se pretende subdividir se encuentra ubicado en un sector con uso de suelo EQP 2 – Equipamiento Urbano (educativo), con superficie mínima por predio de 1,200.00 m<sup>2</sup> y 20.00 metros de frente. Debiendo respetar la restricción de alineamiento que este H. Ayuntamiento le marca. Asimismo, deberá habilitar los espacios de estacionamiento requeridos de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 84 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. Deberá respetar un C.O.S. de 0.6, y un C.U.S. de 1.8.

**Nota:**

1.- Deberá respetar las condicionantes establecidas en la **Licencia de Uso de Suelo** oficio número AUA 08092/2014, de fecha 10 de septiembre de 2014.

2.- De conformidad con el Artículo 161 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, deberá respetar las normas establecidas de los diferentes reglamentos aplicables para este Municipio de Chihuahua, así como lo estipulado en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, y en los diferentes **planos parciales** que tienen injerencia en esta zona, y no se podrá cambiar a otro uso, sin la previa autorización expresa de esta Dirección.

**Segundo.-** En los términos del inciso II, numeral 9 de la tarifa contenida en la Ley de Ingresos para el ejercicio fiscal del año 2014 del Municipio de Chihuahua, la autorización se otorga previo al pago de los derechos y contribuciones correspondientes. En el presente caso los derechos causados corresponden a **Impuesto sobre el Valor Agregado del Predio** (Artículo 233 del Código Municipal) debiendo considerarse como superficie gravada la de **1,200.00 m<sup>2</sup>**.

Tercero.- De conformidad con la fracción II del Artículo 203 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua, el solicitante tendrá un plazo de quince días hábiles para presentar cualquier recurso de revisión y/o revocación en relación al presente dictamen.

Cuarto.- Notifíquese a las dependencias encargadas del Catastro y Registro Público de la Propiedad, en los términos de las disposiciones de la materia.

Comuníquese a los interesados.

Chihuahua, Chihuahua, a 13 de octubre de 2014.

**ATENTAMENTE**

  
ING. GABRIEL MARTÍN VALDEZ JUÁREZ  
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA EN  
PRESENCIA DEL DIRECTOR DE DESARROLLO  
URBANO Y ECOLOGÍA, CON FUNDAMENTO EN EL  
ARTÍCULO 109 DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL  
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA.  
GMV:UGB:RBY

  
LIC. ULISES GARCÍA GARCÍA  
JEFE DEL DEPARTAMENTO  
JURÍDICO

"2014, Año del Centenario del Municipio de San Octavio Paz Lozano"





DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA.  
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
 DEPTO. DE NOMENCLATURA Y NUMERACIÓN OFICIAL  
 OFICIO No. SPU-DNNO-35906  
 CLAVE CATASTRAL ESTANDAR: 08-001-019-00-0001-159-262-00002-00-0000  
 CLAVE CATASTRAL: 159-262-002

ASUNTO: NUMERO OFICIAL

**A QUIEN CORRESPONDA**

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

UBICACIÓN: AVENIDA PEDRO ZULUAGA A 260.00 MTS. A LA AVENIDA TEOILO BORUNDA ORTIZ	
MANZANA	LOTE PARCELA 142 FRACCION 2
EJIDO	LABOR DE TERRAZAS
SECTOR	15
CÓDIGO POSTAL	31207

LE CORRESPONDE EL NÚMERO: \*\*8801\*\*  
 (NÚMERO OFICIAL SUJETO A CAMBIO).

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

A PETICIÓN DE LA PARTE INTERESADA, SE EXPIDE LA PRESENTE CONSTANCIA A LOS 21 DÍAS DEL MES AGOSTO DE 2024.

ATENTAMENTE

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



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
 SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
 Depto. de Nomenclatura y Numeración Oficial

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

AMM

**Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología**

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

## DIAGNÓSTICO

### Estructura Urbana

#### Objetivo de la Estrategia

Consolidar una estructura urbana que facilite a las personas el desarrollo de sus actividades cotidianas de una forma asequible, cercana, eficiente, saludable y segura.

#### Definición de la Estructura Urbana

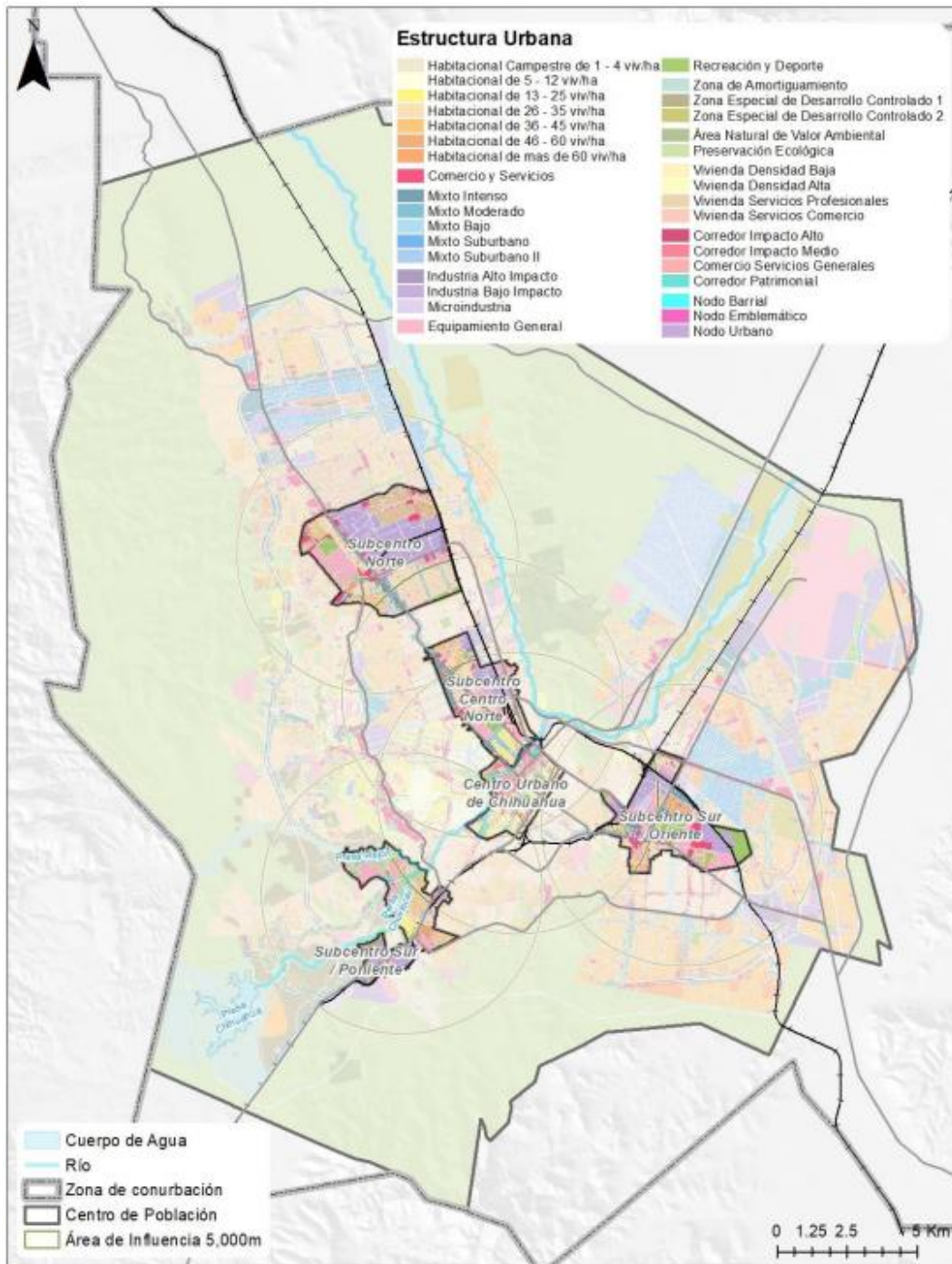
Se define como la organización de la ciudad de acuerdo con los siguientes elementos; el Centro Urbano y Subcentros Urbanos son los principales componentes del modelo urbano policéntrico y las zonas de centralidad económica, funcional y social, ya existentes en el área urbana.

Promueven la concentración de las principales dinámicas que atraen a las personas en poli centros, lo que permite equilibrar el desarrollo de la ciudad en sus distintos sectores. Se caracterizan principalmente por la concentración de lugares de trabajo y, por ende, de actividades diversas. También promueven el desarrollo de espacios de encuentro, la cohesión social, la reducción de distancias y tiempos de desplazamiento. Los elementos de modelo urbano policéntrico son:

1. Centro Urbano
2. Subcentro Norte
3. Subcentro Sur Poniente
4. Subcentro Sur Oriente
5. Subcentro Centro Norte

El área de influencia para la aplicación de los subcentros es de 5 km. Además, la estructura policéntrica se conecta a través de corredores urbanos que fortalecen su dinámica de traslados. Los corredores urbanos de movilidad son:

1. Corredor Juventud
2. Corredor Tecnológico-Universidad
3. Corredor Heroico Colegio Militar
4. Corredor Chuvíscar
5. Corredor Ch-P



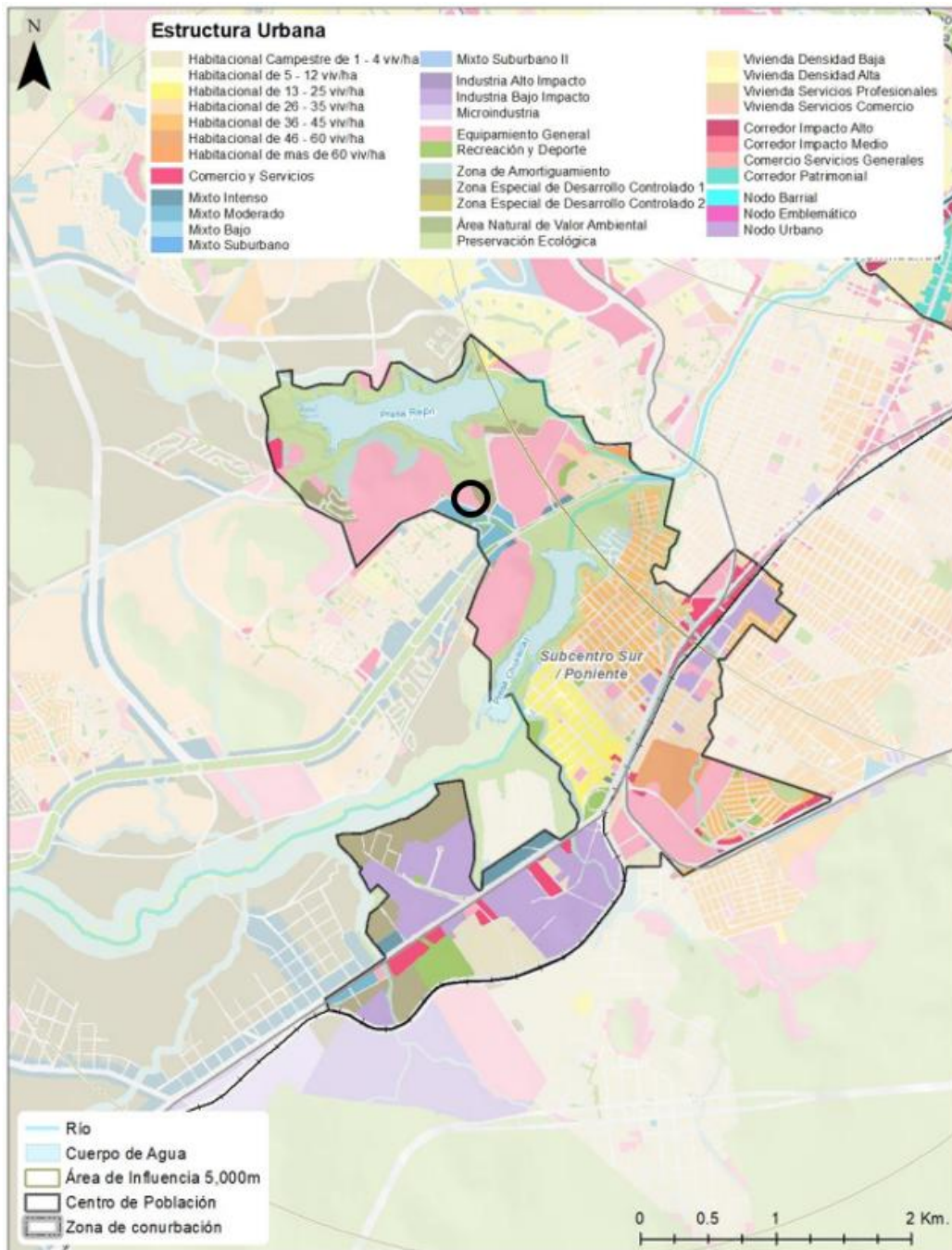
Estructura urbana del PDU, usos de suelo, Séptima Actualización 2023.  
 Estructura urbana del PDU, Subcentro Sur Poniente y Centro Urbano, Séptima Actualización


Normatividad complementaria.

El Subcentro Centro Norte se considerará en este Plan como un Área de Atención Estratégica ATE, al igual que el Centro y los demás Subcentros Urbano. Además, tendrá un área de influencia para la aplicación de las estrategias del uso de suelo de 5 km.

Subcentro Sur / Poniente.

Por su carácter regional cuyo impulso económico, aunado a su conectividad y posición estratégica con respecto a la ciudad y ante su carencia de servicios públicos y equipamientos, se da pie a que en la zona Surponiente de la Ciudad se establezca el subcentro que completa la estructura urbana primaria.



Estructura urbana del PDU, Subcentro Sur Poniente y Centro Urbano, Séptima Actualización  
 Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización. Adecuación propia.  Ubicación del predio en estudio

Entendida como la configuración general de la ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial.

Está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe, se encuentra formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacios abiertos etc., conjunto de partes y componentes en una unidad que reconocemos como ciudad.

El predio en estudio, está localizado dentro de la mancha en zona "U" o área urbanizada y/o susceptible para ser desarrollado. Es una zona que, en cuestión de los usos de suelo, es estructurada y definida por la traza de las vialidades y manzanas, encontrándose usos de suelo habitacionales en densidades H25, H35, H45 y espacios destinados a uso de suelo Mixto Intensos y Moderados, Equipamiento Urbano, Recreación y Deporte, Comercio y Servicios.

La estructura urbana muestra gran consolidación, por ello al **solicitar un Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CMR)**, es factible enriquecer y consolidar aún más el sector preservando la vocación de la zona.

El ámbito espacial de validez de la modificación se identifica como una estructura urbana relevante para el desarrollo social, económico, cultural y urbano esperado para el centro de población.

Este cuenta con usos diversos y extendidos a lo largo y ancho de las diversas vialidades cercanas de las avenidas Teófilo Borunda Ortiz, Pedro Zuluaga, El Reliz, Mariano Valenzuela Ceballos, así como en las calles Pedro de Jesús Maldonado, Málaga, Navarra, con espacios e infraestructura donde se desenvuelven importantes actividades laborales, y económicas, además de amplias zonas habitacionales.

El predio se localiza dentro de la mancha urbana, a aproximadamente:

- 5.4 Km., del Centro Urbano.
- 12.1 Km., al Subcentro Norte.
- 0.0 Km., al Subcentro Sur/ Poniente, predio en estudio dentro del Subcentro.
- 8.75 Km., al Subcentro Sur/ Oriente.

## Aspectos socioeconómicos

Dentro del sistema urbano a la ciudad de Chihuahua se le considera como un polo de desarrollo de cobertura regional por su ubicación geográfica y por concentrar las principales actividades industriales, comerciales y de servicios, además de ser el asiento político y contener la mayor capacidad de servicios especializados en educación, salud, financieros y administrativos del estado.

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

Chihuahua, es la segunda ciudad más importante del estado en cuanto a población, el 24.1% de la población total se encuentra asentada en esta ciudad. Es la sede de los poderes del Estado, así como la articulación de los principales ejes carreteros, ferroviarios y aéreos de la región. A la ciudad de Chihuahua se le ha designado como cabecera regional, pertenece a la "Región I, Centro- Noreste" por sus funciones estratégicas en el desarrollo del estado y por la red de localidades que se integran a este Centro de Población cubriendo totalmente el territorio chihuahuense. La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

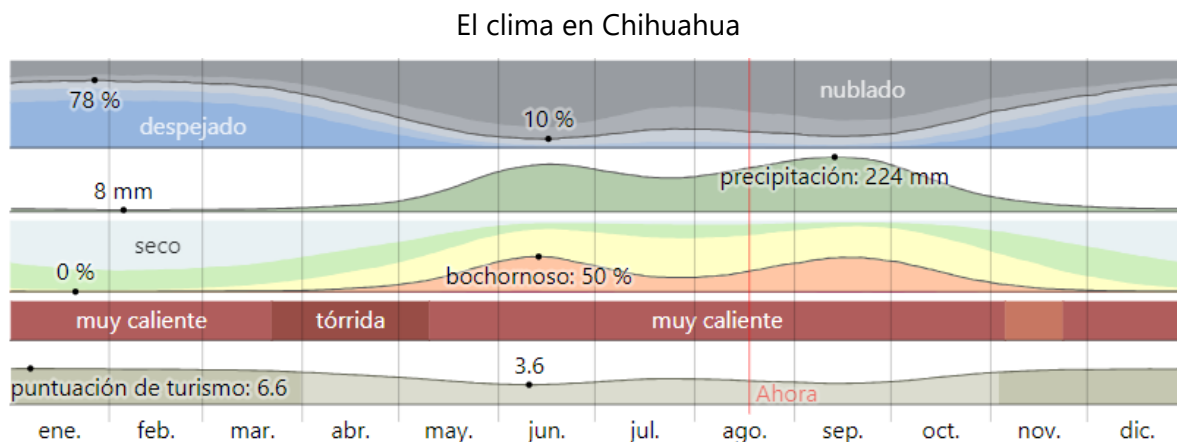
Un total de 925,762 habitantes viven en la ciudad de Chihuahua, cabecera municipal y capital del estado, de los cuales 474,776 son mujeres y 450,986 son hombres. En su carácter de ciudad capital y su impulso en el desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales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

## Medio natural

### Clima

En Chihuahua, la temporada de lluvia es húmeda y nublada, la temporada seca es mayormente despejada y es muy caliente durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 13 °C a 36 °C y rara vez baja a menos de 9 °C o sube a más de 39 °C.

En base a la puntuación de turismo, la mejor época del año para visitar Chihuahua para actividades de tiempo caluroso es desde principios de noviembre hasta finales de marzo.



Fuente: <https://es.weatherspark.com/y/11289/Clima-promedio-en-Chihuahua>. Consulta agosto 2024

### Topografía e hidrología

La topografía específica del ámbito espacial de validez de la modificación donde se ubica el predio en estudio, contiene pendientes planas, suaves y pendientes, con porcentajes de entre el 0% al 12%, donde, el flujo natural del suelo es con dirección hacia el sureste con dirección al río Chuvíscar, donde las aguas pluviales drenan sus aguas hacia el cuerpo de agua del mismo nombre Presa Chuvíscar.

Respecto al predio en estudio, las elevaciones más altas corresponden a 1481 MSNM, mientras que el nivel más bajo es de 1476 MSNM.

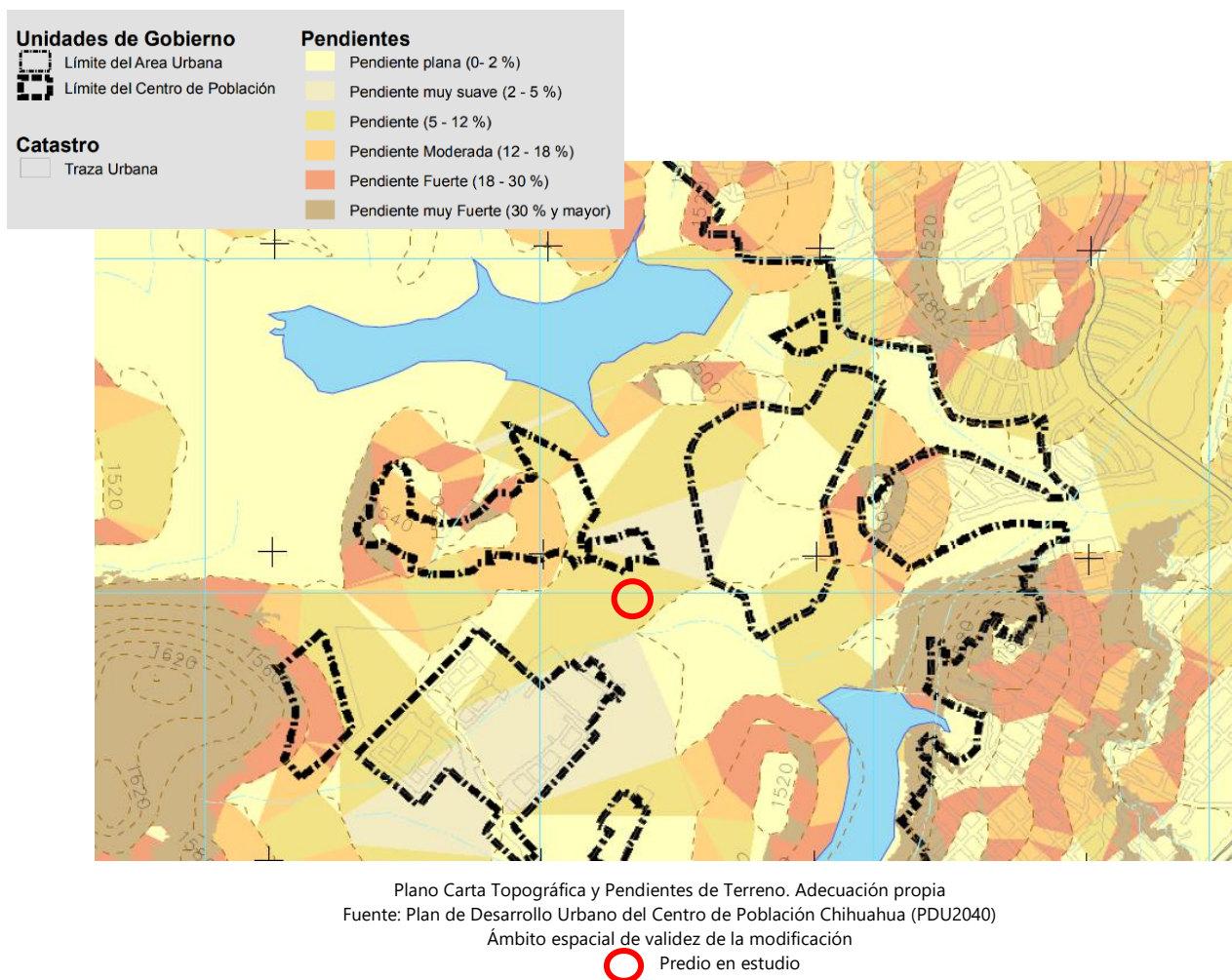
Respecto a la hidrología, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial el predio en estudio se localiza en la subcuenca hidrológicas denominadas Chuvíscar II y Chuvíscar III, contando con las siguientes características:

Subcuenca Chuvíscar II. Cuenta con un área de 81.708 km<sup>2</sup> y una longitud de cauce de 8.189.9 m, contando con una pendiente de 0.00693% con dirección hacia el oeste del predio, desembocando sus aguas sobre el río Chuvíscar.

Subcuenca Chuvísar III. La sub cuenca cuenta con una superficie de 3.185 km<sup>2</sup>, de los cuales el 10% del área se localiza en la zona urbana, con una pendiente de 0.02303%. Esta cuenca contiene parte de la Presa Chuvísar y el río que lleva el mismo nombre con dirección oriente, hacia la Junta de los Ríos, el cual, según el Plan Sectorial de Agua Pluvial tiene una longitud total de 34.168 km de desarrollo.

El área de aplicación, no se ve afectada directamente por algún escurrimiento.

El escurrimiento más cercano se ubica al este del predio, siendo el río Chuvísar el cual atraviesa la ciudad con sentido al oriente, con una longitud de 34.168 kms., con un cauce revestido en gran parte del río. La presa denominada Rejón es la más cercana al predio en estudio y esta se ubica al norte del predio, a una distancia aproximada de 0.40 km.



De conformidad a la información ofrecida por el PDU2040 y el plano de carta topográfica y pendientes de terreno, el predio se encuentra libre de cualquier riesgo de Inundación.

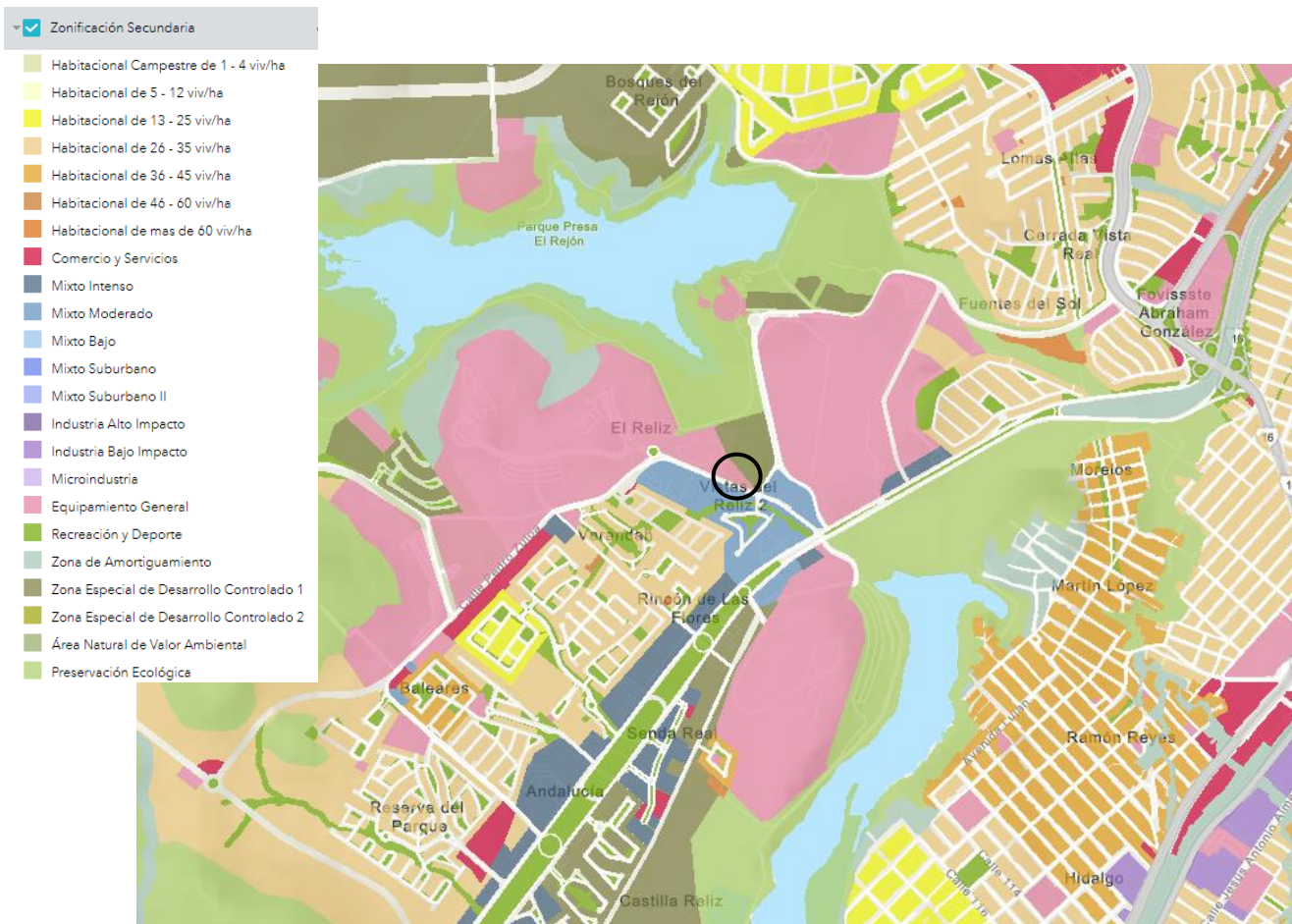
### Medio físico

#### Usos habitacionales y densidad

Los usos del suelo sobre el ámbito espacial de la modificación y la zona de influencia inmediata, corresponden a usos variados, entre ellos la vivienda unifamiliar en densidades H25, H35 y H45, complementándose a su vez con el corredor de usos comerciales y de servicios.

El ámbito espacial de validez de la modificación destaca la presencia de vivienda unifamiliar en densidades H25 viv/ha, H35 viv/ha y H45 viv/ha, a través de desarrollos de fraccionamientos con autorización de caseta de acceso controlado y/o condominios como los son: Monte Caleres, Reserva del parque, Andalucía, Cataluña, Cerrada de Rioja, Navarra, Baena, Verandah, Rincón de las Flores, Diamante Reliz, entre otros desarrollos más.

La tipología de vivienda de estos desarrollos es característica de estratos sociales medio y medio-alto.



Fuente: Chihuahua móvil. <https://implancuu.carto.com/builder>. Zonificación Secundaria Séptima Actualización al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua (PDU2040),

○ Predio en estudio

Como antecedente al ámbito espacial de la modificación y sobre cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios (CMR), este es compatible para vivienda unifamiliar y plurifamiliar de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de usos de suelo vigente, haciendo referencia a la concurrencia de las zonas de viviendas en cercanía inmediata al predio y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

## Vivienda

Total de manzanas: 88

### Características del entorno urbano










Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado
 Recubrimiento de la calle	85	4	1	1
 Rampa para silla de ruedas	2	9	79	1
 Paso peatonal	2	32	56	1
 Banqueta	52	30	8	1
 Guarnición	79	9	2	1
 Ciclovia	0	0	90	1
 Ciclocarril	0	0	90	1
 Alumbrado público	14	59	17	1
 Letrero con nombre de la calle	8	54	28	1
 Teléfono público	0	2	88	1
 Árboles y palmeras	20	61	9	1
 Semáforo para peatón	0	0	90	1
 Semáforo auditivo	0	0	90	1
 Parada de transporte colectivo	0	1	89	1
 Estación para bicicleta	0	2	88	1
 Alcantarilla de drenaje pluvial	0	1	89	1
 Transporte colectivo	0	4	86	1
 Sin restricción del paso a peatones	45	23	22	1
 Sin restricción del paso a automóviles	44	24	22	1
 Puesto semifijo	0	0	90	1
 Puesto ambulante	0	1	89	1

Fecha de actualización: 2020

Inventario Nacional de Viviendas 2020. Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos>

En relación al tema de vivienda los usos de suelo identificados en el ámbito espacial de validez de la modificación, corresponden a vivienda en uno y dos niveles con densidades habitacionales H25, H35 y H45. Sobre la avenida Pedro Zuluaga se ubican desarrollos habitacionales con vivienda unifamiliar y vivienda departamental en edificaciones de usos mixtos. En el ámbito espacial de validez de la modificación se ubican 1,294 viviendas particulares en 78 manzanas.

Sobre éstas, 1,054 viviendas tienen piso de material diferente de tierra; 1,061 cuentan con el servicio de energía eléctrica; 1,057 disponen de servicio sanitario y 1,061 cuentan con drenaje.

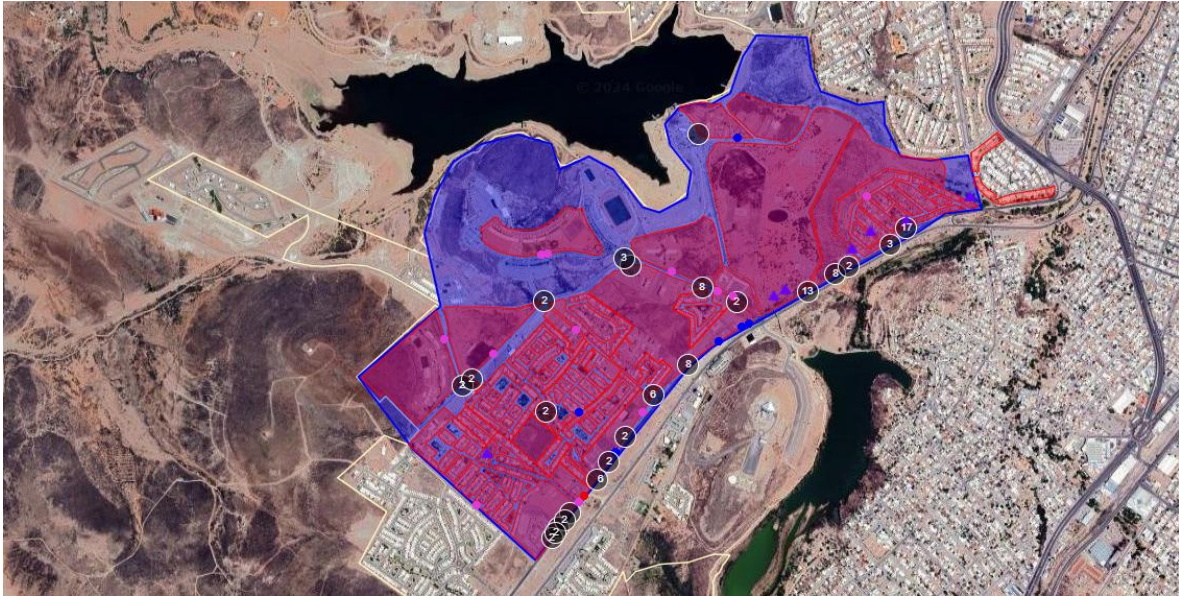
Viviendas		
	Total de viviendas	1,294
	Total de viviendas particulares	1,283
	Viviendas particulares habitadas	1,064
	Viviendas particulares no habitadas	198
Fecha de actualización: 2020		
Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	0
	Con piso de material diferente de tierra	1,054
	Con energía eléctrica	1,061
	Con servicio sanitario	1,057
	Con drenaje	1,061
Fecha de actualización: 2020		

El ámbito espacial de validez de la modificación se compone de 3,482 habitantes, con una representación de 3 o más ocupantes por cuarto, de 0 (cero) habitantes por vivienda.

Población		
	Población total	3,482
	Población femenina	1,807
	Población masculina	1,651
	Población de 0 a 14 años	930
	Población de 15 a 29 años	686
	Población de 30 a 59 años	1,550
	Población de 60 años y más	250
	Población con discapacidad	20
Fecha de actualización: 2020		

Inventario Nacional de Viviendas 2020. Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos>

Las viviendas en el área provienen de colonias con un grado de consolidación medio y alto. Por tanto, la dotación de servicios básicos en las viviendas localizadas dentro del área de estudio alcanza 100% en los servicios básicos como, energía eléctrica, drenaje sanitario y agua potable; inclusive en un nivel superior a los reflejados a nivel ciudad.



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



Tipología de vivienda ubicada en avenida Pedro Zuluaga. Usos Mixtos, con actividades departamentales y comerciales



Tipología de vivienda departamental ubicada en la avenida Pedro Zuluaga  
Desarrollo de usos mixtos departamentales, comerciales y de servicios.

## Usos de Comercio y Servicios

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se localizan gran cantidad de edificaciones destinadas a usos comerciales y de servicios, los cuales se establecen en su mayoría en plazas comerciales. Asimismo, se ubican tiendas de autoservicio, locales comerciales, escuelas privadas, salones de eventos, farmacias, ferreterías, restaurantes, viveros, gasolineras, entre otras muchas más actividades, los cuales sirven para satisfacer las necesidades no solo de la población aledaña sino del resto de la ciudad.

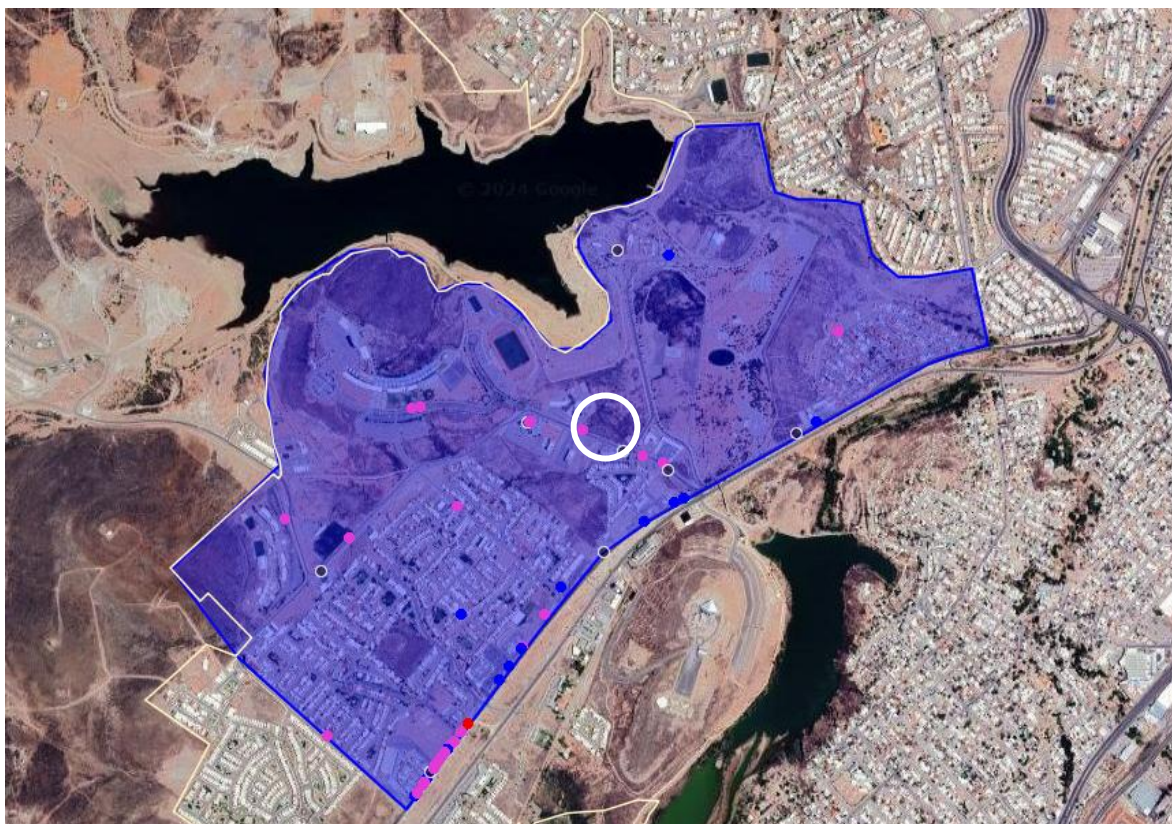
Además, la actividad comercial y de servicios se localiza de manera primordial a lo largo de vialidad en jerarquía Arterial, la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, con la asignación de diversos usos de suelo, destacando los mixtos moderados e intensos, comerciales, de servicios, equipamiento, habitacionales y departamental, entre otros más. Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación contiene 83 unidades económicas, las cuales se desglosan en el siguiente listado:

### Establecimientos Económicos

● VGC ARQUITECTURA INMOBILIARIA <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● SALON <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● BOTICA CENTRAL CHIH RIO SENA <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● TIERRA BUENA INVERSIONES <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● CAFE COMBATE <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● BUENAVISTA RENEWABLES MEXICO <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● 6494 WALDOS RELIZ <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● TIERRA Y COLOR SINERGIA EN EQUILIBRIO <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● ABARROTOS LA PRESA <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● EXCEL <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● ALSUPER RELIZ <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● GPI <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● BLITZ <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● HUMANO AGENCY <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● BOTICA CENTRAL CHIH TEOFILO BORUNDA <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● CASA DE NIÑOS SIGLO XXI <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● BRICOGAR FERRETERIA <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● COLEGIO MUNDO CREATIVO <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● BUNGALO <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● ESCUELA DE FUTBOL INDEPENDIENTE <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● CHIKEN FARM <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● ESCUELA LIBRE DE PSICOLOGIA <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● FARMACIA ALIANZA PLAZA NORTICA <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● INGLES INDIVIDUAL <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>
● FARMACIAS BENAVIDES <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>	● INSTITUTO HAMILTON DE CHIHUAHUA <i>Chihuahua, CHIHUAHUA</i>

- BREGGFAST  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- CAFFENIO DRIVE THRU 276 RELIZ  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- CAMPO DE ESCUELA Y MUSEO SCOUT Y GUIA FLOR DE LIZ CAFE  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- COVS ROBS  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- DIME QUE SI  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- DODO DONUTS  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- DULCE NECTAR  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- DULCE PECADO  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- EMILIA COCINA TRADICIONAL  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- HECHO CON AMOR CAFE Y VINO  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- HOLY SALAD!  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- KRISPY KREME PUERTA RELIZ CHIHUAHUA  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- LA KELA TACOS VARIOS DE OBREGON  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- FARMACIAS BENAVIDES SUC SENDA RELIZ CHI  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- FARMACIAS DE SUPER AHORRO  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- FARMACIAS DEL AHORRO CHI CIER CHIHUAHUA EL RELIZ  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- FARMACIAS SIMILARES  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- GELOS MARKET  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- MACOPIISA RELIZ  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- TIENDITA DEL REJON  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- TOSCANY BOUTIQUE  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- VISA DEL NORTE RELIZ  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- EL RELIZ CHIHUAHUA  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- DACODEX  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- DRESS PALACE  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- PARCEL 142 LT  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- UNIVERSIDAD LA SALLE CHIHUAHUA  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- PARLAB CHILDRENS CENTER  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- BERSERK  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- KANIMI STUDIO  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- MAGIC FIT  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- PRESA REJON ACTIVATE  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- REJON EXTREMO  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- THE GYM FITNESS CLUB  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- AKARI JAPANESE VISTRO  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- BENTO SUSHI  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- BONETTI PIZZA  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- LA NEGRITA MARISQUERIA  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- LAS ESPADAS  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- MECXI CAFE  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- RUIZ SEÑOR  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- RUIZSEÑOR  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- SORRENTO  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- TASTY BEET  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- TORTAS Y HAMBURGUESAS EL GUERO  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- TRADICION MEXICAN TACOS  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- ASOCIACION DE AVICULTORES DE CHIHUAHUA  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- ASOCIACION DE INGENIEROS DE MINAS METALURGISTAS ' DE MEXICO  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- ASOCIACION DE DISTRIBUIDORES DE AUTOMOTORES DEL CHIHUAHUA  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*

- CANACO SERVYTUR DE CHIHUAHUA  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- CENTRO DE ACOPIO PARA LA TARAHUMARA  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- CONSEJO ESTATAL AGROPECUARIO DE CHIHUAHUA CEACH  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- FLOR DE LIZ CAFE  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- SEÑORA TIJERA  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- TINTO EXPRESS  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- UÑITAS SCULPTURAL NAILS  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*
- ESTACION DE BOMBEROS NUMERO 7  
*Chihuahua, CHIHUAHUA*

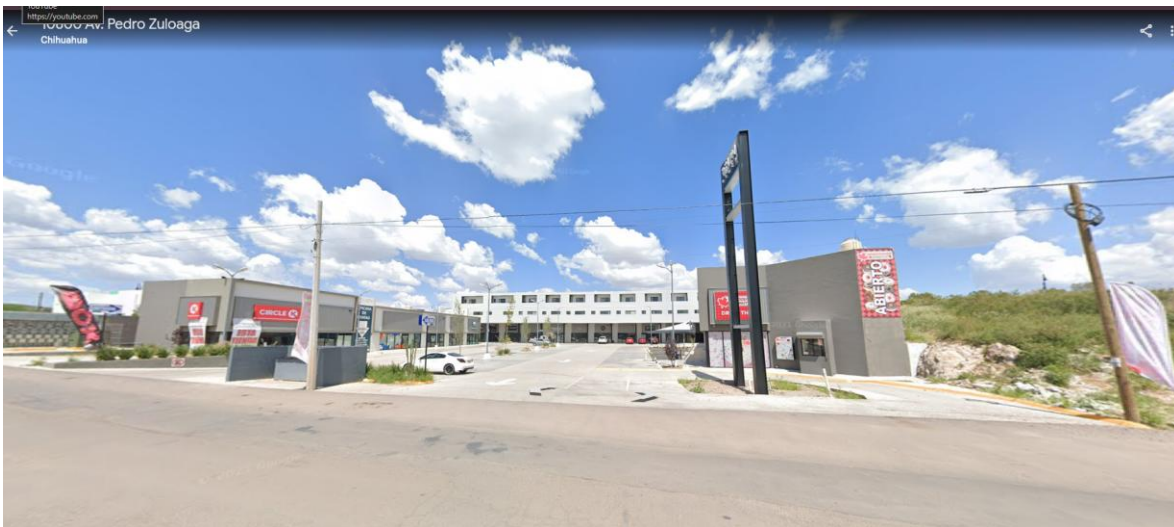


DENUE. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI  
Unidades económicas dentro del Ámbito espacial de validez de la modificación y el predio en estudio  
Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>

## Actividades económicas

▪ Construcción	1
▪ Comercio al por mayor	2
▪ Comercio al por menor	19
▪ Servicios financieros y de seguros	1
▪ Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	5
▪ Servicios profesionales, científicos y técnicos	2
▪ Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	3
▪ Servicios educativos	7
▪ Servicios de salud y de asistencia social	1
▪ Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	6
▪ Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	25
▪ Otros servicios excepto actividades gubernamentales	10
▪ Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	1
<b>Total</b>	<b>83</b>

DENUE. Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas INEGI  
 Unidades económicas contenidas dentro del Ámbito espacial de validez de la modificación  
 Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denue/default.aspx>



Plaza comercial Rejón



Tipología de establecimientos comerciales y de servicios en la avenida Pedro Zuloaga



Tipología de establecimientos de comercio y servicios en la avenida Teófilo Borunda Ortiz



Tipología de establecimientos de comercio y servicios en la avenida Teófilo Borunda Ortiz



Tipología de establecimientos de comercio y servicios en la avenida Teófilo Borunda Ortiz  
Fuente: 2024 Google Earth Pro



Tipología de establecimientos de comercio y servicios en la avenida Teófilo Borunda Ortiz  
Fuente: 2024 Google Earth Pro

Estos giros operan en locales edificadas específicamente para el comercio y los servicios, a través de plazas comerciales con la finalidad de ofrecer servicios y comercialización de productos, generando diversas fuentes de trabajo con la inversión privada, consolidando fuertemente a la zona.

## Equipamiento

En lo referente a equipamiento urbano dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, este se ubica en mayor proporción de manera interna a la zona de acuerdo al avance de la urbanización de los desarrollos habitacionales y de conformidad a la normatividad aplicable, los porcentajes y lineamientos establecidos por las leyes y reglamentos de la materia.

Así, se ubican diversos desarrollos educativos, recreativos y deportivos los cuales han sido parte básica del proceso de consolidación de la zona sur-poniente de la ciudad.

Estas instituciones educativas ofrecen una oferta educativa a todos los niveles, desde preescolar hasta licenciaturas y aún más, niveles de especialidades, diplomados y maestrías. Por tanto, las instituciones localizadas dentro del ámbito espacial son la Universidad La Salle, la Escuela libre de Psicología AC (ELPAC) y el Instituto Hamilton.

En cuanto al tema recreativo-deportivo, se ubica por el Parque Metropolitano Tres Presas, el Parque Acueducto y el Parque Reliz.

El Parque Metropolitano Tres Presas es un parque recreativo ubicado en la Presa El Rejón, convirtiendo este espacio en una zona familiar y recreativa; en las cuales se cuenta con la infraestructura requerida para diferentes actividades como: Kayak, Tirolesa, Circuito Peatonal, Circuito ciclista, Embarcadero-pesca, y gran diversidad de áreas de esparcimiento. En este Parque se anexan algunos otros proyectos complementarios a futuro, como lo son: el Observatorio, Jardín Botánico con Pabellón del Medio Ambiente, Plaza del Agua, entre otros.

Ver Plano D-05



Instalaciones en el acceso principal del Parque Metropolitano Presa El Rejón  
Fuente: <https://www.google.com/>



Presa El Rejón y al fondo los edificios de la Universidad La Salle, ULSA



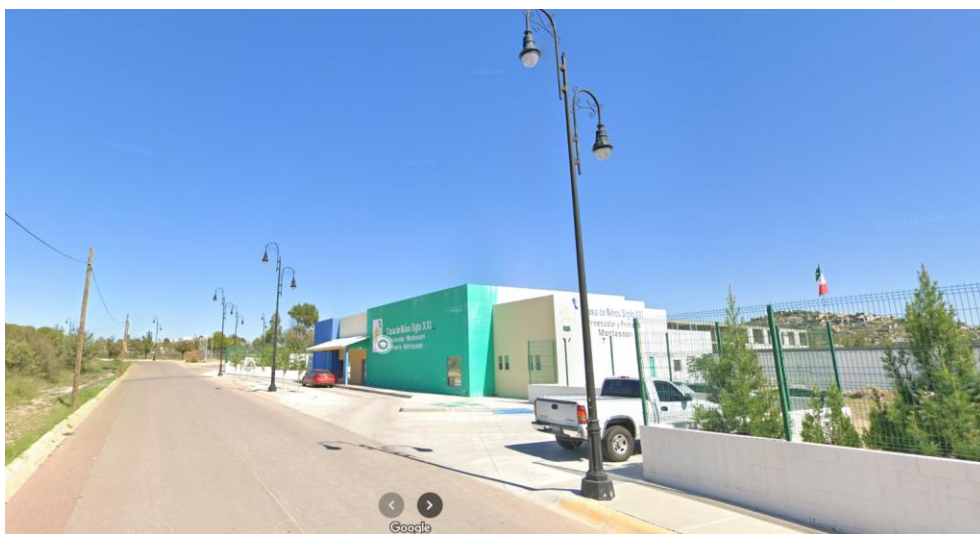
Actividades recreativas en la Presa El Rejón



Actividades recreativas en la Presa El Rejón y al fondo, desarrollos habitacionales y de usos mixtos  
Fuente: <https://www.google.com/>



Instalaciones de la Universidad La Salle



Instalaciones la escuela Casa de niños siglo XXI (Montessori)



Instalaciones de la Escuela Libre de Psicología ELPAC  
Fuente: 2024 Google Earth Pro

## Predios baldíos

Los predios baldíos o vacíos urbanos. De conformidad al PDU 2040 en su Séptima Actualización, determina que los vacíos urbanos son aquellos predios o lotes que se encuentran desocupados de construcción física. Su identificación en el catastro urbano vierte en términos de planeación, la capacidad real de ocupación o crecimiento en el centro de población.

Si bien la apuesta por el nuevo desarrollo de las ciudades se da principalmente en sectores periféricos, donde se albergan las reservas de crecimiento, es necesario realizar detecciones de vacíos urbanos, reconociendo sobre todo aquellos que se localicen en sectores ya consolidados o con buena capacidad de servicio.

Estos a su vez se traducen en una oportunidad para brindar a la ciudad el abasto que requiere al interior del centro de población, sin mencionar el costo económico y social que puede detonar un predio sin ocupación o uso.

Los terrenos baldíos dispersos en la mancha urbana, limitan y truncan el desarrollo urbano equilibrado, pues favorecen la dispersión y no consolidan la ciudad. En cuanto a la clasificación de superficies en vacíos urbanos, se realizó una categorización de 5 rangos, en esta destacan los predios con superficie menor a 1,000 m<sup>2</sup>, que representan el 68.87% del total de los vacíos registrados, y equivalen a 338.17 ha, en promedio de 353.44 m<sup>2</sup>, y se ubican principalmente en la periferia sur (Zona de Vistas Cerro Grande y Praderas). Seguido a ello se tiene un 24.27% correspondiente al rango entre 1,000 m<sup>2</sup> a 5,000 m<sup>2</sup> con una distribución de 3,372 predios localizados de manera dispersa en zonas periféricas con principal concentración en Granjas familiares (Salida Aldama - Ejido Tabalaopa), en menor medida, pero en el mismo sector se ubican predios con rangos entre los 5,000 a 10,000 m<sup>2</sup> con una distribución poco mayor a los 405 m<sup>2</sup>.

DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIES DE PREDIOS SIN CONSTRUCCIÓN			
Rango	Cantidad	Superficie (ha)	%
Superficie mayor a 20,000 m <sup>2</sup>	146	674.39	1.05
Superficie de 10,000 a 20,000 m <sup>2</sup>	227	308.82	1.63
Superficie de 5,000 a 10,000 m <sup>2</sup>	580	405.13	4.17
Superficie de 1,000 a 5,000 m <sup>2</sup>	3,372	735.32	24.27
Superficie menor a 1,000 m <sup>2</sup>	9,568	338.17	68.87
<b>Total</b>	<b>13,893</b>	<b>2,461.83</b>	<b>100%</b>

Fuente: PDU 2040 Séptima Actualización. Diagnostico.



Predios baldíos en la zona colindante al predio en estudio  
Fuente: 2024 Google Earth Pro



Los predios baldíos tienen potencial de acuerdo a su localización dentro de la mancha urbana o el límite de la ciudad, es decir aquellos con acceso a infraestructura básica tienen potencial urbano, dado que, puede ser desarrollado con un uso urbano, acorde a su dimensión, uso de suelo y entorno; mientras que los predios baldíos que se localizan en zonas no urbanas, con usos de suelo de preservación y que carecen de acceso a infraestructura básica, cuentan con potencial para aprovechamiento para la conservación ecológica y la prevención de riesgos.

Estos marcan de notoriamente el ámbito espacial de validez de la modificación, estableciendo un problema para la sociedad y una mala imagen urbana, ya que en muchas ocasiones son utilizados como basurero, los cuales provocan enfermedades, la proliferación de animales ponzoñosos, mala imagen urbana, etc., utilizados también como baño público, entre otras cosas, que afectan a los ciudadanos, por lo que es necesario impedir la existencia de estos terrenos.

El predio base de este estudio urbano, es característico en este tema, perteneciendo a uno de los muchos que se ubican en el ámbito espacial de validez de la modificación.

### Predio en estudio



Acceso desde vía pública del dominio municipal (Avenida Pedro Zuloaga) al predio en estudio.  
Fuente: 2024 Google Earth Pro. <https://earth.google.com/web>



Predio en estudio  
Fuente: 2024 Google Earth Pro. <https://earth.google.com/web>

### Estructura vial

La composición vial del ámbito espacial de validez de la modificación comprende una retícula de base ortogonal bien articulada sobre vialidades en jerarquía Primaria, como:

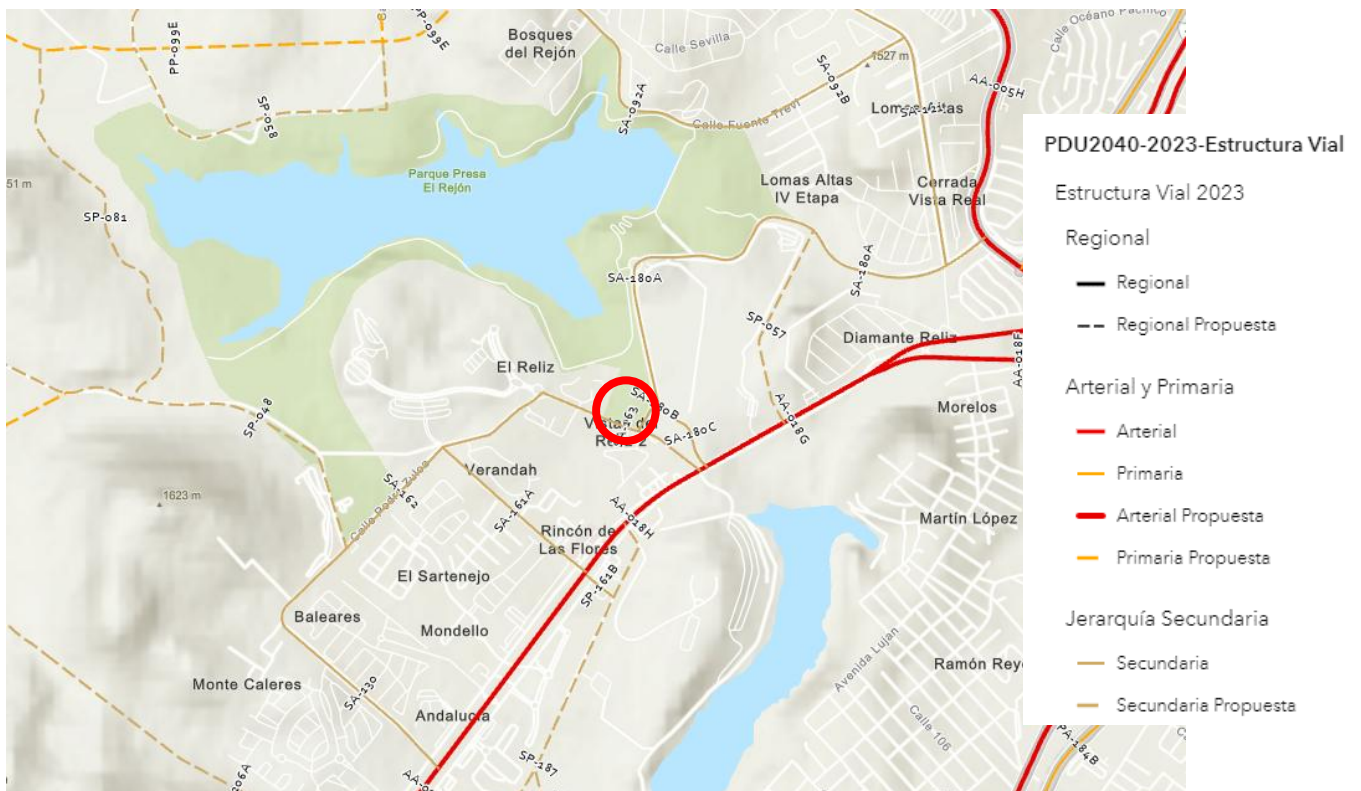
En jerarquía vial Arterial: Avenida Teófilo Borunda Ortiz.

En Jerarquía Vial Secundaria: Avenida Reliz; Avenida Pedro Zuluaga (Acceso a La Salle); calle Pedro de Jesús Maldonado; avenida Mariano Valenzuela Ceballos.

En Jerarquía Vial Secundaria Propuesta: Circuito Chuvíscar; calle Bicentenario.

El resto son vialidades locales como las calles Diamante Azul, Diamante Reliz, Península, Rioja, Cañas, Navarra, Corela, Málaga, Baena, Andalucía, Olivenza, Almería, entre muchas otras más.

Ver Plano D-06 al Plano D-09



Visor de Estructura Vial. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Séptima Actualización  
Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun>

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con vialidades arteriales, primarias, secundarias y locales, que permiten una buena comunicación del predio con el resto de la ciudad.

## Estrategia para la administración del suelo

### Accesibilidad y movilidad urbana

#### Objetivo de la estrategia para la accesibilidad y movilidad urbanas

Lograr que la ciudad de Chihuahua sea accesible, incluyente y segura a través de todas las modalidades de transporte, garantizando el derecho a la ciudad para todos los residentes y visitantes. Se promueve la caminabilidad y el transporte no motorizado como conectores de un sistema de transporte público integrado, intermodal, ecológico y competitivo en comparación con el uso del automóvil privado.

Esto permitirá reducir progresivamente las emisiones y mejorar la calidad de vida en la ciudad. Asimismo, se pretende contar con el fortalecimiento institucional y la infraestructura necesaria relacionada con la accesibilidad, la movilidad y el transporte para convertir a Chihuahua en una ciudad competitiva a nivel regional, resiliente y conectada. Con esto, construir una ciudad que cuente con vías, rutas y servicios adecuados para promover una movilidad asequible, eficiente y sostenible, enfrentando los desafíos actuales y futuros.

#### Definición de la estrategia

La accesibilidad, la jerarquía de movilidad y la seguridad vial se establecen como pilares fundamentales de las acciones para asegurar el acceso a los derechos y oportunidades ofrecidos en la ciudad. Estos elementos, en conjunto con los componentes físicos, servicios, información y políticas públicas, tienen como objetivo promover un enfoque inclusivo, equitativo y oportuno para todas las personas. Como parte integral de la estrategia, se propone mejorar la habitabilidad de zonas específicas, polígonos, así como ejes viales y nodos de vital importancia en la ciudad.

Esto se logrará mediante acciones encaminadas a pacificar el tránsito y mejorar la infraestructura vial en general. Se busca actualizar la propuesta de las secciones viales a la normativa vigente, otorgando una mayor importancia a la justicia espacial de la movilidad peatonal y no motorizada, priorizando su situación sobre el destinado a los vehículos automotores, sin importar su modalidad.

Es importante destacar que la falta de un enfoque sostenible ha tenido un impacto negativo en la salud pública, el desarrollo social y la economía de la población. Además, se ha visto afectada la suficiencia presupuestal para el mantenimiento de

las vías existentes y la continuidad de aquellas planificadas. Esta problemática surge a raíz de acciones urbanas que carecen de un enfoque integral y generan la necesidad de realizar desplazamientos prolongados de personas, bienes y mercancías, lo que repercute negativamente en diversos aspectos. Sin embargo, existe la convicción de que es posible reducir significativamente estos impactos negativos mediante la implementación de medidas adecuadas

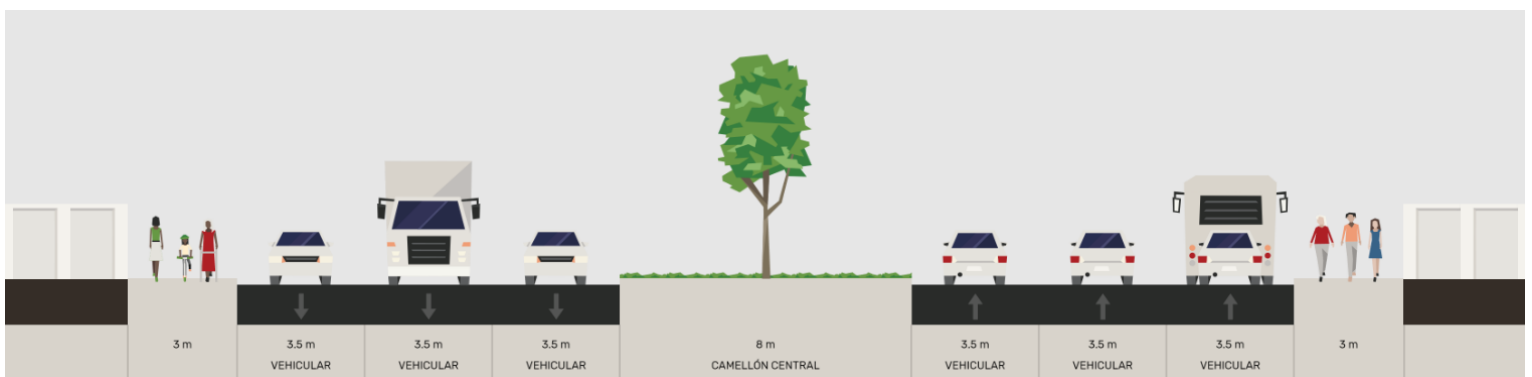
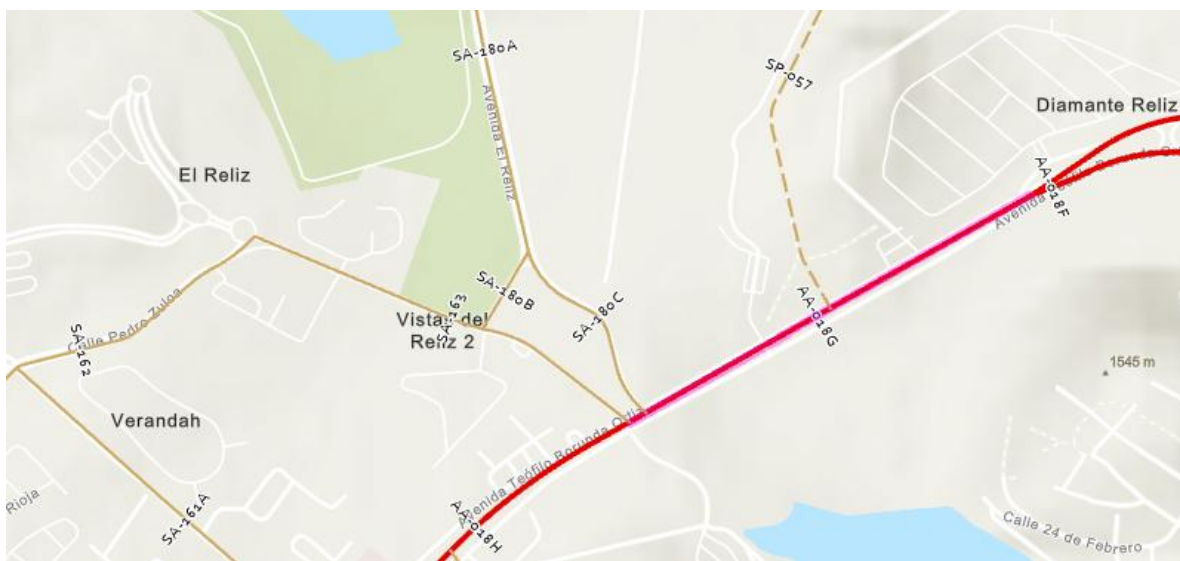
El ámbito espacial de validez de la modificación es altamente accesible desde la parte poniente con la conexión con la vialidad de primer orden Av. De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta; y por la parte central de la ciudad que atraviesa toda la mancha urbana de manera horizontal y de manera cercana con el predio, mediante la vialidad en jerarquía Arterial la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, la cual mantiene un elevado aforo vehicular, según lo establece el PDU visión 2040 y, por último.

La planeación de la infraestructura vial como columna vertebral de la movilidad e integración urbana, resulta fundamental para que el sistema vial opere eficientemente. Por la jerarquía vial establecida en el ámbito espacial de validez de la modificación, se determina que cuenta con la suficiente capacidad vehicular para el tráfico actual y futura de la zona poniente, por lo que no existe un impacto vial significativo en la zona.

### **AA-018G / AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ**

Identificador de Sección Nuevo	AA-018G
Identificador de Sección Anterior	108 - 108'
Jerarquía Vial	Arterial
Nombre Completo de la Vialidad	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
Tramo entre Vialidades A y B	ACCESO FRACC. DIAMANTE RELIZ - C. PEDRO ZULOAGA (ACCESO A LA SALLE)
Ancho de la Sección Actual	35.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	0

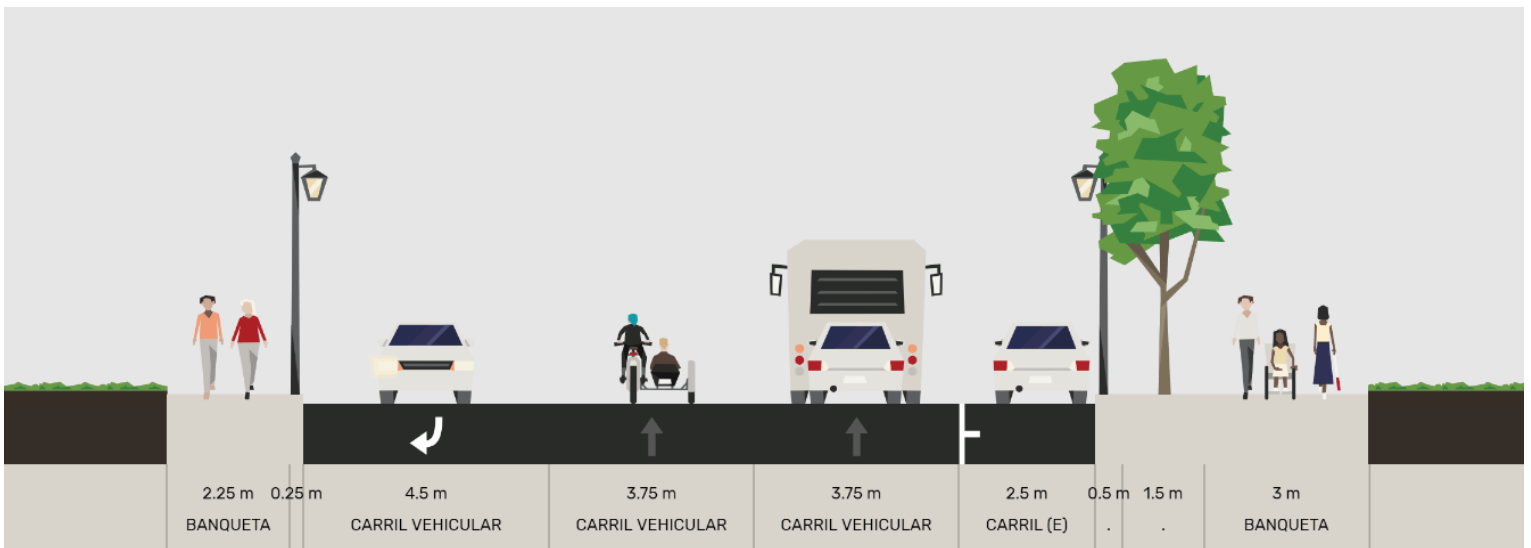
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovia	Si
Par Vial	No
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	-
Longitud del tramo vial	659.13



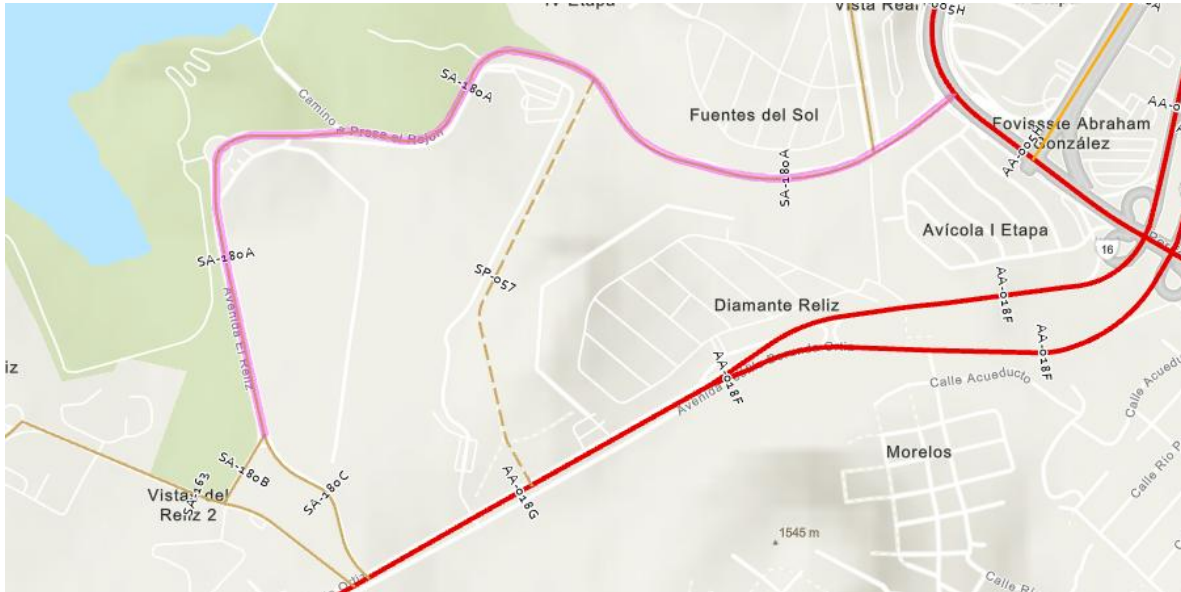
Fuente: <https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/02Arteriales/AA-018G.png>

**SA-180A / AV. RELIZ**

Identificador de Sección Nuevo	SA-180A
Identificador de Sección Anterior	96 - 96'
Jerarquía Vial	Secundaria
Nombre Completo de la Vialidad	AV. RELIZ
Tramo entre Vialidades A y B	AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA" - AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ
Ancho de la Sección Actual	22.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	4
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovia	No
Par Vial	No
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	-
Longitud del tramo vial	1,823.19



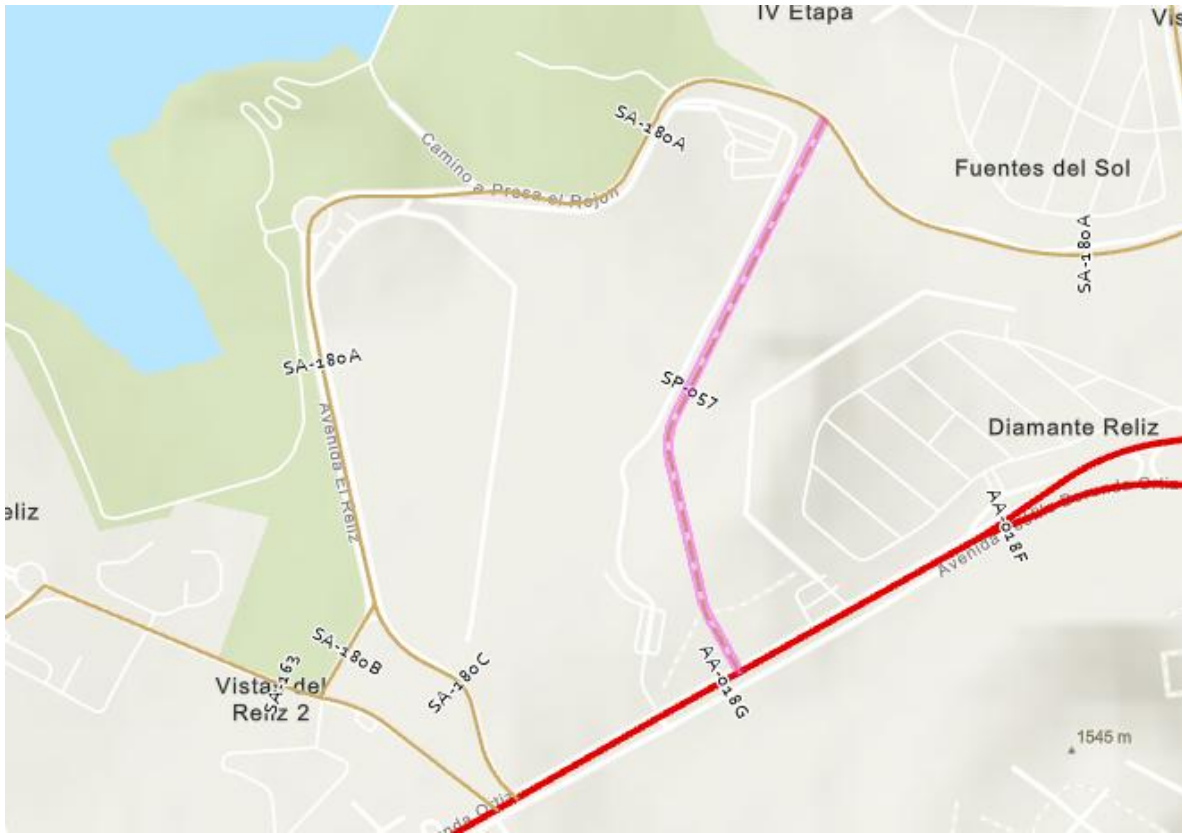
Fuente: <https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-180A.png>



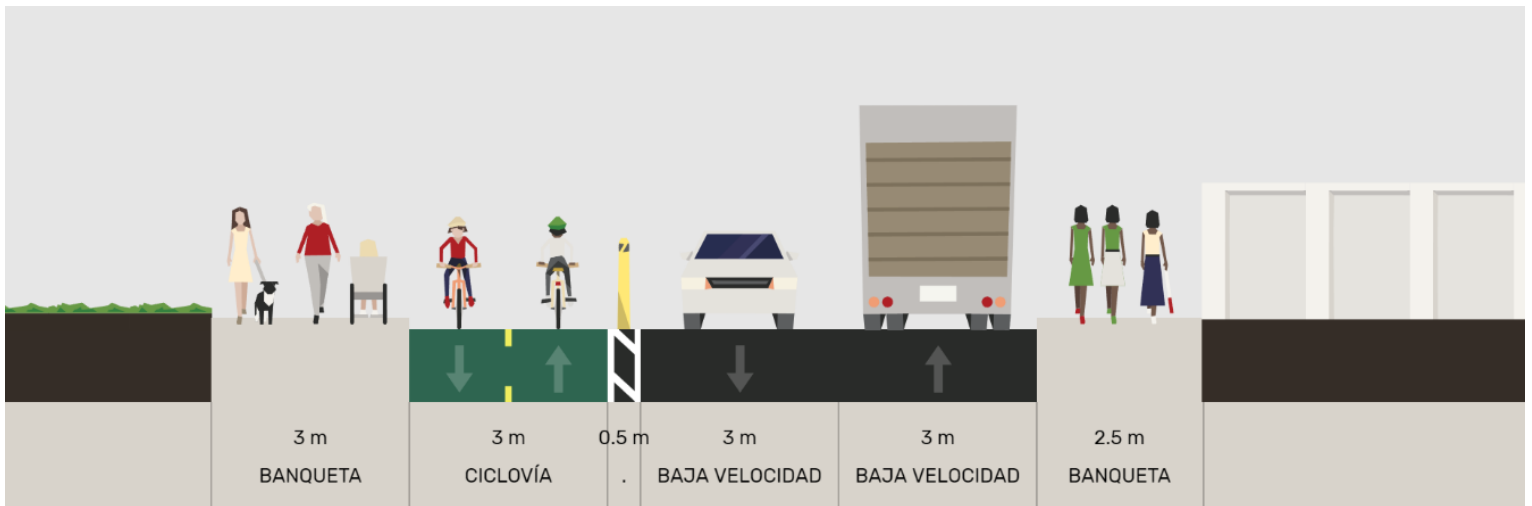
Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun/apps/dashboards>

### SP-057 / CIRC. CHUVISCAR

Identificador de Sección Nuevo	SP-057
Identificador de Sección Anterior	93 - 93'
Jerarquía Vial	Secundaria Propuesta
Nombre Completo de la Vialidad	CIRC. CHUVISCAR
Tramo entre Vialidades A y B	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - AV. RELIZ
Ancho de la Sección Actual	-
Ancho de la Sección Propuesta	15.00
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	2
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovia	Si
Par Vial	No
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	-
Longitud del tramo vial	704.77

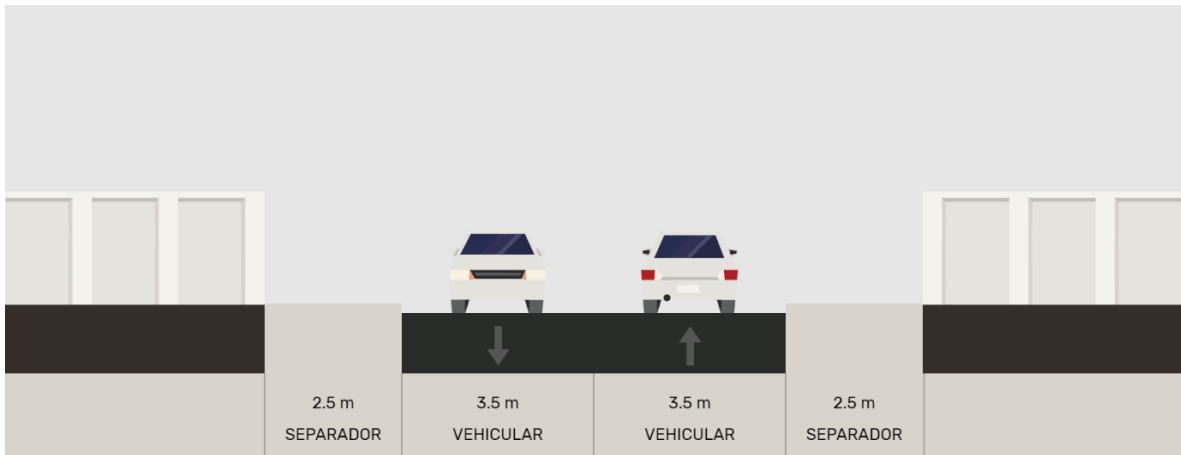


Fuente: <https://geoportal.implanchihuahua.org/sigmun/apps/dashboards>



Fuente: <https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SP-057.png>

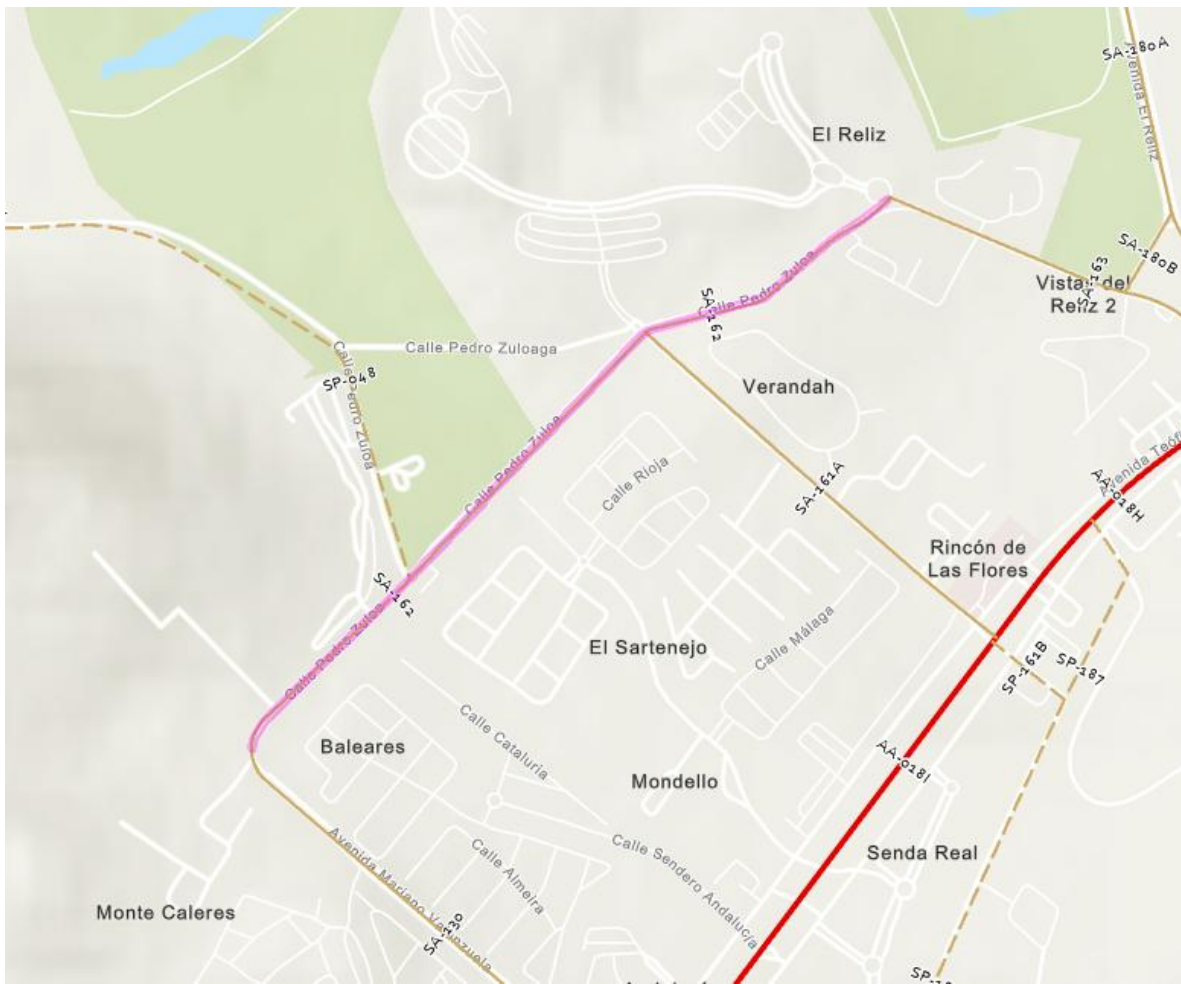




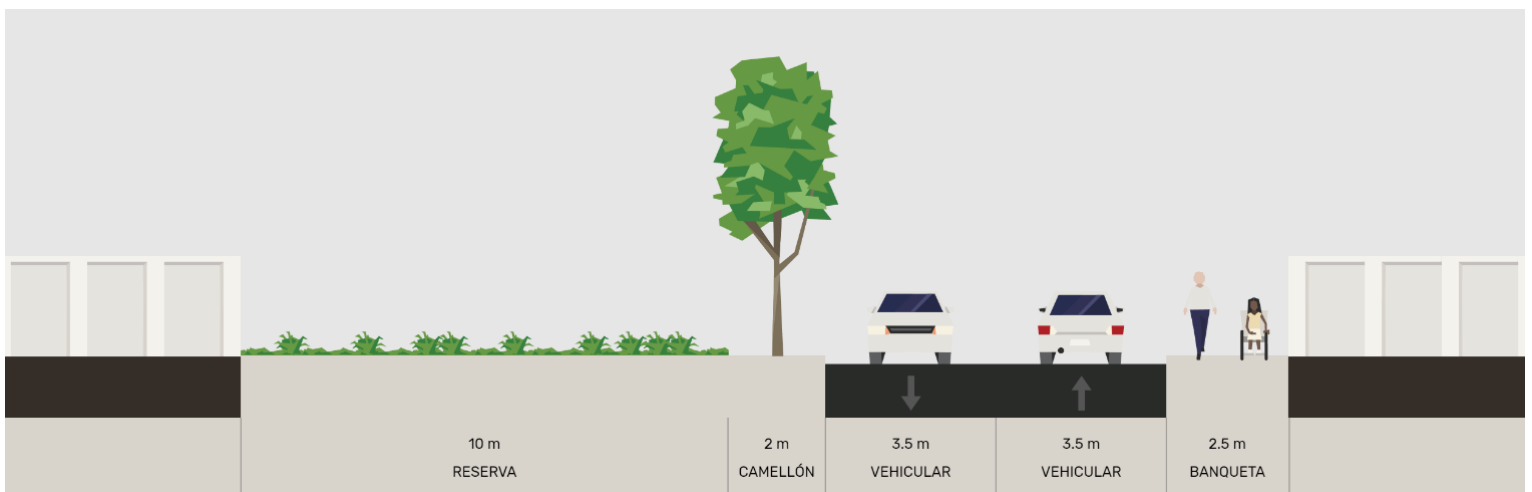
Fuente: <https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-163.png>

**SA - 162 / AV. PEDRO ZULOAGA**

Identificador de Sección Nuevo	SA-162
Identificador de Sección Anterior	474 - 474'
Jerarquía Vial	Secundaria
Nombre Completo de la Vialidad	AV. PEDRO ZULOAGA
Tramo entre Vialidades A y B	MARIO VALENZUELA CABALLOS - PEDRO ZULOAGA (ACCESO A LA SALLE)
Ancho de la Sección Actual	21.50
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	4
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	No
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	-
Longitud del tramo vial	1,188.37



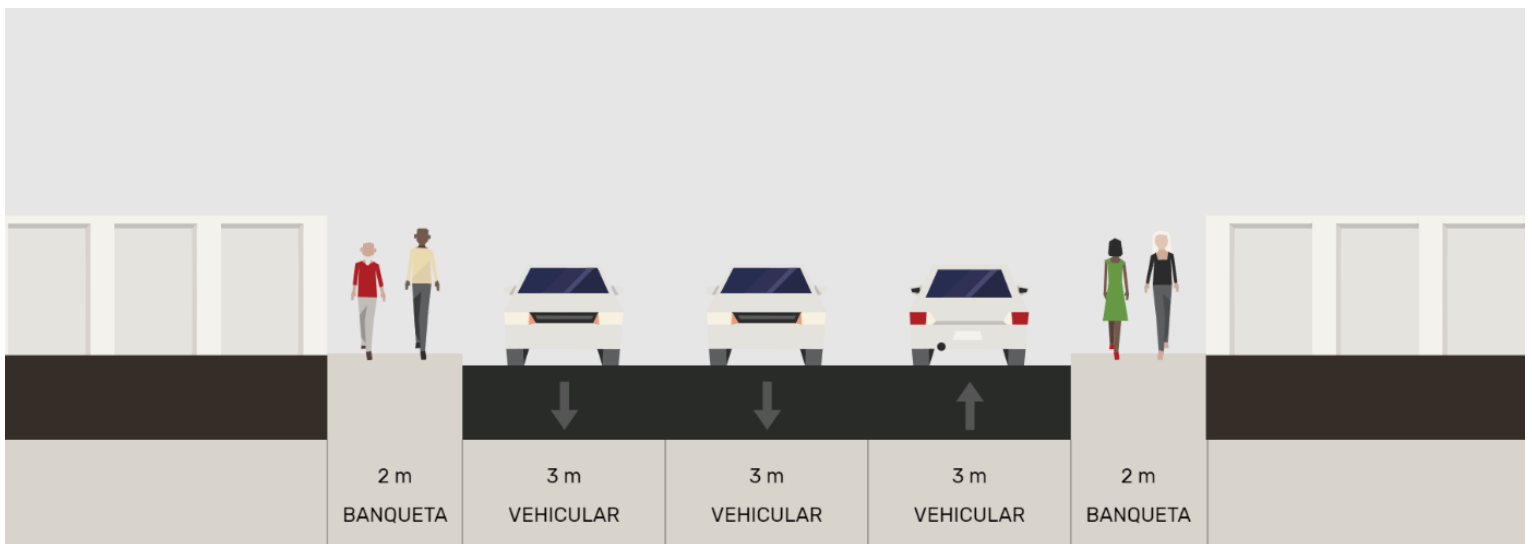
Fuente: <https://geoportal.implanchiuhua.org/sigmun/apps/dashboards>



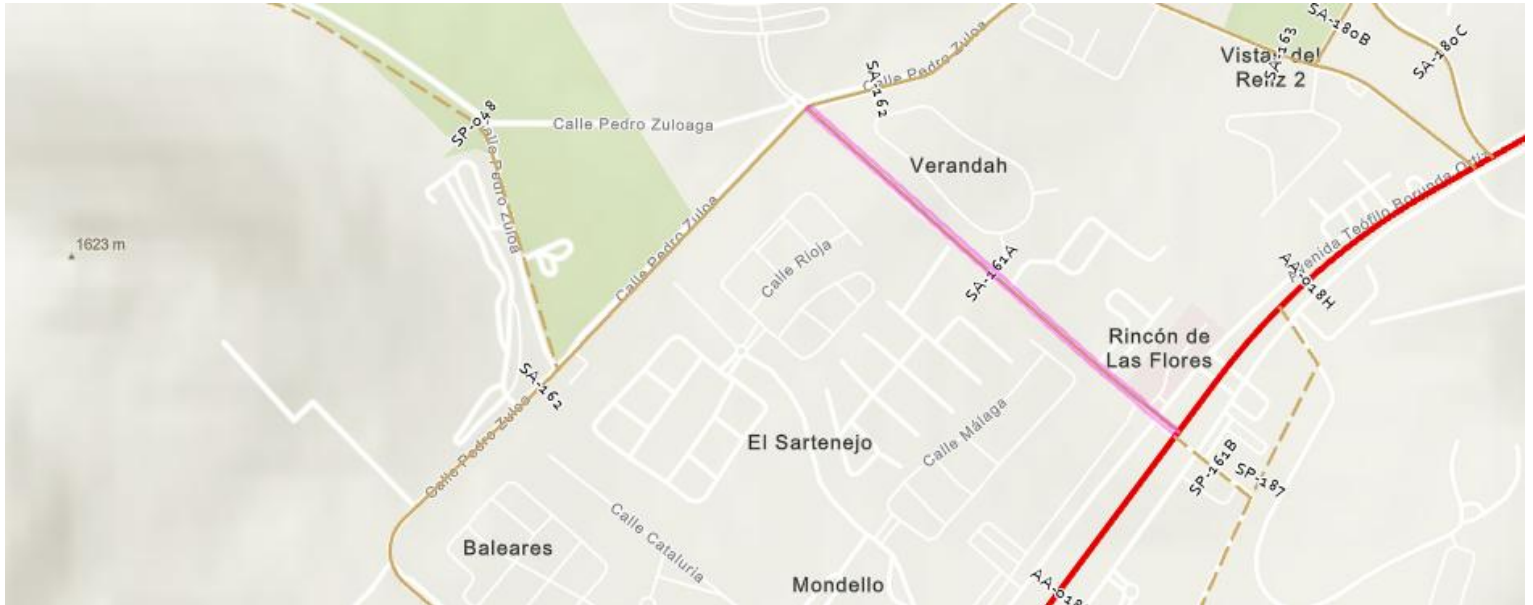
Fuente: <https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-162.png>

**SA – 161A / C. PEDRO DE JESUS MALDONADO**

Identificador de Sección Nuevo	SA-161A
Identificador de Sección Anterior	406 - 406'
Jerarquía Vial	Secundaria
Nombre Completo de la Vialidad	C. PEDRO DE JESUS MALDONADO
Tramo entre Vialidades A y B	AV. TEOFILO BORUNDA - AV. PEDRO ZULOAGA
Ancho de la Sección Actual	13.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	3
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.00
Ruta Troncal	No
Ciclovía	No
Par Vial	No
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	-
Longitud del tramo vial	639.58



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



Fuente: <https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SA-161A.png>

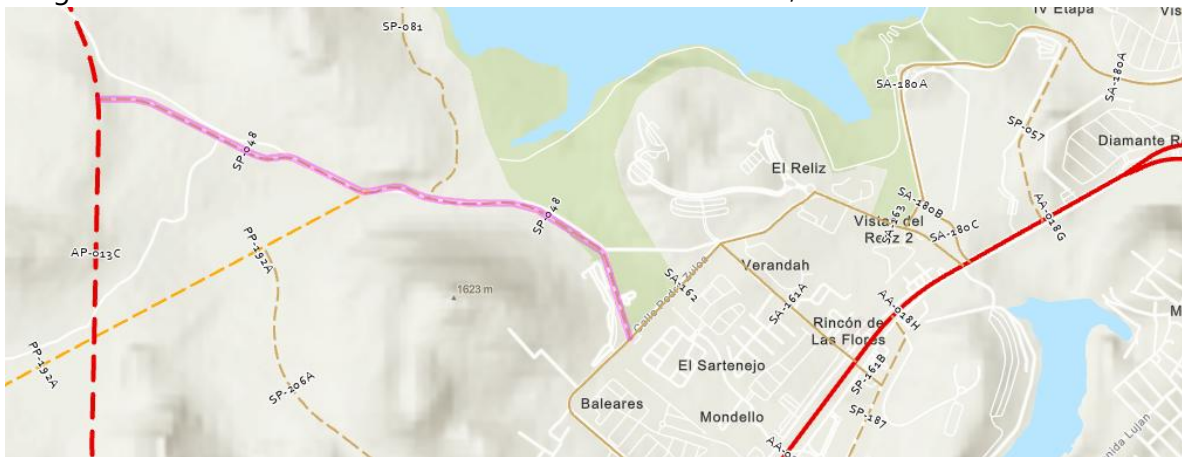
### SA – 130 / AV. MARIANO VALENZUELA CEBALLOS

Identificador de Sección Nuevo	SA-130
Identificador de Sección Anterior	95 - 95'
Jerarquía Vial	Secundaria
Nombre Completo de la Vialidad	AV. MARIANO VALENZUELA CEBALLOS
Tramo entre Vialidades A y B	AV. TEOFILO BORUNDA ORTIZ - AV. PEDRO ZULOAGA
Ancho de la Sección Actual	17.00
Ancho de la Sección Propuesta	-
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	4
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.00
Ruta Troncal	No
Ciclovia	No
Par Vial	No
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	-
Longitud del tramo vial	736.12

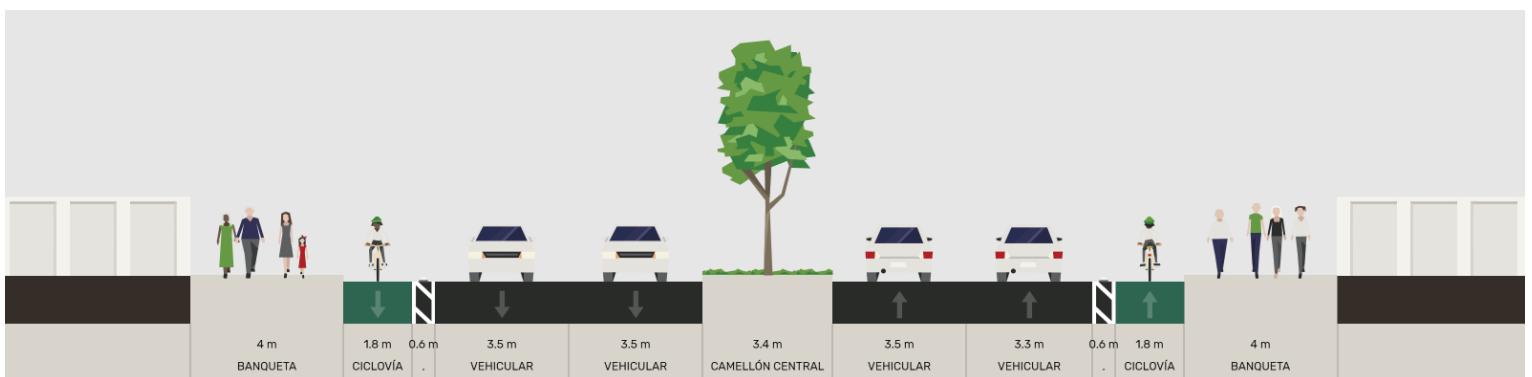


**SP – 048 / C. BICENTENARIO**

Identificador de Sección Nuevo	SP-048
Identificador de Sección Anterior	98 - 98'
Jerarquía Vial	Secundaria Propuesta
Nombre Completo de la Vialidad	C. BICENTENARIO
Tramo entre Vialidades A y B	AV. PEDRO ZULOAGA - AV. MONTE VERDE
Ancho de la Sección Actual	-
Ancho de la Sección Propuesta	30.00
Número de Sentidos Viales	2
Número de Carriles Centrales	6
Número de Carriles Laterales	0
Ancho de Carril	3.50
Ruta Troncal	No
Ciclovia	Si
Par Vial	No
Tramo del Par Vial entre Vialidades A y B	-
Longitud del tramo vial	2,269.18



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



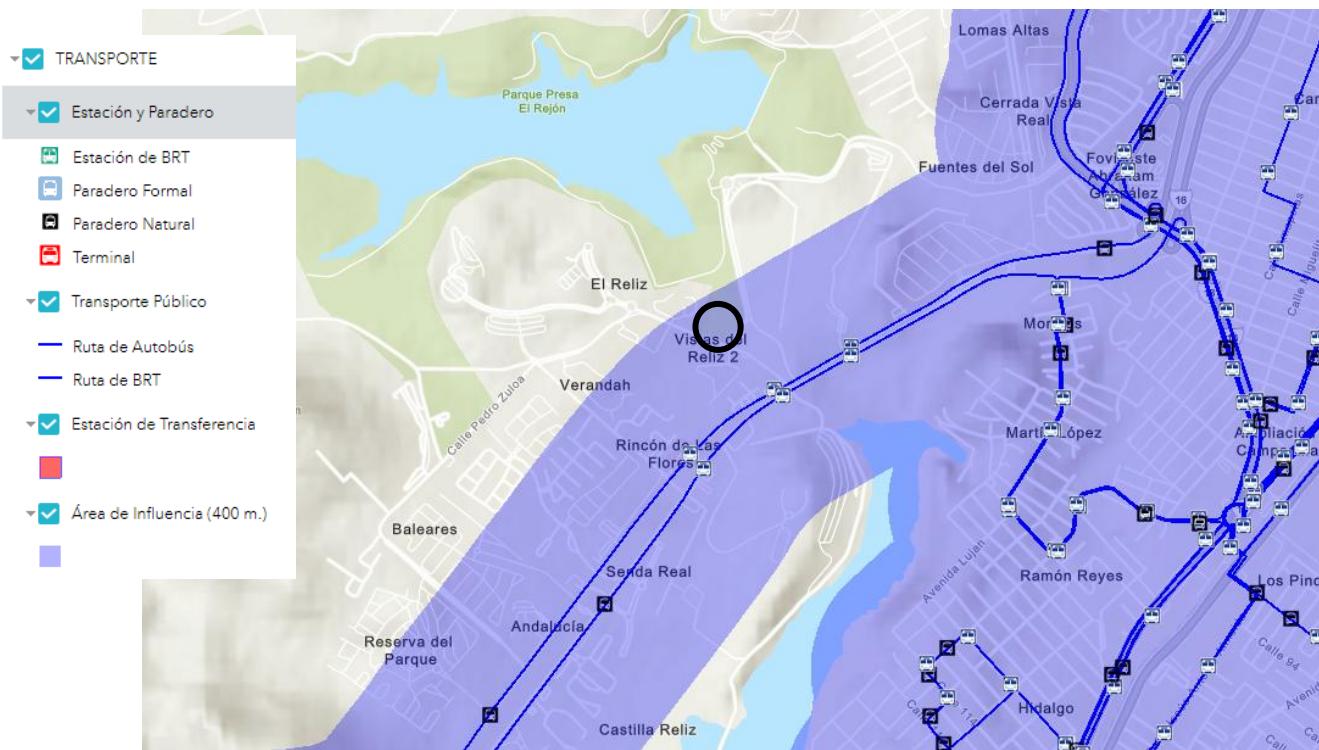
Fuente: <https://seccionesviales.s3.us-east-2.amazonaws.com/04Secundarias/SP-048.png>

### Transporte público

Con la implementación del sistema integrado de transporte público, propuesto por el Plan Sectorial de Movilidad urbana Sustentable de la Ciudad, se basa en la sustitución del sistema actual de rutas de autobuses independientes por un sistema con integración física operacional en las terminales y tarifario total.

La conformación de la ruta alimentadora está diseñada en el eje norte sur de la ciudad a través de un conjunto de rutas troncales integradas con rutas alimentadoras en dos terminales, ubicadas, una en la zona norte en la avenida Homero y la otra en la zona sur en el boulevard Juan Pablo II.

A lo largo de la ruta troncal se localizan las estaciones de abordaje y descenso.



Transporte Público. Fuente: SIGMUN <https://geoportal.mpiochih.gob.mx/sigmun/apps>.

○ Predio en estudio

Por la avenida Teófilo Borunda Ortiz transita una única ruta alimentadora denominada Av. Zarco (Martín López), proveniente del centro de la ciudad y llega hasta el fraccionamiento Monte Verde, para retornar por la misma vialidad y continuar su ruta designada por la ciudad.

TIPO DE TRANSPORTE PÚBLICO	Ruta de Autobús
NOMBRE DE LA RUTA	Av. Zarco Martin López
DIRECCIÓN EN LA QUE SE DIRIGE	
ZONA DE LA CIUDAD	Poniente
NÚMERO DE LA RUTA	19.2
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS	22
FRECUENCIA DE PASO EN MINUTOS EN DOMINGO	22
CANTIDAD DE AUTOBUSES EN LA RUTA	4
TARIFA DE PASAJE	9,00
TARIFA DE PASAJE PREFERENCIAL	4,50

Así, el ámbito espacial de validez de la modificación y predio en estudio, se encuentra satisfecha en un área con cobertura de transporte público, con rutas ya existentes, conectando con el resto de la ciudad, y si agregamos a esto, que, por el tipo de solicitud de cambio de uso de suelo y actividades futuras, se presupone que los vehículos privados resuelven en gran manera el transporte requerido por establecerse.

La generación de viajes que demandará por medio de transporte urbano está totalmente consolidada por la avenida Teófilo Borunda Ortiz y por el resto de las vialidades pues todas estas se encuentran consolidadas e interconectadas entre sí y al resto de la mancha urbana.

### Ruta de seguridad

Considerando la cobertura de servicios de seguridad en esta zona de la ciudad, se localiza la Estación del H. Cuerpo de Bomberos No. 7, ubicada en la Av. Prolongación Teófilo Borunda No.11901, Labor de Terrazas, 31001 Chihuahua CP. 31000.

Esta estación de seguridad se ubica a una distancia aproximada de 1.31 km., con un tiempo aproximada de 4 minutos, circulando por la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, y acceso al predio en estudio por la Avenida Pedro Zuluaga (acceso a la ULSA), siendo la ruta más rápida al predio en estudio y circulando sobre vialidades consolidadas.



Ruta de seguridad

Fuente: <https://earth.google.com/>

Estación del H. Cuerpo de Bomberos No. 7

Predio en estudio



### Infraestructura

La propuesta de infraestructura del desarrollo contemplado obedecerá a lo el organismo operador, en este caso la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, establezca a través del dictamen técnico y/o factibilidad y a la presentación del proyecto ejecutivo respecto de este tema, para su respectiva revisión y en su caso autorización. Por lo tanto, la infraestructura deberá dar cumplimiento a la normatividad establecida la cual, a su vez, se sujetará a las necesidades de la cuenca y a la infraestructura ya ejecutada. El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con servicios como lo son la telefonía, gas, energía eléctrica, alumbrado público, agua potable y alcantarillado sanitario.

### Agua potable

La fuente de abastecimiento de agua potable para el ámbito espacial de validez de la modificación pertenece al sistema denominado Acueducto El Sauz, el cual, el cual dota del agua potable necesaria a través de la infraestructura de red general de 16" y 18" que se localiza en la Avenida Teófilo Borunda Ortiz. En relación a las aguas negras serán depositadas al colector general, por lo que se deberá de desarrollar un proyecto de sistemas de agua potable, alcantarillado y agua residual y así mismo cubrir los derechos asignados.

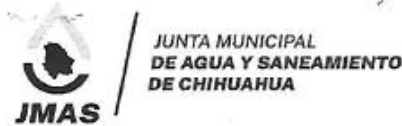
Ver Plano D-10

### Drenaje sanitario

En relación al desalojo de las aguas negras, estas son conducidas a la red ubicada sobre la avenida Pedro Zuluaga con un diámetro de 20" y esta a su vez al colector general de 35" localizado a lo largo de la avenida Teófilo Borunda Ortiz. El ámbito espacial de validez de la modificación establecida para este estudio urbano tiene completa cobertura de este servicio.

Ver Plano D-11

A continuación, se muestra el Dictamen Técnico para Factibilidad de Servicios de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, respecto del predio en estudio, con resolución Procedente, siempre y cuando se dé cumplimiento a todos y cada uno de los requisitos técnicos, administrativos y legales, los cuales se establecen en este oficio:



**DIRECCIÓN TÉCNICA**  
**SE400/SS410/01/T 275/07-2024**

Chihuahua, Chih., a 29 de julio de 2024.

**C. MÓNICA BEATRIZ PÉREZ FLORES Y JOSÉ EFRAIN PÉREZ FLORES**  
**PRESENTES.-**

El Director Técnico, Ing. Manuel Altés Cárdenas, en ejercicio de las facultades que le fueron delegadas para firmar este tipo de documentos, por acuerdo específico de fecha 30 de marzo del 2023 emitido por el C. Alan Jesús Falomir Sáenz, en su calidad de Director Ejecutivo de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 24 BIS fracción XVI de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, emite el presente documento con fundamento en lo dispuesto del capítulo III, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, así como los artículos 3, fracciones XIX y XX, 24 BIS fracciones I y XVI así como el 33 de la Ley del Agua para el Estado de Chihuahua.

En atención a su solicitud única de factibilidad relativa a la prestación de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada, para un predio urbano, con tipo de uso de suelo EQM 1- equipamiento urbano (salud), EQM 2- equipamiento urbano (educativo), EQM 3- equipamiento urbano (administración), identificado como fracción 2 de la parcela 142, ubicado en la Avenida Pedro Zuloaga, en el Ejido Labor de Terrazas, de acuerdo a licencia de uso de suelo No. AUA 09713/2024, donde se pretende construir local comercial, en este Municipio y Estado de Chihuahua, con una superficie de terreno de 6,429.2525 m<sup>2</sup>, nos permitimos hacer de su conocimiento el siguiente:

**DICTAMEN TÉCNICO PARA FACTIBILIDAD DE SERVICIOS**

*El predio en cuestión se encuentra dentro de la denominada Zona Servida en los términos del Artículo 3 fracciones XCII y XCIV, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua vigentes, ya que cumple con los criterios establecidos en los Artículos 83 y 84 de los referidos Lineamientos Complementarios.*

Por lo anterior, este Organismo Operador, en las condiciones actuales en las que se encuentra la infraestructura hidráulica, no es capaz de proporcionar los volúmenes de agua requeridos, sin embargo, con fundamento en lo establecido en el segundo y tercer párrafo del Artículo 33 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, el desarrollador o fraccionador construirá a su costa las obras que se requieran de acuerdo con las especificaciones que le fije el Organismo Operador, por lo que el sentido general del presente dictamen es **PROCEDENTE**, esto siempre y cuando, su representada realice y cumpla con los siguientes:

**Requisitos Técnicos:**

1. Deberá presentar los proyectos ejecutivos de los sistemas de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada para su revisión y/o aprobación de la(s) etapa(s) correspondiente(s), georreferenciados y debidamente acompañados de su memoria de cálculo respectiva y con elevaciones referenciadas en M.S.N.M.M; todos en medio impreso y digital, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 52 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente.



**GOBIERNO**  
**DEL ESTADO**  
**DE CHIHUAHUA**

FOR-SE410-01

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

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

Revisión 1

Página 1 de 4  
Fecha de Rev. 01-06-2023



JUNTA MUNICIPAL  
DE AGUA Y SANEAMIENTO  
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA  
SE400/SS410/01/T 275/07-2024

Chihuahua, Chih., a 29 de julio de 2024.

2. La aportación de la fuente y/o de cualquier tipo de infraestructura de cabecera hidráulica y/o sanitaria, de ninguna manera y bajo ningún motivo o argumento legal, técnico y/o económico, quedará exento de cubrir los derechos correspondientes de acuerdo a la ley de ingresos vigente al momento de su autorización, tal y como lo prevé la *Ley del Agua del Estado de Chihuahua*, en su *Artículo 40*.
3. Una vez conocidos los proyectos ejecutivos a desarrollar, de resultar aplicable lo previsto en el **Artículo 236** primer párrafo de la **Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, deberá demostrar haber pagado, a la ejecutora de la infraestructura de la que se beneficie, en su caso, la parte proporcional que corresponda al beneficio recibido, ello dado que dicho precepto normativo obliga a los particulares que se vean beneficiados por la construcción de obras de cabecera, infraestructura o cualquier tipo de equipamiento que hayan sido construidas por otra persona particular, a pagar a la ejecutora de dichas obras la parte proporcional al beneficio que les corresponda; así mismo, dicho ordenamiento hace responsable a la autoridad que otorgue factibilidad, licencia o aprobación alguna a la persona solicitante hasta en tanto esta demuestre haber pagado la parte proporcional que le corresponda; hago de su conocimiento que, en caso de resultar necesario, a solicitud de parte, esta autoridad podrá fungir como árbitro para efectos de la determinación de los montos a pagar.
4. Con respecto a la descarga residual capítulo V, artículo 114, de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas, para las Juntas Municipales de Agua y Saneamiento de Ciudad Juárez y Chihuahua, deberá acudir al Departamento de Saneamiento de esta JMAS a registrar y tramitar el permiso de la descarga residual.
5. Respete la servidumbre de paso generada por la infraestructura de agua potable, agua residual tratada y alcantarillado sanitario existente o en su defecto la reubique.
6. Construya línea de agua potable con tubería de 6" de diámetro de PVC Rd 26, cubriendo su frente para lo cual deberá presentar proyecto de prolongación de acuerdo a visita de campo.
7. El fraccionador deberá suministrar e instalar los aparatos de medición que le sean solicitados por el Organismo, los cuáles deberá ceder a éste de manera gratuita de acuerdo a lo establecido en el *Artículo 24 del Acta Tarifaria de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua para el Ejercicio Fiscal vigente*.
8. Se construirá la infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario y agua residual tratada que para su desarrollo este Organismo Operador le señale.

#### **Requisitos Administrativos y Legales:**

1. En términos del *Artículo 17 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de aprobación de planos para construcción.
2. En términos del *Artículo 18 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de agua en periodo de construcción.
3. En términos del *Artículo 19 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el concepto de revisión de proyectos.
4. En términos del *Artículo 20 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*, el fraccionador deberá cubrir la cuota por el derecho de supervisión de la construcción de las obras de infraestructura hidrosanitaria.
5. El fraccionador deberá cubrir la cuota por concepto de Contratación de los Servicios de acuerdo a lo establecido en *Artículo 21 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*.
6. Cubrir los derechos correspondientes, de acuerdo a las tarifas en vigor de los derechos por Conexión a la Infraestructura de Suministro de Agua Potable, Conexión a la Infraestructura de Descarga al Colector de Aguas Residuales, Derecho de Conexión a la infraestructura de Saneamiento y demás aplicables al caso de acuerdo a lo estipulado en el *Artículo 26 de la Tarifa para el Cobro del Servicio Público para el Ejercicio Fiscal vigente*.



**GOBIERNO  
DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA**

FOR-SE410-01

Revisión 1

"2024, Año del Bicentenario de la fundación del estado de Chihuahua"  
Ave. Ocampo No. 1604, Col. Centro, C.P. 31000, Chihuahua, Chih., México  
Teléfono (614) 439-7474  
www.jmaschih.gob.mx

Página 2 de 4  
Fecha de Rev. 01-06-2023



JUNTA MUNICIPAL  
DE AGUA Y SANEAMIENTO  
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA  
SE400/SS410/01/T 275/07-2024

Chihuahua, Chih., a 29 de julio de 2024.

7. En términos del *Artículo 77 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*, deberá protocolizar a nombre de la Junta la propiedad de los terrenos donde se ubiquen obras de infraestructura de cabecera, llámese pozo de abastecimiento de agua potable, estación de bombeo, tanque, planta de tratamiento, paso de servidumbre de líneas de conducción, distribución y colectores, etc. Estos terrenos deben excluirse de aquellos destinados como reserva para equipamiento urbano del desarrollo inmobiliario.
8. En términos del *Artículo 78 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas vigente*, se formalizará en su momento un acta de entrega recepción de la infraestructura hidrosanitaria a favor de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua la cual contendrá el Certificado de Factibilidad de los servicios solicitados.
9. El fraccionador deberá celebrar el contrato de cada lote comercial y/o habitacional ante la Dirección Comercial de esta Dependencia, mismo que el usuario cambiará a su nombre una vez adquirida la vivienda y/o lote habitacional y/o comercial.

**La omisión de cualquiera de los requisitos señalados en el presente dictamen, será motivo de la cancelación o interrupción del trámite de autorización del proyecto hidrosanitario.**

**Por lo tanto deberá presentarse a la Oficina de Fraccionamientos y Nuevos Desarrollos para continuar con su trámite respectivo.**

Se hace de su conocimiento que con fundamento en lo establecido en el *Artículo 93 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua*, los actos y resoluciones definitivas que emitan las Juntas Operadoras serán impugnables mediante el recurso de inconformidad, que se tramitará y resolverá por la Junta Central de Agua y Saneamiento del Estado de Chihuahua, el cual deberá promoverse dentro de los **15 días hábiles** siguientes a aquel en que surta efectos la notificación correspondiente.

Este Dictamen Técnico tiene una vigencia de **12 meses** de acuerdo a lo establecido en el *Artículo 50 de los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas para el Ejercicio Fiscal vigente*, a partir de su fecha de notificación y **el carácter de intransferible**. El solicitante deberá considerar que los términos definidos en este documento, podrán variar según sea el período de tiempo que retrase el inicio de los trámites de aprobación de los proyectos de las obras de infraestructura requeridas.

El solicitante deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Código Administrativo de Gobierno del Estado, la Ley del Agua del Estado de Chihuahua y demás relativas y aplicables.

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



GOBIERNO  
DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

FOR-SE410-01

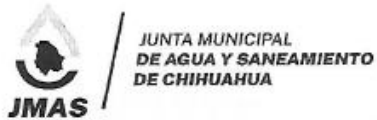
Revisión 1

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

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

Página 3 de 4

Fecha de Rev. 01-06-2023



JUNTA MUNICIPAL  
DE AGUA Y SANEAMIENTO  
DE CHIHUAHUA

DIRECCIÓN TÉCNICA  
SE400/SS410/01/T 275/07-2024

Chihuahua, Chih., a 29 de julio de 2024.

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

ATENTAMENTE



ING. MANUEL ALTÉS CÁRDENAS  
DIRECTOR TÉCNICO

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



GOBIERNO  
DEL ESTADO  
DE CHIHUAHUA

FOR-SE410-01

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

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

Revisión 1

Página 4 de 4  
Fecha de Rev. 01-06-2023

## Energía eléctrica

La infraestructura eléctrica, es suficiente para cubrir la dotación demandada por el desarrollo contemplado y motivo para la elaboración del presente estudio de planeación urbana para cambio de usos de suelo, ya que dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se cuenta con líneas de transmisión eléctrica consolidadas y es factible la interconexión donde la Comisión Federal de Electricidad lo indique, mediante un alimentador secundario, con la finalidad de dar el servicio de energía eléctrica al desarrollo comercial y de servicios incluida la vivienda departamental. Así mismo, la futura edificación proyectada dentro del predio en estudio, deberá dar cumplimiento a todos y cada uno de los requerimientos establecidos en proyecto ejecutivo ante la Comisión Federal de Electricidad. Se muestra a continuación, la Factibilidad de Suministro Eléctrico, otorgado al predio motivo de este estudio.

Ver Plano D-12

 <p><b>División de Distribución Norte</b> Superintendencia de Zona Chihuahua Departamento de Planeación Y Construcción. "2024 Año de Felipe Carrillo Puerto, Benemérito del Proletariado, Revolucionario y Defensor Mayab"</p> <p>Chihuahua, Chih., 23 de julio 2024 Oficio No. ZDCH-DPYC- 813 2024</p>	
<p>C. Cesar Figueroa Caraveo C. Salk No. 5905 Chihuahua, Chih.</p> <p>Asunto: Factibilidad de Suministro Eléctrico</p> <p>En atención a su solicitud de fecha 18 de julio del 2024, le informamos que existe factibilidad para proporcionarle el servicio de energía eléctrica para un predio urbano identificado como fracción 2 de la parcela 142, ubicado en la Av. Pedro Zuloaga, en el Ejido Labor de Terrazas, clave catastral 152-262-002, de esta ciudad de Chihuahua, Chih. Con una superficie de terreno 6,429.2525 m2.</p> <p>Así mismo le informamos que con base en lo que establece la Ley de la Industria Eléctrica, y su reglamento de la ley del servicio público de Energía Eléctrica en Materia de Aportaciones. Las obras necesarias para suministrarle el servicio, deben ser con cargo al solicitante, y sólo podrán determinarse una vez que recibamos la información de sus necesidades específicas de acuerdo a lo indicado en el formato de Solicitud de Servicio de Energía Eléctrica Bajo el Régimen de Aportaciones, el cual forma parte del Procedimiento para la Construcción de Obras por Terceros, y ponemos a su disposición en nuestras oficinas y el portal web de esta Institución.</p> <p>Atentamente.</p>  <p>Ing. Hugo Gómez Sosa Superintendente de Zona Chihuahua C.C. Exp. Factibilidades 2024 r'efnm/ami</p> <p>Av. Juan Escutia s/n, Col. Nombre de Dios C.P. 31150 Chihuahua, Chih. Tel. 614 4 42 70 08 ext. 16111</p>	

Factibilidad de suministro eléctrico expedido por la CFE. Fuente propia

## Riesgos y vulnerabilidad

El tema de riesgos y vulnerabilidad se refiere a la identificación y gestión de las amenazas potenciales y las debilidades de un ámbito espacial, una ciudad o área metropolitana que pueden afectar su desarrollo y seguridad.

Riesgos son los peligros o amenazas que pueden impactar negativamente una ciudad. Estos pueden ser de diferentes tipos:

1. Naturales: Incluyen desastres como terremotos, inundaciones, huracanes, tormentas, y erupciones volcánicas. La planificación urbana debe considerar estos riesgos para diseñar infraestructuras resilientes y sistemas de alerta temprana.
2. Antropogénicos: Estos son riesgos originados por actividades humanas, como la contaminación industrial, el riesgo de accidentes en fábricas o la exposición a materiales peligrosos. La planificación debe incluir regulaciones y estrategias para minimizar estos riesgos.
3. Socioeconómicos: Factores como el desempleo, la pobreza y la desigualdad social también se consideran riesgos, ya que pueden afectar la estabilidad y el bienestar de la población. La planificación urbana debe incluir políticas que mitiguen estas problemáticas.

Vulnerabilidad se refiere a la susceptibilidad de una población o área a los riesgos identificados. Esto se basa en la capacidad de las personas y comunidades para resistir, adaptarse y recuperarse de los impactos de los riesgos. Factores que influyen en la vulnerabilidad incluyen:

1. Condiciones Socioeconómicas: Comunidades con menos recursos financieros y sociales son más vulnerables. La pobreza, la falta de acceso a servicios básicos y una baja educación pueden aumentar la vulnerabilidad.
2. Infraestructura y Construcción: La calidad y la resistencia de los edificios y la infraestructura influyen en la vulnerabilidad. Edificaciones mal diseñadas o construidas en áreas de riesgo aumentan la vulnerabilidad de una ciudad.
3. Ubicación Geográfica: Las ciudades situadas en zonas propensas a desastres naturales, como áreas costeras propensas a huracanes o regiones sísmicas, son inherentemente más vulnerables a ciertos tipos de riesgos.
4. Capacidades Institucionales y Comunitarias: La capacidad de respuesta y la preparación de las instituciones y comunidades locales juegan un papel

crucial. Esto incluye la existencia de planes de emergencia, recursos disponibles y la capacidad de coordinación entre entidades.

### Planificación Urbana y Gestión de Riesgos y Vulnerabilidad

La planificación urbana debe integrar un análisis de riesgos y vulnerabilidad para crear ciudades más seguras y resilientes. Esto incluye:

1. Evaluación de Riesgos: Identificar y evaluar los riesgos potenciales en el área de estudio.
2. Desarrollo de Políticas y Normativas: Implementar regulaciones para mitigar los riesgos identificados y mejorar la resiliencia de las infraestructuras y comunidades.
3. Diseño de Infraestructura Resiliente: Planificar y construir infraestructuras que sean capaces de soportar eventos adversos.
4. Educación y Preparación Comunitaria: Desarrollar programas de educación y preparación para aumentar la capacidad de respuesta de la población ante emergencias.
5. Monitoreo y Adaptación: Continuamente monitorear los riesgos y adaptar las estrategias de planificación en respuesta a cambios en el entorno y la sociedad.

En resumen, el análisis de riesgos y vulnerabilidad es crucial para una planificación urbana efectiva. Ayuda a prever problemas potenciales y a diseñar estrategias para proteger a las personas y a las infraestructuras de una ciudad, promoviendo un desarrollo urbano más seguro y sostenible.

### Riesgos Hidrometeorológicos

Riesgos Hidrometeorológicos son aquellos riesgos derivados de eventos climáticos e hidrológicos que pueden causar daños o pérdidas. Estos eventos pueden ser de origen natural o agravados por actividades humanas y se caracterizan por su capacidad para generar impactos negativos en las áreas urbanas.

#### Tipos de Riesgos Hidrometeorológicos

1. Inundaciones:
  - Descripción: Ocurren cuando hay un exceso de agua en un área, superando la capacidad de los sistemas de drenaje o los cauces de los ríos y arroyos.

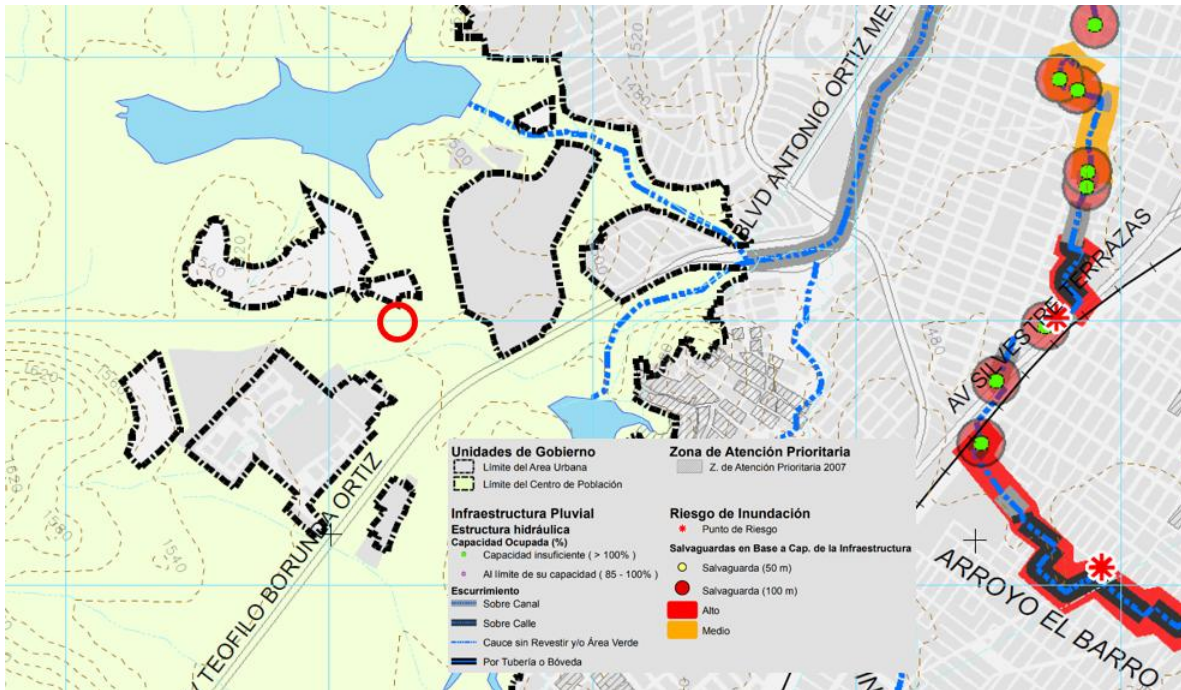
- Causas: Pueden ser provocadas por lluvias intensas y prolongadas, desbordamiento de ríos, tormentas severas, o el deshielo rápido.
  - Impactos: Daños a viviendas, infraestructuras, carreteras, y pérdida de cultivos. También puede provocar desplazamientos de personas y problemas de salud debido al agua contaminada.
2. Sequías:
- Descripción: Periodos prolongados de escasez de agua que afectan la disponibilidad de recursos hídricos.
  - Causas: Pueden ser causadas por la falta de precipitaciones durante un tiempo prolongado o por un aumento en la demanda de agua.
  - Impactos: Afecta el suministro de agua potable, la agricultura y puede provocar problemas económicos y de salud.
3. Tormentas y Huracanes:
- Descripción: Eventos meteorológicos severos que incluyen tormentas intensas, huracanes o ciclones que traen vientos fuertes, lluvias intensas y marejadas ciclónicas.
  - Causas: Son causados por sistemas de baja presión que se desarrollan en el océano y se desplazan hacia tierra.
  - Impactos: Daños a la infraestructura, riesgo de inundaciones y deslizamientos de tierra, interrupción de servicios básicos y pérdida de vidas.
4. Deslizamientos de Tierra:
- Descripción: Movimientos de tierra que pueden ser desencadenados por lluvias intensas, terremotos o la saturación del suelo.
  - Causas: La combinación de lluvias intensas con suelos inestables, o prácticas de construcción inadecuadas.
  - Impactos: Pérdida de propiedades, daños a infraestructuras y riesgo para la vida humana.

### Importancia en la Planeación Urbana

En la planeación urbana, entender y gestionar los riesgos hidrometeorológicos es crucial para crear entornos urbanos resilientes y sostenibles. La importancia de abordar estos riesgos incluye:

1. Prevención de Daños: Identificar áreas vulnerables y diseñar infraestructuras que puedan resistir eventos hidrometeorológicos, como sistemas de drenaje adecuados y edificaciones resistentes a tormentas.
2. Planificación de Emergencias: Desarrollar y aplicar planes de contingencia y respuesta ante desastres para minimizar los impactos de eventos hidrometeorológicos.

3. Zonificación y Uso del Suelo: Implementar políticas de uso del suelo que eviten la construcción en áreas de alto riesgo, como zonas propensas a inundaciones o deslizamientos.
4. Educación y Conciencia: Informar a la población sobre los riesgos hidrometeorológicos y cómo prepararse para ellos, así como fomentar prácticas que reduzcan la vulnerabilidad.
5. Gestión de Recursos Hídricos: Planificar y gestionar el uso del agua de manera sostenible para asegurar que la ciudad pueda resistir períodos de sequía y manejar los excesos durante inundaciones.
6. Adaptación al Cambio Climático: Considerar cómo el cambio climático puede aumentar la frecuencia e intensidad de eventos hidrometeorológicos y adaptar las estrategias de planificación urbana en consecuencia.



Plano de Riesgos Hidrometeorológicos. Fuente: PDU2040

Predio en estudio

## Enfoque Integrado

Para una planificación efectiva, es importante adoptar un enfoque integrado que combine datos meteorológicos, modelos hidrológicos, y estudios de vulnerabilidad para evaluar y gestionar los riesgos. Esto permite desarrollar estrategias basadas en evidencia para mitigar los impactos de estos eventos y proteger a la población y a la infraestructura.

En cuanto al sistema de escurrimientos pluviales, el ámbito espacial de validez de la modificación presenta pendientes naturales del terreno, conduciendo el agua pluvial en dirección al sur-este, hacia el río Chuvíscar. El predio también presenta condiciones topográficas adecuadas para el desarrollo urbano, pues las pendientes son ligeras entre 0 y 5%.

En resumen, los riesgos hidrometeorológicos son una parte fundamental de la planificación urbana, ya que estos eventos pueden tener efectos devastadores en las ciudades. Una planificación adecuada y proactiva puede reducir significativamente los daños y mejorar la resiliencia de las áreas urbanas frente a estos riesgos.

El escurrimiento más importante y a aproximadamente 0.53 kms., de distancia al predio en estudio, es el río Chuvíscar y la presa del mismo nombre (Presa Chuvíscar), situada al suroriente del predio, y fluyen sus aguas con dirección hacia el Oriente, hasta su confluencia con el río Sacramento, a los pies de la Sierra de Nombre de Dios. Es por tanto que, no se establecen ningún tipo de riesgo hidrometeorológico según el PDU 2040. Sin embargo, al momento de elaborar el proyecto ejecutivo del desarrollo a edificar, se deberá de considerar las pendientes de terreno para un favorable escurrimiento.

El río Chuvíscar, el cual se encuentra en su estado natural, es uno de los afluentes más importantes de la ciudad, mismo, que desemboca sus aguas en la Presa Chuvíscar situado al suroriente del predio en estudio.

## Riesgos Antropogénicos

Son aquellos que surgen de las actividades humanas y que pueden causar daños a la salud pública, al medio ambiente, o a las infraestructuras urbanas. A diferencia de los riesgos naturales, los riesgos antropogénicos son causados directamente por la acción humana y pueden afectar la seguridad, la salud y el bienestar de las personas, así como el entorno construido y natural.

Estos riesgos pueden ser de diversas formas y grados de gravedad, y suelen estar relacionados con prácticas industriales, urbanísticas, y de uso de recursos.

### Tipos de Riesgos Antropogénicos

#### 1. Contaminación Ambiental:

- Descripción: La liberación de contaminantes en el aire, agua o suelo, que puede proceder de actividades industriales, vehículos, y desechos urbanos.
- Causas: Emisiones de fábricas, vertidos de residuos tóxicos, uso excesivo de productos químicos y pesticidas.
- Impactos: Problemas de salud pública como enfermedades respiratorias y cardiovasculares, degradación del medio ambiente, y alteración de ecosistemas.

#### 2. Accidentes Industriales:

- Descripción: Incidentes en instalaciones industriales que pueden liberar sustancias peligrosas o provocar explosiones.
- Causas: Fallos en equipos, manejo inadecuado de materiales peligrosos, y errores humanos.
- Impactos: Daños a la propiedad, riesgo para la salud de los trabajadores y residentes cercanos, y contaminación ambiental.

#### 3. Desastres Urbanos:

- Descripción: Problemas derivados de la construcción y urbanización inadecuada, como colapsos de edificios o fallos en la infraestructura.
- Causas: Diseño deficiente, materiales de construcción de baja calidad, y falta de mantenimiento.
- Impactos: Pérdida de vidas, daños materiales, y interrupción de servicios esenciales.

#### 4. Riesgos por Cambio de Uso del Suelo:

- Descripción: Los cambios en el uso del suelo, como la deforestación o la expansión urbana descontrolada, que pueden alterar el equilibrio ecológico.
- Causas: Expansión de áreas urbanas, desarrollo de infraestructuras y actividades agrícolas.
- Impactos: Pérdida de hábitats naturales, aumento del riesgo de inundaciones, y disminución de la calidad del aire.

#### 5. Desastres por Infraestructura Deficiente:

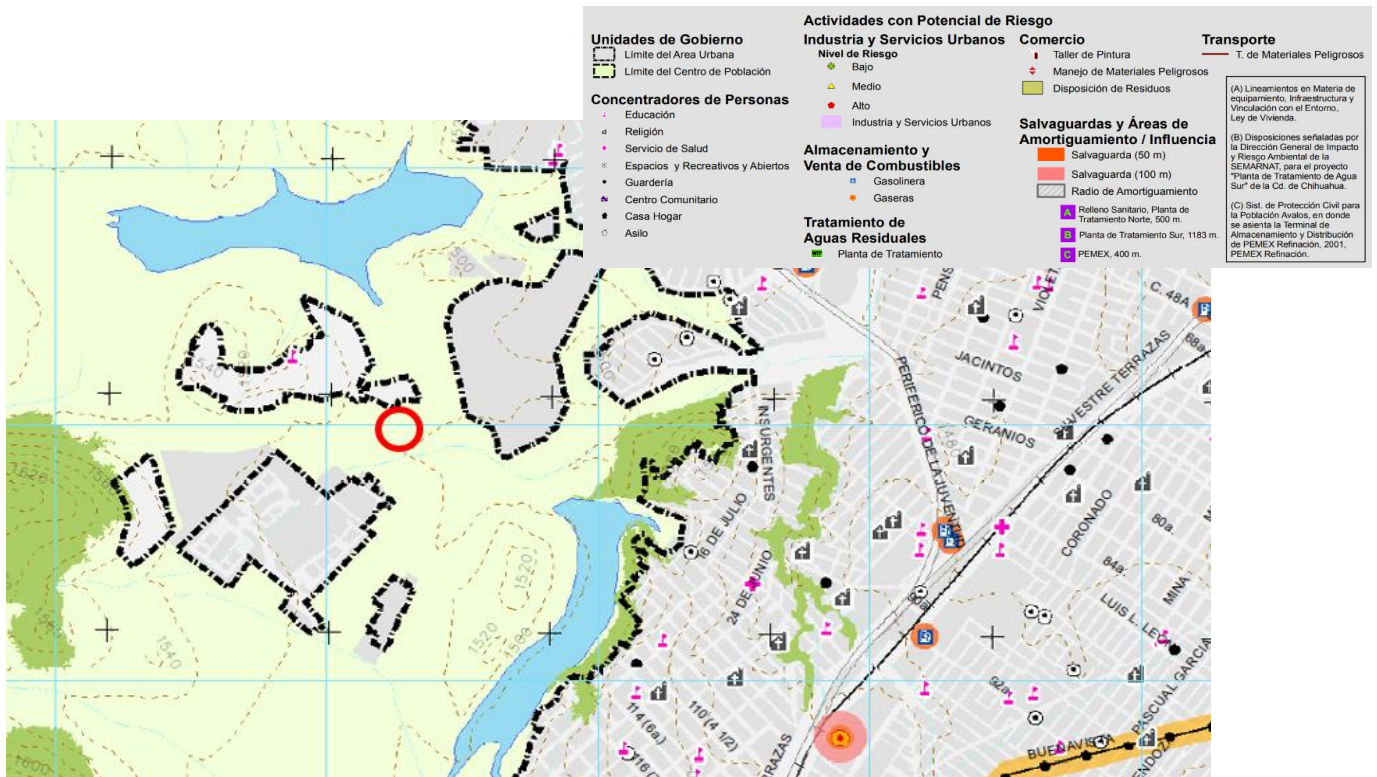
- Descripción: Fallos en las infraestructuras críticas como sistemas de agua, electricidad, y transporte.

- Causas: Mantenimiento inadecuado, envejecimiento de infraestructuras, y diseño ineficiente.
  - Impactos: Interrupciones en los servicios esenciales, daños económicos y riesgos para la seguridad pública.
6. Riesgos Sociales y Económicos:
- Descripción: Problemas derivados de desigualdades sociales y económicas que pueden aumentar la vulnerabilidad de ciertas poblaciones.
  - Causas: Desigualdad en el acceso a recursos y servicios, y políticas urbanísticas inequitativas.
  - Impactos: Incremento de la pobreza, inseguridad y tensión social, y desintegración comunitaria.


### Importancia en la Planeación Urbana

Entender y gestionar los riesgos antropogénicos es crucial en la planeación urbana para asegurar el desarrollo sostenible y la seguridad de los ciudadanos. Aquí están algunas razones por las que es importante:

1. Prevención de Daños: Identificar áreas y actividades de alto riesgo para implementar medidas de prevención y reducir el impacto de posibles incidentes.
2. Regulación y Normativas: Desarrollar y hacer cumplir normativas que regulen prácticas industriales, urbanísticas y ambientales para minimizar riesgos.
3. Diseño y Construcción Resiliente: Asegurar que las infraestructuras y edificios se diseñen y construyan para soportar posibles riesgos y evitar fallos catastróficos.
4. Gestión de Emergencias: Desarrollar planes de respuesta y recuperación para enfrentar accidentes y desastres causados por actividades humanas.
5. Educación y Conciencia Pública: Informar a la población sobre los riesgos asociados con actividades humanas y cómo pueden contribuir a su mitigación.
6. Monitoreo y Evaluación: Implementar sistemas de monitoreo para detectar y gestionar riesgos de manera continua, adaptando estrategias a nuevas amenazas.



Plano de Riesgos Antropogénicos. Fuente: PDU2040

 Predio en estudio

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, se localiza un tipo de estos riesgos, sin embargo, el predio en estudio se encuentra libre, con una distancia que garantiza la seguridad del mismo.

Nos referimos a las instalaciones de expendio de gasolina denominada Arpe Gas Reliz I, localizada en la Avenida Teófilo Borunda Ortiz, con una distancia aproximada de 510 metros en línea recta hacia el sur del predio. Esta gasolinera pudiera ser objeto de algún tipo de riesgo, derivado por fugas de líquidos nocivos o incendio, sin embargo, este tipo de instalaciones cuentan con las medidas correspondientes para evitar contingencias, y el radio de salvaguarda es de 100 metros, lo que la ubica a una distancia segura del predio en estudio.

Para garantizar la seguridad y prevenir riesgos en las gasolineras en la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, es fundamental implementar una serie de medidas preventivas y de seguridad específicas. Estas medidas están diseñadas para minimizar los riesgos asociados con el manejo, almacenamiento y distribución de combustibles y otros productos inflamables. A continuación, se detallan las principales medidas aplicables:

### 1. Cumplimiento Normativo

- Regulaciones Locales y Nacionales: Asegurarse de que la gasolinera cumpla con las regulaciones y normativas locales, estatales y nacionales, como las

establecidas por la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y la Comisión Reguladora de Energía (CRE) en México.

- Permisos y Licencias: Mantener todos los permisos y licencias actualizados, incluidos los permisos de funcionamiento y de manejo de sustancias peligrosas.

## 2. Diseño y Construcción Segura

- Ubicación: Ubicar la gasolinera en un área adecuada, lejos de zonas residenciales, hospitales y escuelas, y cumplir con las distancias mínimas requeridas de edificios y vías de tránsito.
- Infraestructura Resistente: Diseñar y construir tanques de almacenamiento y sistemas de distribución que cumplan con los estándares de seguridad y resistencia a eventos sísmicos y condiciones climáticas extremas.
- Sistemas de Contención: Implementar sistemas de contención secundaria para evitar derrames de combustible, como revestimientos en los tanques y sistemas de detección de fugas.

## 3. Equipos y Mantenimiento

- Inspección Regular: Realizar inspecciones y mantenimiento regular de equipos y sistemas, incluidos los tanques de almacenamiento, bombas de combustible, tuberías y sistemas de ventilación.
- Equipos de Protección: Utilizar equipos de protección adecuados, como válvulas de seguridad, sistemas de apagado automático y equipos de detección de vapores.
- Mantenimiento de Vehículos: Asegurarse de que los vehículos de reparto y otras máquinas en la gasolinera estén en buen estado de funcionamiento para evitar fugas y accidentes.

## 4. Procedimientos Operativos

- Capacitación del Personal: Proporcionar capacitación continua al personal sobre procedimientos de seguridad, manejo de emergencias y uso adecuado de equipos de protección.
- Protocolos de Carga y Descarga: Seguir protocolos estrictos para la carga y descarga de combustible, incluyendo la supervisión constante durante el proceso y la implementación de medidas de seguridad para prevenir derrames y explosiones.

- Manejo de Emergencias: Tener un plan de emergencia bien definido y practicar simulacros regulares. El plan debe incluir procedimientos para incendios, derrames de combustible, y evacuaciones.

#### 5. Seguridad y Vigilancia

- Sistemas de Detección: Instalar sistemas de detección de fugas, vapores y incendios en las áreas de almacenamiento y distribución de combustible.
- Vigilancia y Control: Implementar sistemas de videovigilancia y control de acceso para monitorear las instalaciones y prevenir actos de vandalismo o sabotaje.
- Iluminación Adecuada: Asegurar una iluminación adecuada en todas las áreas de la gasolinera, especialmente en los puntos de carga y descarga, para mejorar la seguridad y visibilidad durante las operaciones nocturnas.

#### 6. Gestión de Residuos y Contaminación

- Manejo de Residuos: Gestionar adecuadamente los residuos generados, como aceites usados y filtros de combustible, y seguir las normativas sobre su disposición.
- Prevención de Contaminación: Implementar medidas para prevenir la contaminación del suelo y agua, como el uso de barreras de contención y sistemas de drenaje apropiados.

#### 7. Comunicación y Comunidad

- Información Pública: Informar a la comunidad sobre los procedimientos de seguridad y las medidas preventivas implementadas en la gasolinera.
- Relaciones con Autoridades: Mantener una buena relación con las autoridades locales y los servicios de emergencia para asegurar una respuesta rápida en caso de incidentes.

#### 8. Actualización y Mejora Continua

- Revisión de Procedimientos: Revisar y actualizar regularmente los procedimientos de seguridad y emergencia para adaptarse a nuevas normativas o cambios en el entorno operativo.
- Evaluación de Riesgos: Realizar evaluaciones periódicas de riesgos para identificar y mitigar posibles problemas antes de que ocurran.

Estas medidas contribuyen a crear un entorno de trabajo seguro y reducir el riesgo de accidentes y emergencias en las gasolineras. Implementar una combinación de prácticas preventivas y de seguridad es crucial para proteger tanto a los empleados como a la comunidad en general en Chihuahua.

También se mencionan los riesgos por contaminación, los cuales se podrían generar por la manipulación de los bancos de materiales para los desarrollos habitacionales y de usos mixtos que predominan en el ámbito espacial de validez de la modificación, con emisiones a la atmósfera por partículas de polvos de los variados materiales o por la posibilidad de detonaciones de explosivos, sin embargo, estos impactos ambientales deben sujetarse obligadamente a la normatividad aplicable de manera que no impacten a la zona circundante y a la ciudad.

### Integral

La planeación urbana debe adoptar un enfoque integral que considere tanto los riesgos antropogénicos como los naturales, para desarrollar estrategias de mitigación y adaptación que protejan a la población y el entorno urbano. Esto incluye la integración de evaluaciones de riesgo en el diseño urbano, la promoción de prácticas sostenibles y el fortalecimiento de la infraestructura crítica.

En resumen, los riesgos antropogénicos son un aspecto fundamental de la planeación urbana, ya que abarcan una amplia gama de peligros derivados de actividades humanas. Abordar estos riesgos adecuadamente es esencial para crear ciudades seguras, resilientes y sostenibles.

### Riesgos geológicos, fallas y erosión.

En el tema de Riesgos Geológicos, se refieren a peligros derivados de los procesos y estructuras geológicas que pueden afectar la integridad y seguridad de las áreas urbanas. Estos riesgos incluyen la presencia de fallas geológicas, procesos de erosión, y otros fenómenos relacionados con la dinámica terrestre.

### Tipos de Riesgos Geológicos

#### 1. Fallas Geológicas:

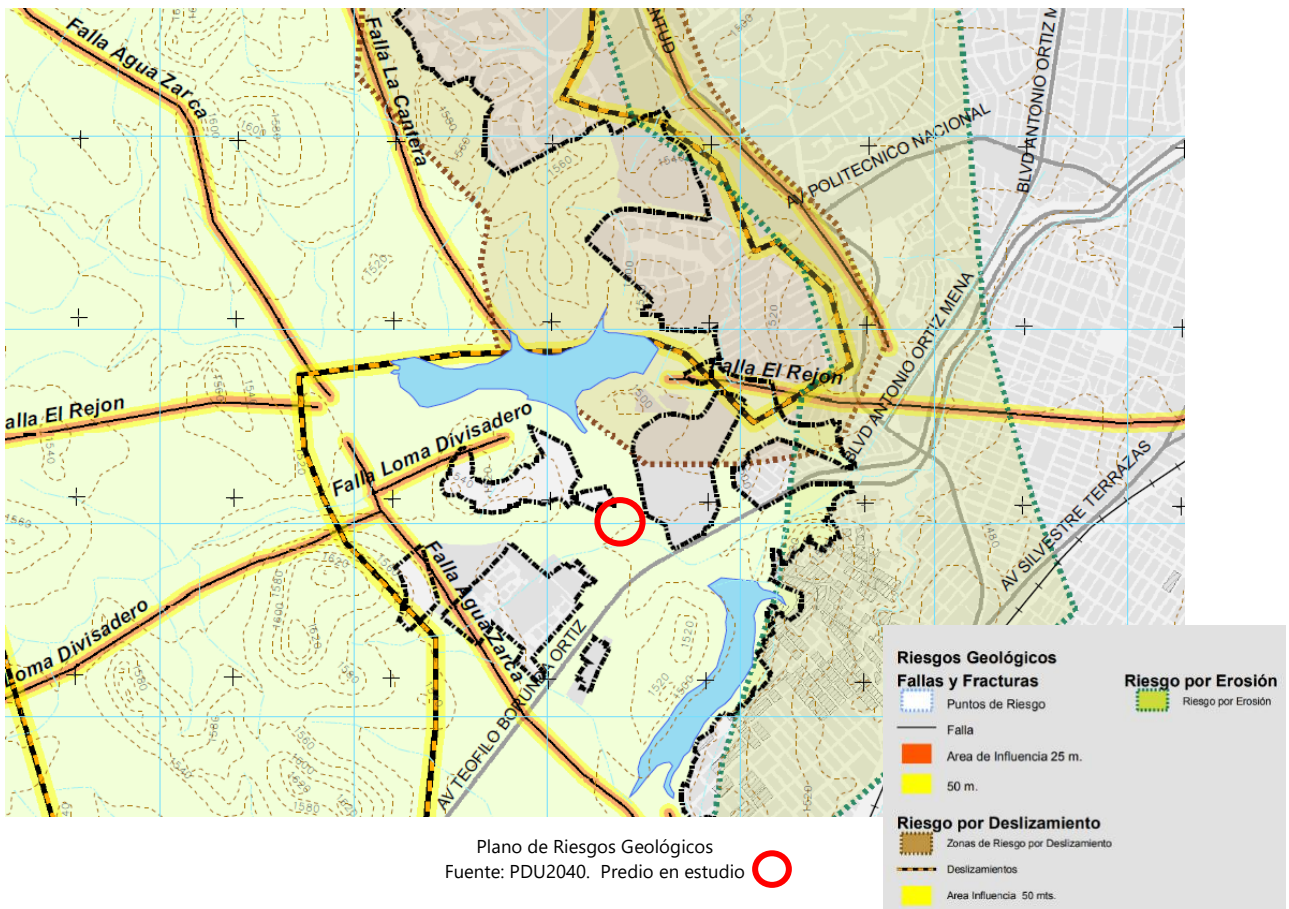
- Descripción: Las fallas son fracturas en la corteza terrestre donde se ha producido un desplazamiento de las rocas. Estas fallas pueden ser activas (con movimiento reciente) o inactivas (sin movimiento reciente).

- Causas: El movimiento tectónico de las placas terrestres es la principal causa de fallas geológicas.
  - Impactos: Las fallas activas pueden provocar terremotos, que pueden causar daños significativos a edificios e infraestructuras. El movimiento en las fallas puede también causar deslizamientos de tierra y daños estructurales.
2. Erosión:
- Descripción: La erosión es el proceso de desgaste y remoción del suelo y la roca superficial debido a la acción de agentes naturales como el agua, el viento o el hielo.
  - Causas: La erosión puede ser provocada por la acción de lluvias intensas, el flujo de ríos, el viento, y actividades humanas como la deforestación y la construcción.
  - Impactos: La erosión puede desestabilizar el terreno, provocar deslizamientos de tierra, y afectar la calidad del suelo. En áreas urbanas, puede erosionar cimientos de edificios y carreteras, además de afectar el paisaje y los recursos hídricos.
3. Deslizamientos de Tierra:
- Descripción: Movimientos descendentes de tierra o roca que pueden ser causados por lluvias intensas, terremotos, o cambios en el uso del suelo.
  - Causas: Saturación del suelo, cambios en la vegetación, y actividades de construcción que alteran la estabilidad del terreno.
  - Impactos: Pérdida de tierras, daños a propiedades y a infraestructuras, y riesgo para la seguridad de los residentes.
4. Colapsos y Hundimientos:
- Descripción: Eventos en los cuales el terreno se hunde o colapsa debido a la disolución de rocas subterráneas o la actividad humana.
  - Causas: Disolución de rocas solubles (como la caliza), actividades mineras, y el colapso de cavidades subterráneas.
  - Impactos: Daños a edificios e infraestructuras, y riesgos para la seguridad de las personas.

### Importancia en la Planeación Urbana

La consideración de los riesgos geológicos, fallas y erosión es esencial para una planificación urbana efectiva, debido a los siguientes factores:

1. **Prevención de Daños:** Identificar áreas vulnerables a fallas, erosión y deslizamientos de tierra para evitar la construcción en esas zonas y diseñar infraestructuras resistentes a estos riesgos.
2. **Regulación del Uso del Suelo:** Implementar normativas que regulen el uso del suelo y las prácticas de construcción en áreas propensas a riesgos geológicos. Esto incluye la evaluación y monitoreo de terrenos antes de iniciar proyectos de construcción.
3. **Diseño de Infraestructura Resiliente:** Asegurar que los edificios y las infraestructuras estén diseñados para resistir eventos sísmicos, deslizamientos de tierra y procesos de erosión, utilizando técnicas de ingeniería adecuadas.
4. **Gestión de Emergencias:** Desarrollar planes de respuesta y recuperación para enfrentar desastres relacionados con fallas geológicas y erosión, incluyendo medidas para la evacuación y la reparación de infraestructuras.
5. **Educación y Conciencia Pública:** Informar a los residentes y a los planificadores sobre los riesgos geológicos y las medidas de prevención y preparación que deben tomar para minimizar el impacto de estos eventos.
6. **Monitoreo y Evaluación Continua:** Implementar sistemas de monitoreo para detectar cambios en el terreno y la actividad sísmica, y adaptar las estrategias de planificación y construcción en función de los datos más recientes.



## Enfoque Integral

Una planificación urbana eficaz debe integrar el análisis de riesgos geológicos con otros factores, como el riesgo hidrometeorológico y los riesgos antropogénicos.

Esto permite desarrollar estrategias de mitigación y adaptación que protejan tanto a la población como a las infraestructuras urbanas.

En resumen, los riesgos geológicos, fallas y erosión son aspectos críticos en la planeación urbana, ya que pueden tener impactos significativos en la seguridad y estabilidad de las áreas urbanas.

Abordar estos riesgos adecuadamente ayuda a crear entornos urbanos más seguros, resilientes y sostenible. Considerando las fallas y fracturas las cuales son los rasgos estructurales más sobresalientes dentro del área de la ciudad de Chihuahua, estas se encuentran con orientaciones bien definidas.

Propiamente al ámbito espacial de validez de la modificación no se encuentra afectada de manera directa pues no se ubican fallas, sin embargo, en su ámbito colindante inmediato si se localizan algunas fallas, las denominadas Loma Divisadero, Agua Zarca y la falla El Rejón.

Así, el predio encuentra libre de estas fallas geológicas y sus áreas de influencia, según el plano de Riesgos geológicos del PDU 2040.

Es, por tanto, que el predio no presenta riesgo alguno por motivo de fallas, deslizamientos o erosión.

### **Síntesis del Diagnóstico**

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

También se localizan usos comerciales y de servicios, zona de amortiguamiento, usos mixtos moderados e intensos y equipamientos, recreación y deporte

Así es recomendable generar una zona de usos mixtos complementarios entre sí.

El ámbito espacial de validez de la modificación cuenta con una red vial bastante estructurada a través de las avenidas Teófilo Borunda Ortiz, Pedro Zuluaga, Mariano Valenzuela Ceballos, El Reliz, Circuito Chuvíscar, calles Pedro de Jesús Maldonado, Sendero Andalucía, Valladolid, Zamora, Navarra entre otras más, posibilitando la conexión inmediata con todas las zonas cercanas y al resto de la ciudad.

La cobertura de servicios observada en el ámbito espacial de validez de la modificación es el resultado de la infraestructura existente, derivada del proceso de edificación de los desarrollos habitacionales, comerciales y mixtos, asentados en la zona.

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

- El ámbito espacial de validez de la modificación presenta potencial para el cambio de uso de suelo solicitado a Comercio y Servicios (CMR) en el predio en estudio, pues su localización, en la zona sur-poniente de la ciudad, presenta alto potencial por motivo de los asentamientos habitacionales, de comercio y servicios además de variedad de equipamientos, algunos de ellos de impacto regional.
- Se observa en forma positiva la complementariedad de la propuesta realizada respecto a los usos habitacionales ya establecidos en la zona.
- El cambio de uso de suelo propuesto es considerado como viable y no altera las condiciones de desarrollo en la zona.
- Debido a la acelerada consolidación de vivienda existente en torno al predio, se asume que técnicamente existe capacidad para abastecer de los servicios requeridos para la propuesta, con el servicio de servicios básicos (agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica).
- Existe gran diversidad de giros de comercio y servicio y usos de suelo mixto moderados e intenso consolidados en la zona que conviven armónicamente con el

entorno habitacional ya establecido que incluye giros como el promovido y de conformidad a la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo.

Así, se considera que el predio se encuentra en una zona con aptitud para el uso solicitado, considerando los usos ya establecidos por el PDU 2040 7ª Actualización y el uso propuesto, siendo complementario y compatible con la operatividad actual del sector.

Como resultado del análisis técnico, se considera que el predio se encuentra en una zona con aptitud para el cambio de uso de suelo, considerando los usos ya establecidos por el PDU 2040, siendo complementario y compatible con la operatividad actual del sector.

El requerimiento de este estudio, básicamente estriba en la solicitud de la autorización ***para cambiar su uso a Comercio y Servicios (CMR)***, con la finalidad de la edificación y posterior operatividad de un desarrollo que contendrá 3 actividades con la siguiente descripción, de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo:

- Habitacional Plurifamiliar (Departamentos)
- Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico
- Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas.

## **NORMATIVO**

Congruencia con los instrumentos de planeación

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

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

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

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

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

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

Objetivo específico

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

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

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

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

#### Estrategia

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

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

#### Objetivo específico

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

#### Plan Municipal De Desarrollo 2021-2024

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

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

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

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

Eje 1 Competitividad y Desarrollo

Eje 2 Desarrollo Humano

Eje 3 Seguridad

Eje 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

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

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

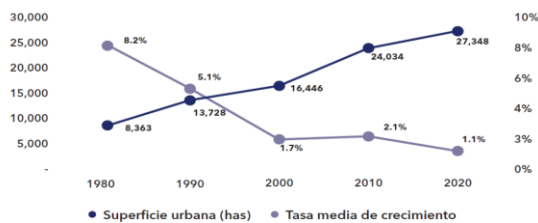
Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

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

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

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

**SUPERFICIE URBANA Y TASA MEDIA DE CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA**



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

**TÍTULO**

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

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

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

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

Rango de superficie	Número de lotes	Superficie (Has)	Participación en superficie	Participación en No. de lotes
Menor a 1,000 m2	34,210	893.56	32.67%	81.73%
1,000 a 5,000 m2	6,666	1,222.63	44.70%	17.14%
5,000 m2 a 1 Ha	197	134.47	4.92%	0.62%
1 a 2 Ha	104	138.67	5.07%	0.27%
Mayor a 2 Ha	59	346.05	12.65%	0.24%
Totales:	41,236	2,735.39	100%	100%

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

**EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente**

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

## Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

### Propósito

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

## Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

### Actividades

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

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

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

## Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

### Propósito

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

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

### Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

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

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

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

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

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

#### Plan de la ciudad 2023-2040

##### El Plan de Desarrollo Urbano.

El Plan de Desarrollo Urbano define el rumbo, el mapa de ruta, las estrategias y las acciones que contribuirán al desarrollo integral de las personas, al ejercicio pleno de sus derechos y al acceso equitativo e incluyente a las oportunidades de la vida urbana.

Para lograrlo, se propone una Visión clara, con objetivos y metas que trascienden lo que tradicionalmente abordan los planes} de desarrollo desde un ámbito meramente urbano, al ampliarse hacia lo ambiental, lo económico y lo social de forma integral. El propósito del Plan de Desarrollo Urbano es colocar a las personas y su desarrollo integral en el centro de todas las políticas públicas.

##### Propuesta del Plan de Desarrollo Urbano.

El plan propone una ciudad en transición; las personas también se encuentran en un periodo de transformación hacia una sociedad y economía diferentes. El periodo de transición que se plantea es de 5 a 10 años en el que, a través de una nueva forma de administrar la ciudad, se construyan entornos urbanos que evolucionen de acuerdo con la dinámica local y global.

Este Plan de Desarrollo Urbano es un agente de transición porque promueve condiciones para la generación de mayor riqueza y desarrollo de las personas, de una forma dinámica y flexible de administrar el suelo y fomenta la accesibilidad, cercanía y diversidad. Además, propone un mayor aprovechamiento de la capacidad

del equipamiento, infraestructura y servicios de la ciudad y fomenta una mayor influencia de la región a partir del desarrollo de Chihuahua como nodo logístico.

El Plan de Desarrollo Urbano debe superar algunos retos; por un lado, debe socializarse y alcanzar un nivel importante de apropiación de parte de las personas para que los actores sociales coincidan y promuevan una misma visión de ciudad, fomentando una amplia participación informada de la comunidad.

Además, el sistema normativo vigente se debe adaptar de forma rápida que facilite su aplicación, orientando la asignación de recursos y facilitando la coordinación entre las instituciones públicas, privadas y sociales.

Visión de Ciudad.

A partir de la revisión de la Visión de Ciudad del Plan de Desarrollo Urbano, los ejercicios de planeación y la consulta pública, los análisis realizados por el equipo técnico del IMPLAN y los elementos de futuro que arrojan los marcos internacionales y nacionales, se establece la Visión de la Ciudad de Chihuahua en los siguientes términos:

*Chihuahua es una ciudad que coloca el desarrollo integral de las personas y el cuidado del medio ambiente en el centro de sus políticas públicas, en donde la generación equitativa de oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir de forma accesible y cercana, la hacen una metrópoli competitiva y sustentable.*

Objetivos del Plan de Desarrollo Urbano.

Con el propósito de diseñar los objetivos estratégicos, la Visión de Ciudad se desagrega en tres componentes con el propósito de identificar la manera de traducirla en elementos medibles.

Se señala que los componentes identificados son tres y constituyen el soporte para el diseño de cuatro objetivos estratégicos previstos en la siguiente tabla:

Componentes de la Visión.	Enfoque para el diseño del objetivo.	Algunas métricas para considerar.
El desarrollo integral de las personas estará en el centro de las políticas públicas.	Mejorar las condiciones y la calidad de la vida de las personas, por lo que son el centro de todas las políticas públicas.	La cobertura, calidad y acceso a equipamiento, infraestructura y servicios públicos. La inversión para el desarrollo integral de las personas en educación, salud, seguridad pública, entre otros. Los niveles de pobreza. La composición demográfica. Los niveles de seguridad. Otros.
Colocar el cuidado del medio ambiente y la sustentabilidad como prioritarios para las políticas públicas.	Respetar plenamente el medio ambiente.	La disminución de las zonas naturales por causa de la expansión urbana. La reducción del crecimiento de la huella urbana. La cantidad de árboles y zonas verdes en la ciudad.
		La generación de gases de efecto invernadero (p.ej., CO <sub>2</sub> ). Los niveles de consumo de agua en la población y los negocios. La generación de residuos sólidos urbanos, su tratamiento y disposición final. La recuperación de los acuíferos. La recuperación de los cuerpos y cauces de agua. La reducción de las islas de calor en la ciudad. La contribución de la metrópoli en la reducción del calentamiento global. Otros.
Generar equitativamente oportunidades para aprender, invertir, trabajar y vivir.	Que la ciudad sea diversa, divertida, segura y que genere un mayor sentido de identidad, orgullo y pertenencia. Que la ciudad sea atractiva, genere y retenga talento. Atender el crecimiento de la huella urbana.	La diversidad urbana y la edificabilidad. La cercanía y la accesibilidad a los lugares en donde las personas desarrollan sus actividades cotidianas. La ubicación de la vivienda con respecto de los equipamientos y destinos urbanos. El reparto de los desplazamientos en la ciudad (caminando, en bicicleta, en transporte público y en vehículo particular). La movilidad de las personas y de los productos (inc., transporte público). La compacidad de la ciudad. La asequibilidad de la vivienda para todas las personas. El fenómeno de la vivienda irregular. La calidad, disponibilidad y accesibilidad del espacio público.
Ser una metrópoli competitiva y sustentable.	Que la metrópoli sea competitiva. Reducir el costo de vivir en la ciudad para las personas. Reducir el costo de la infraestructura, los servicios públicos y el equipamiento para las dependencias públicas.	La competitividad urbana en sus diversos indicadores. La atraktividad de personas para vivir y trabajar. El Producto Interno Bruto, PIB, y el PIB per cápita. La calidad del empleo y los niveles de sueldos de la población. Los montos de inversión nacional y extranjera en la metrópoli. Los montos de inversión en infraestructura productiva. El número de patentes registradas. El costo de la metrópoli tanto para las personas, las entidades públicas y para el medio ambiente, entre otros.

A continuación, se presenta la propuesta de actualización de los Objetivos Generales y Específicos del Plan de Desarrollo Urbano.

Propuesta de Objetivos Estratégicos del Plan de Desarrollo Urbano.	Propuesta de Objetivos Específicos del Plan de Desarrollo Urbano.	Metas de los Objetivos Específicos (línea base).	Estrategias para lograrlos.
1. Colocar a las personas en el centro de la planeación y del aprovechamiento de los recursos de la ciudad.	1.1. Lograr que todas las personas tengan un acceso equitativo a equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.	Para 2040, al menos el 95% de la población tendrá acceso equitativo al servicio de agua potable, electricidad y drenaje.  Para el 2040, al menos el 95% de la población tendrá acceso equitativo servicios de limpieza urbana, disposición y recolección de basura, así como alumbrado público.  Para el 2040, al menos el 80% de la población tendrá acceso equitativo al equipamiento urbano.	Invertir en equipamiento, servicios públicos e infraestructura en las zonas con mayor rezago, en los subcentros urbanos identificados y en las zonas de atención prioritarias.  Promover procesos de regularización de tenencia de la tierra para que se pueda dar la inversión pública en estas zonas.
2. Crear entornos urbanos pensados en las personas (accesibles, asequibles, cercanos, compactos, dinámicos, seguros y diversos).	2.1. Aumentar el aprovechamiento de la zona urbanizada a través de una ocupación altamente eficiente del suelo servido.	Para 2040, el 50% de las nuevas edificaciones se habrá dado en las centralidades y en Ciudad Cercana.	Modificar la normatividad urbana y generar incentivos fiscales para que se edifique con mayor intensidad en las centralidades y en Ciudad Cercana.
	2.2. Reducir la tendencia del crecimiento de la huella urbana.	Para el 2040, la tasa de crecimiento de la huella urbana se habrá reducido en 50%.	Hacer más atractiva la ocupación de las zonas con mayores coberturas de servicios e infraestructura.
	2.3. Privilegiar la vida de las personas en el diseño de la accesibilidad, conectividad y movilidad regional y urbanas (aplicar la pirámide de la jerarquía de la movilidad: primero el peatón y la protección de su vida).	Para el 2040, el 20% de las personas accederán caminando a su trabajo y el 15% en bicicleta en la ciudad.	Promover una mayor cercanía de la vivienda a las escuelas y al trabajo, facilitando los traslados con mejores condiciones en banquetas, mayor seguridad vial, mejores condiciones viales e incentivos fiscales para quienes se trasladan en transporte público, bicicleta o caminando a sus destinos.
	2.4. Incentivar la generación de actividades económicas en las colonias y barrios del área urbana servida.	Para el periodo de 2025 a 2040, el 30% de las unidades económicas nuevas se instalarán en áreas de servicio de los centros barriales.	Incentivar los usos mixtos de suelo en las zonas servidas y centros barriales para que se genere una mayor cantidad de empleo en ellos y las personas puedan vivir cerca de donde trabajan.
3. Impulsar una ciudad sustentable, competitiva y generadora de oportunidades, en un entorno equitativo.	3.1. Promover a la ciudad como un nodo de desarrollo económico, logístico, académico, industrial y de innovación, así como un lugar atractivo para invertir, vivir y estudiar.	Para 2040, se habrá construido al menos el 50% de la infraestructura y el equipamiento requeridos para el funcionamiento del nodo regional.	Facilitar la construcción del nodo regional a través del desarrollo y construcción del plan maestro correspondiente y la gestión de las unidades económicas, académicas y de innovación que se instalarán en ellas.
	3.2. Contribuir en el desarrollo equilibrado de los centros de población de la ZMCH sin que ello represente la expansión de su huella urbana.	Para 2040, la ZMCH se posicionará entre las tres ciudades más competitivas de México.	Promover un acuerdo metropolitano con los municipios de Alcázar y Aquiles Serdán para el desarrollo integral de la zona.
	3.3. Promover la protección de los recursos naturales de la región, las áreas de valor ambiental, patrimonial y escénico, así como el recurso hídrico que le dan sustento.	Para 2040, el 50% de las áreas naturales propuestas se habrán declarado como protegidas.  Para 2040, el 100% de los cauces de los Ríos Chuvíscar y Sacramento se habrán regenerado, así como sus afluentes principales.	Programar la gestión de las zonas naturales para que se declaren como protegidas de manera sistemática y con la participación de la sociedad civil.  Promover planes de intervención y de manejo de los Ríos Chuvíscar y Sacramento para que puedan ofrecer los servicios ecosistémicos inherentes a su naturaleza.

## Principios del Plan de Desarrollo Urbano.

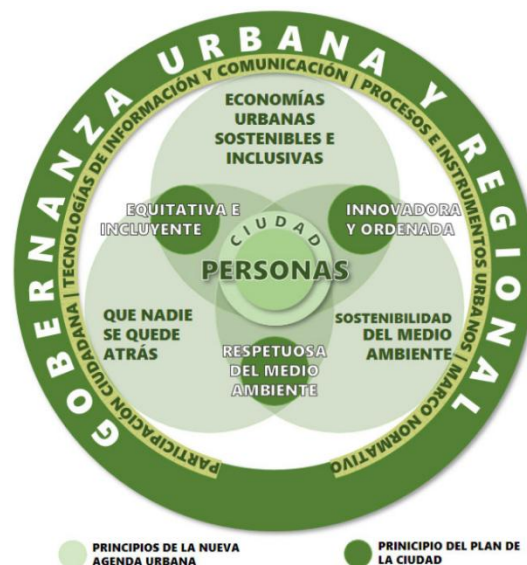
Para llevar a cabo la Visión de Ciudad, se establecen cuatro Principios que son:

1. Chihuahua Equitativa e Incluyente;
2. Chihuahua Innovadora y Ordenada;
3. Chihuahua Sustentable; y
4. Gobernanza Metropolitana.

El Principio de la Gobernanza Metropolitana se refiere a los mecanismos necesarios para la ejecución del Plan de Desarrollo Urbano, fungirá como un principio transversal y se compone de los siguientes elementos:

- a. La participación ciudadana.
- b. El marco normativo urbano y su evolución.
- c. Los procesos urbanos y territoriales de control, información, planeación, gestión y financiamiento y evaluación instrumentos, y
- d. El uso de tecnologías de la información y comunicación, TICs.

De esta manera, la siguiente figura muestra de forma gráfica la conceptualización de la estructura y organización del Plan de Desarrollo Urbano, tratando de elaborar de una manera sencilla los hilos de conducción de sus propuestas.



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

La planeación centrada en las personas a partir de la Visión, los Principios de la Nueva Agenda Urbana y los Principios para Chihuahua en el Plan de Desarrollo Urbano.

Cada Principio se despliega en Componentes para organizar su ejecución, siendo el resultado del análisis técnico y de la consulta ciudadana llevada a cabo y se muestran como sigue:

### Principios, grupos temáticos, y grupos transversales

Principios	Estrategias Temáticas	Estrategias Transversales
Chihuahua Equitativa e Incluyente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipamiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equidad e inclusión</li> <li>• Seguridad</li> </ul>
Chihuahua Innovadora y Ordenada	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estructura urbana</li> <li>• Usos de suelo</li> <li>• Espacio público</li> <li>• Accesibilidad y movilidad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Perspectivas de desarrollo económico</li> </ul>
Chihuahua Respetuosa del Medio Ambiente	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Áreas naturales protegidas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Resiliencia y conservación medioambiental activa.</li> <li>• Áreas naturales para ser protegidas</li> </ul>
Gobernanza Urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instituciones sólidas</li> <li>• Participación ciudadana</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gobernanza urbana</li> </ul>

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

### Chihuahua Innovadora y Ordenada.

Los componentes principales para promover la innovación y el orden son los siguientes:

1. La estructura urbana. A través de la cual, la región cobra orden y sentido en su legibilidad, funcionalidad y organización social, económica y ambiental.
2. El espacio público. A través del cual se estructura la dinámica de comunicación de las personas con la ciudad, con la actividad urbana y con el medio ambiente.
3. La movilidad y la accesibilidad. A través de la cual se satisfacen las necesidades de desplazamiento de las personas, servicios, relaciones comunitarias, ideas y el acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad.

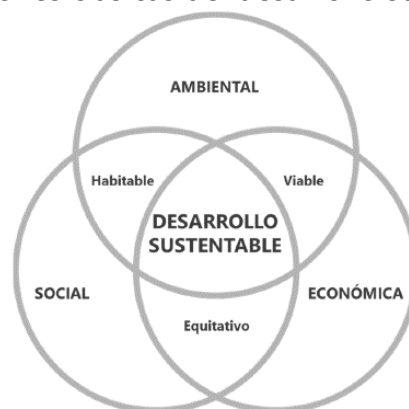
La estructura urbana se propone como una que integre a las personas en un núcleo urbano equitativo e incluyente; se despliega en el Plan de Desarrollo Urbano a partir de elementos normativos que permiten, a partir de la administración y gestión urbanas, incentivar esa eficiencia estructural urbana, pero bajo la premisa de la equidad y la inclusión. Además, la estructura urbana es la materialización de la propuesta conceptual de la ciudad en instrumentos urbanos que le permitan su realización, haciéndola legible y funcional. Resalta la importancia de la estructura

urbana como una estrategia relevante para lograr la sustentabilidad de las ciudades y que la elección de esa estructura urbana impacta directamente en el uso de energía en las ciudades y en la emisión de gases de efecto invernadero. Del mismo modo, la estructura urbana es relevante para efectos del análisis y atención a los temas de expansión urbana y compactación, así como de sus distintos tratamientos. Por otro lado, el espacio público es abordado desde una perspectiva que lo catapulte como el catalizador de la comunicación y de la relación entre las personas y de éstas con su entorno.

### Chihuahua Respetuosa del Medio Ambiente.

Es necesario que la ciudad potencie su capacidad de desarrollo sustentable al satisfacer, no solo sus necesidades actuales, sino que pueda hacerlo sin comprometer la posibilidad de que las futuras generaciones satisfagan las suyas dentro de la misma ciudad. Algunos aspectos relevantes en materia de sustentabilidad urbana se manifiestan en los niveles de contaminación del aire, agua y del suelo. La sustentabilidad debe ser entendida a partir de las dimensiones básicas -social, ambiental y económica- y de un resultado esperado en un mundo equitativo, viable y habitable, lleva a la necesidad de reconocer que el camino por andar para alcanzar este desarrollo es aún muy extenso en Chihuahua. No se ha previsto el uso racional de los recursos naturales a la hora de hacer ciudad desde la propuesta institucional y, en cierta medida, el reclamo social en la materia no ha tenido el impacto y resultados deseables. En términos prácticos, para efectos del Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, una ciudad sustentable significa que ésta se modele con base en los recursos naturales con los que cuenta, en particular el agua y que las políticas urbanas prioricen el respeto al ambiente y a los seres vivos.

### Dimensiones clásicas del desarrollo sustentable



## Gobernanza Urbana

La ciudad funciona con base en un modelo de gobernanza urbana formal o informal a través del cual actúan los actores públicos, privados y las organizaciones de la sociedad civil.

Las reglas se definen y se establecen los mecanismos de ejecución, evaluación y sanción de lo planeado. Para efectos de esta dimensión, gobernanza urbana se refiere a:

*“La manera en cómo los gobiernos (local, regional y nacional) y las partes interesadas deciden cómo planear, financiar y administrar las áreas urbanas. Involucra un proceso continuo de negociación sobre la asignación de los recursos materiales y sociales y de poder político. Es, por lo tanto, profundamente político, influido por la creación de instituciones, capacidad gubernamental para formular e implementar decisiones al punto en que estas decisiones reconozcan y respondan a los intereses de los más pobres”.*

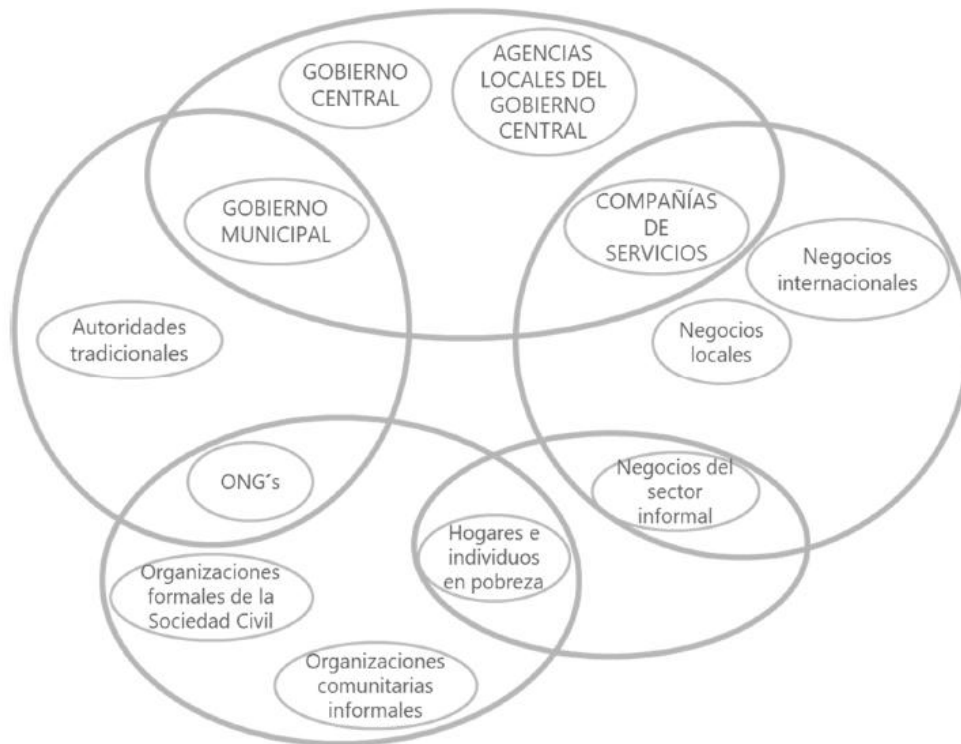
Sin embargo, el plan de ciudad debe considerar un espectro más amplio en su alcance, reconociendo, por un lado, la urgencia de atender a las personas más pobres y, por el otro, que con esa misma urgencia se atienda a todas las personas de forma incluyente.

De acuerdo con la gobernanza debe considerar los acuerdos en materia de mercados laborales, los bienes y servicios; los asuntos relacionados con la vivienda y las relaciones familiares y sociales; así como infraestructura básica, suelo, servicios y seguridad pública. Es decir, la gobernanza debe considerar los elementos básicos necesarios que se administran en la ciudad para que funcione con base, precisamente, en los acuerdos definidos a partir de la participación de las personas en los asuntos de la ciudad.

La ciudad define en este proceso de planeación el modelo de gobernanza urbana que le dé sentido y rumbo a los acuerdos y defina los mecanismos institucionales para alcanzarlos tanto en la manera en que se organizan las instituciones públicas involucradas, como el resto de las partes interesadas.

Se identifica un mapa de actores relevantes que pueden servir de base para conocer quiénes deben involucrarse, en su caso, en la toma de decisiones de la ciudad.

### Actores e instituciones de la gobernanza urbana



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

En este sentido, todas las personas podrán tener la posibilidad y el derecho de participar en los asuntos de la ciudad y, por tanto, su voz debe ser incorporada en la toma de decisiones. El reto es, indudablemente, la confianza que debe generar un modelo de gobernanza a partir de mecanismos que garanticen la máxima difusión y participación ciudadana de forma transparente y efectiva. Este reto, lo toma el Plan de Desarrollo Urbano con el propósito de que se garantice el derecho a participar; se plantean estrategias para ello, tanto de forma sectorial como individual para consolidar una mejor cultura de participación.

#### Principales Estrategias

Las siguientes son las estrategias principales que integran la modificación al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua:

1. Zonificación primaria.
2. Zonificación secundaria.

3. Tablas de normatividad.
4. Estructura urbana.
5. Estructura vial.
6. Equipamiento urbano.
7. Accesibilidad y movilidad.
8. Conservación medioambiental activa.
9. Patrimonio.
10. Gobernanza urbana.
11. Normatividad complementaria para la Política Pública de Ciudad Cercana.
12. Reservas con potencial para uso de suelo industrial.

### Distribución y Dosificación De Usos De Suelo

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

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

- Habitacional H25 viv/ha., H35 viv/ha., y H45 viv/ha., en zonas habitacionales en el ámbito circundante al predio en estudio.
- Giros de Comercio y Servicios sobre gran mayoría de las vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Usos Mixtos distribuidos en todo el ámbito espacial.
- Equipamiento Urbano variados de carácter vecinal y barrial diseminados en el área.
- Recreación y Deporte que corresponde a instalaciones deportivas de uso público y parques y jardines de carácter vecinal y regional dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las "Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo" del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040.

Este estudio de planeación urbana tiene por objetivo fundamental el cambio de uso de suelo sobre un predio ubicado dentro de la zona urbanizable de la ciudad.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Séptima Actualización establece actualmente un uso de suelo **Equipamiento general y se solicita el cambio de uso de suelo a Comercio y Servicios (CMR)**.

#### Zonificación secundaria

La integralidad de las diferentes zonas del área urbana, se busca a través de fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas mono funcionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos. Complementariamente, se busca ordenar las áreas urbanas existentes a través de la concentración de las actividades comerciales y de servicios y equipamientos sobre las vialidades en congruencia con la estructura vial propuesta y sus jerarquías.

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

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

#### Consolidación, densidad y mixtura

Al efecto, como el recurso suelo es el máspreciado en el espacio ciudadano, situación que aunada a otros factores de economía urbana, como el factor costo-ciudad, se define la estrategia en términos de consolidación, aumento de la densidad y mixtura de los usos de suelo como una prioridad dentro de la estrategia territorial general. La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente.

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

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

Capítulo Quinto de las Normas Técnicas del Desarrollo Urbano Sostenible

Sección Primera de los Usos, Reservas y Destinos

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

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

I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;

IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

V. Los corredores urbanos son las áreas de influencia al lado de las vías regionales, de primer orden y primarias, donde se presenta la concentración de usos comerciales, viviendas, servicios y oficinas, y serán los siguientes, mismos que se enlistan de manera enunciativa y no limitativa.

## Sección segunda de la zonificación

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

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

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 Séptima Actualización establece para su Zonificación Secundaria, la siguiente determinación para el uso Comercio y Servicios:

### Usos de suelo

Nombre de la categoría: Usos Comerciales y de Servicios

Nombre del Uso de Suelo: Comercio y Servicios (CMR)

### Objetivo del Uso de Suelo.

Promover la generación y/o establecimiento ordenado de comercios y actividades económicas de diverso alcance y jerarquía en el centro de población, favoreciendo la mixtura y consolidando su tejido urbano.

### Definición del uso de suelo comercio y servicios.

Zonas que albergarán establecimientos de comercio y servicios necesarios para las áreas habitacionales del contexto. Se presentarán preponderantemente colindantes con vialidades regionales, de primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.

### Criterios para definición y/o delimitación.

- Se establecen sobre vialidades regionales, primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.
- Se utiliza para favorecer la creación y concentración de actividades y unidades económicas de acuerdo con la demanda que cada zona determine.
- Cada giro deberá apegarse a la compatibilidad establecida con los usos y destinos correspondientes y, además, a la normatividad aplicable según la actividad económica de que se trate.
- En las zonas sujetas a la aplicación de la Política Pública de Ciudad Cercana, se podrán aplicar los incentivos a la edificabilidad que ésta regula.

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad usos especiales y no habitables

Código	Tipo	Lote mínimo (m <sup>2</sup> )	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Frontal (m)	Colindancia (m)	Frente Mínimo	Estacionamiento
CMR	1	300	0.50	2.00	15%	5	SR	12	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
	2	300	0.75	3.00	10%	SR	SR	12	
	3	1600	0.75	4.00	35%	SR	SR	40	
EQM	1	400	0.75	2.25	15%	SR	SR	15	
	2	1200	0.60	1.80	25%	SR	SR	20	
	3	500	0.75	3.00	15%	SR	SR	15	
IAI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
IBI	1	1000	0.75	1.50	25%	SR	SR	15	
MAI	1	250	0.50	2.00	15%	SR	SR	10	
ZEDEC	1	120	0.60	2.40	60%	SR	SR	7	
	2	300	0.60	3.00	60%	SR	SR	12	
ZA	1	600	0.60	2.40	80%	SR	SR	SR	

#### Tipos de Comercio y Servicio:

1. De acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo de este Plan.

#### Tipos de Comercio y Servicio:

1. Comercio y Servicios en general
2. Comercio y Servicios en área estratégica (Polígonos identificados por el PDU como Centro, Subcentros, Corredores Troncales de transporte público y polígonos de actuación).
3. Comercio y Servicios sobre vialidad Arterial

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

Tabla de compatibilidad para uso de suelo de Comercio y Servicios.

ACTIVIDADES		CMR
GRUPO	DESCRIPCIÓN	
HABITACIONAL	Unifamiliar	X
	Plurifamiliar	1
COMERCIO Y SERVICIO DISTRITAL	Ropa y calzado, art. domésticos, videoclubs, joyería, papelería, regalos y libros hasta 300 m²	P
	Sucursales de banco e instalaciones bancarias	P
	Veterinarias, estética canina y tienda de mascotas	13
	Estacionamiento de vehículos	P
	Sitios de taxi	P
	Talleres de enderezado y pintura de vehículos	13
	Talleres de servicio y reparación hasta 300 m2	13
	Talleres de servicio y reparación de más de 300 m2	13
	Lavado de vehículos	P
	Expendios de licor o cerveza	P
	Baños públicos, sauna, salones de masaje	P
	Club social y salones de fiestas infantiles	P
	Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico	3,10
COMERCIO Y SERVICIO SUBCENTRO URBANO	Oficinas de más de 300 m2	6
	Estaciones de servicio de combustibles líquidos y gasificados	6, 10,13
	Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas	2,10
	Tienda de autoservicio, mercados, plazas y centros comerciales de más de 300 m2	P
	Terminales de sistema de transporte colectivo	2
	Estaciones de radio y TV	P
	Agencia automotriz	P
	Venta de vehículos y maquinaria	P

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

Nota: los giros que no aparezcan en la tabla de compatibilidad son giros prohibidos en este uso de suelo.

Simbología; P= Permitido, Condicionado= Número de condicionante aplicable.

Condicionantes de la tabla de compatibilidad

Notas generales

- En la expedición de las licencias de uso de suelo la autoridad deberá siempre revisar que el lote o polígono de estudio no se ubique en zonas de riesgos, delimitadas en el atlas de riesgos vigente y en su caso delimitar los estudios pertinentes para su estudio y mitigación.
- Los criterios de dimensionamiento expuestos en esta tabla se refieren al área en la cual se desarrolla la actividad en el giro descrito.

Condicionantes específicas

1. Asegurar la protección de los usuarios en relación con usos impactantes colindantes.
2. Estudio de impacto vial que solucione el tráfico vehicular y peatonal que generan y establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada respecto a la construcción de obras necesarias.
3. Condicionados a que no alteren la tranquilidad de la zona habitacional ni congestionen las vialidades.

4. Desarrollar instrumento de planeación que garantice el desarrollo integral. No se autorizan usos de manera aislada. Ver apartado de subcentros PDU.
5. Acciones que requieren autorización de impacto territorial y urbano, emitido por el estado.
6. Sujetos a un estudio de impacto urbano y ambiental. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
7. Requieren estudio técnico de aeronáutica, protección auditiva y de seguridad para las zonas habitadas.
8. Establecer las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona. Condicionado a presentar requerimientos establecidos por la autoridad correspondiente en materia de riesgos.
9. En función de los estudios de agua y recursos hidráulicos.
10. Condicionada su localización en vialidades colectoras o de mayor jerarquía vial (no se permite en vialidades locales).
11. Sujeto a plan maestro de urbanización.
12. Las áreas de construcción en área verde no deberán sobrepasar el 10% de la superficie del terreno.
13. Condicionado a evaluación y mitigación de los impactos ambientales. En el caso de estaciones de servicio o gaseras, el impacto ambiental o de riesgo se estará a la competencia federal.
14. Propuesta específica de tratamiento de paisaje y de especies vegetales adecuadas al uso propuesto y a la región.
15. Previo estudio de impacto ambiental y en su caso previo dictamen o aprobación del cambio de uso de suelo forestal.

#### Normatividad complementaria.

En el caso de lotes menores a 300 m<sup>2</sup> que cuentan a esta actualización y subsecuentes con un uso de Comercios y Servicios, deberán:

1. Desarrollar giros únicamente de jerarquía vecinal, barrial y distrital.
2. Subsanar las necesidades de atención al cliente sin afectar o invadir el espacio público inmediato, ya sea por mobiliarios, anuncios y accesos.

#### Normas de evaluación para los usos condicionados

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización, publicado en el Folleto Anexo del Periódico Oficial No. 24, Acuerdo No. 016/2024 del día sábado 23 de marzo de 2024.

## ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como único objetivo cambiar el uso de suelo para el predio con una superficie de 6,429.2525 m<sup>2</sup>., y clave catastral 159-262-002, **solicitando el uso Comercio y Servicios (CMR)**, mismo que resulta congruente con los usos colindantes del ámbito espacial de validez de la modificación.

### Estrategia de uso de suelo

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

- Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.
- En relación a esto, el proyecto a edificar contribuye a las políticas de saturación de predios, utilización de baldíos y al aprovechamiento de la infraestructura existente.
- Además, contribuye a consolidar y rematar la imagen urbana de este sector de la ciudad.

### Estrategia vial

La ubicación del predio motivo del presente estudio se ubica dentro del Ejido Labor de Terrazas sobre la vialidad en jerarquía Secundaria, la Avenida Pedro Zuluaga, dentro del subcentro Surponiente.

La infraestructura vial que permite la accesibilidad al predio es mediante la vialidad de en jerarquía Arterial denominada Avenida Teófilo Borunda Ortiz que atraviesa toda la ciudad en sentido oriente a poniente (y viceversa), vialidad que conecta de manera perpendicular con la vialidad en jerarquía Arterial con la Avenida De la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta, que no inciden de manera directa, pero sí dan accesibilidad al predio con amplia capacidad vehicular, desde cualquier punto de la mancha urbana.

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

El predio está rodeado por avenidas catalogadas como arteriales, primarias, secundarias y locales, con importante presencia de transporte motorizado, por esta razón el PDU 2040 establece que estas vialidades articulan y sirven de conexión a la ruta alimentadoras del transporte público.

Respecto a la normatividad respecto a los cajones de estacionamiento según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, atendiendo al futuro desarrollo de uso de suelo Comercio y Servicios (CMR), establece que, atendiendo a los posibles giros con actividad habitacional plurifamiliar, comerciales, servicios, oficinas, establece diversas selecciones.

A la fecha, el propietario y desarrollador no cuenta con un esquema, ni anteproyecto ni proyecto ejecutivo, por lo que no se puede definir el número de cajones de estacionamiento requeridos, sin embargo, ya que se cuenta con proyecto arquitectónico, el proyecto deberá dar cumplimiento en su totalidad al número de cajones de estacionamiento los cuales den cumplimiento con la normatividad establecida para dicho proyecto, resolviendo al interior del predio la movilidad vehicular, sin obstaculizar el tránsito vial con acceso directo por la Avenida Pedro Zuluaga. El estado de conservación de todas estas vialidades se puede catalogar como buenas, al igual que también para las vialidades secundarias que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

#### Estrategia de infraestructura

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

La infraestructura básica con la que actualmente cuenta el ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra consolidada, la engloba los servicios de dotación de agua potable, alcantarillado sanitario, electricidad, alumbrado público. El predio en estudio y el proyecto ejecutivo a desarrollarse en él, deberá de realizar las conexiones a los servicios básicos, previa autorización de los organismos operadores y la ejecución de las obras requeridas, establecidas en las factibilidades anteriormente exhibidas.

De conformidad a las actividades a establecerse a través del desarrollo arquitectónico a edificarse en el predio en estudio, para los giros específicos de:

- Habitacional Plurifamiliar (Departamentos)
- Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico
- Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas

No se consideran actividades de procesos ni generación de residuos peligrosos.

## SINTESIS DE LA PROPUESTA

La propuesta de este análisis urbano, a partir del diagnóstico del ámbito espacial de validez de la modificación estriba en la *solicitud de autorización del Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CMR)*, con la finalidad de la edificación y posterior operatividad de:

- *Habitacional Plurifamiliar (Departamentos)*
- *Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico*
- *Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas,*

de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo.

El predio cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, aseo urbano, etc. Es una zona consolidada al 100% en cuanto a infraestructura básica.

El acceso al predio es directamente sobre la avenida Pedro Zuluaga, así mismo, por esta misma vialidad, su incorporación inmediata al resto de la trama vial y su integración al resto de la ciudad.

En cuanto a la imagen urbana, ésta es el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes y la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc.

Por tanto, la propuesta de imagen urbana se basa en consolidar aún más el sector, con el aprovechamiento de la infraestructura ya establecida, y proporcionando el uso de suelo Comercio y Servicios (CMR).

Ver Plano E-10

La solicitud de autorización de *Cambio de Uso de Suelo a Comercio y Servicios (CMR)* con la finalidad de la edificación y posterior operatividad de:

- *Habitacional Plurifamiliar (Departamentos)*
- *Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico*
- *Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas.*

de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo, es factible dado el entorno inmediato, las condiciones de su ubicación dentro de la zona de influencia de las avenidas ampliamente descritas con anterioridad, y contando con accesos sobre las vialidades primarias y corredores comerciales y de servicios, de manera inmediata.



Predio en estudio y su frente y acceso por la avenida Pedro Zuloaga



Predio en estudio y su frente y acceso por la avenida Pedro Zuloaga

El predio en estudio al estar ubicado con la influencia inmediata de los usos mixtos moderados e intensos, comercio y servicios en el ámbito espacial y vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de **Cambio de Uso de Suelo actualmente establecido de Equipamiento General a Comercio y Servicios (CMR)**, con la finalidad de la edificación y posterior operatividad de un desarrollo con las siguientes actividades:

- Habitacional Plurifamiliar (Departamentos)
- Clubes deportivos y centros de acondicionamiento físico
- Restaurante-bar, bares, centros nocturnos, salón de eventos y salón de fiestas.

de conformidad a la tabla de compatibilidad de usos del suelo.

***El desarrollo propuesto, al momento de la acción urbana de edificación, deberá dar cumplimiento a la totalidad de la normatividad, reglamentación y leyes aplicables de la materia en el proyecto ejecutivo para la obtención de la Licencia de Construcción requerida para tal acción, ante la dependencia municipal facultada para tal fin.***

***Es así que, la solicitud ampliamente expuesta, es factible pues la propuesta cumple con la normatividad aplicable, de conformidad al segundo párrafo del Art. 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el estado de Chihuahua, de conformidad a lo siguiente:***

***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.***

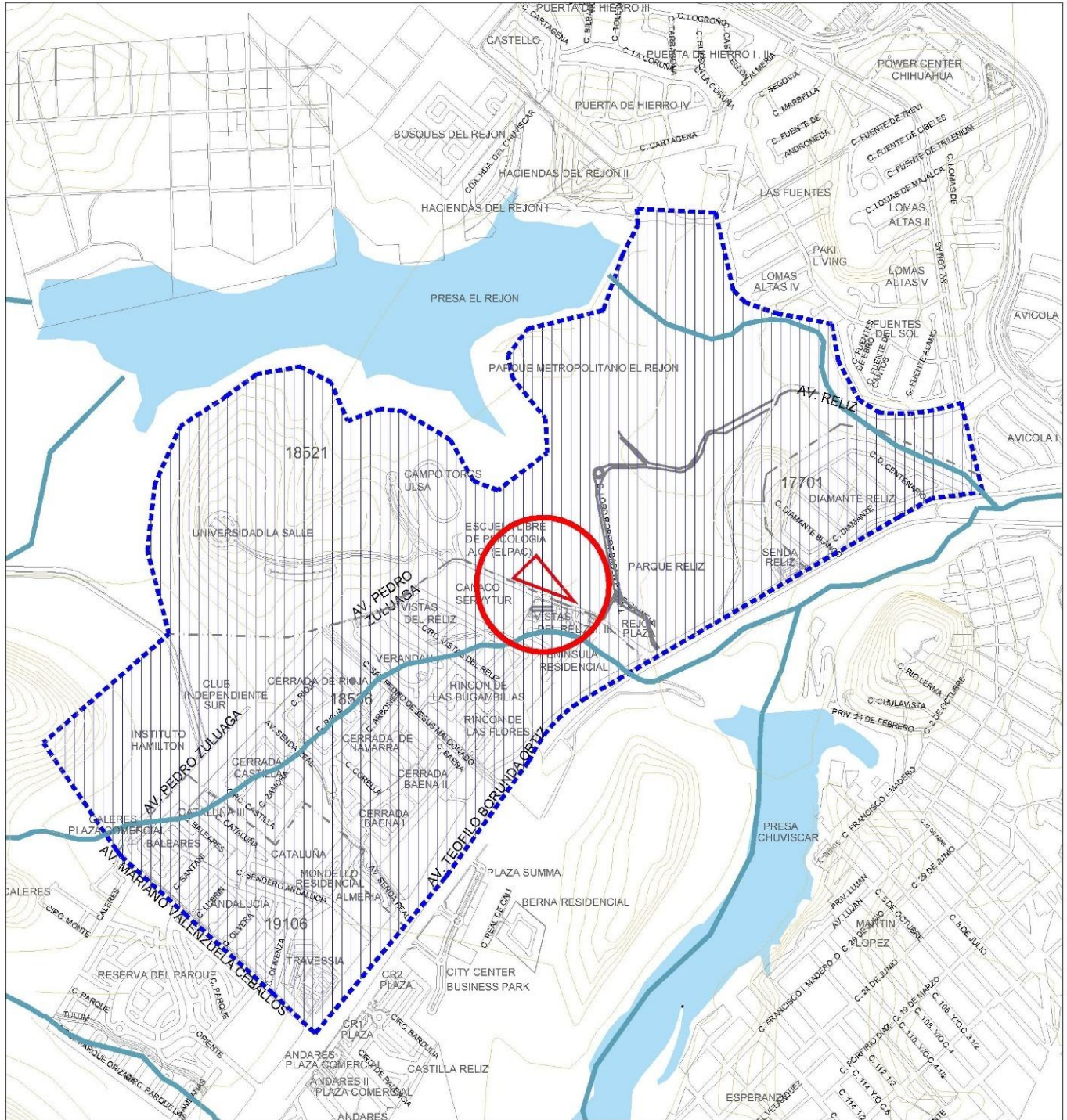
**ANEXOS****PLANOS DE DIAGNOSTICO**

- D 01**      Ámbito espacial de validez de la modificación
- D 02**      Polígono de actuación
- D 03**      Ubicación del predio
- D 04**      Usos de suelo PDU 2040
- D 05**      Equipamiento Urbano
- D 06**      Estructura vial
- D 07**      Secciones viales
- D 08**      Secciones viales
- D 09**      Secciones viales
- D 10**     Infraestructura de agua potable
- D 11**     Infraestructura de alcantarillado sanitario
- D 12**     Infraestructura de energía eléctrica

**PLANO DE ESTRATEGIA**

- E 01**      Estrategia de uso de suelo

**ANALISIS VIAL**



### 159-262-002 PEREZ FLORES

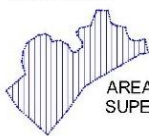
PLANO  
**D-01**

NOMBRE DEL PLANO  
ÁREA DEL AMBITO ESPACIAL

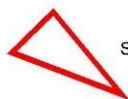
NORTE



SIMBOLOGÍA



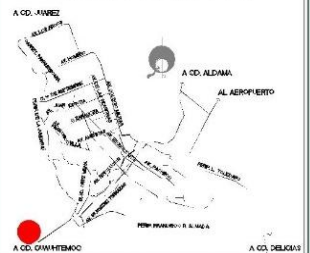
ÁREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 234-69-90 Has.



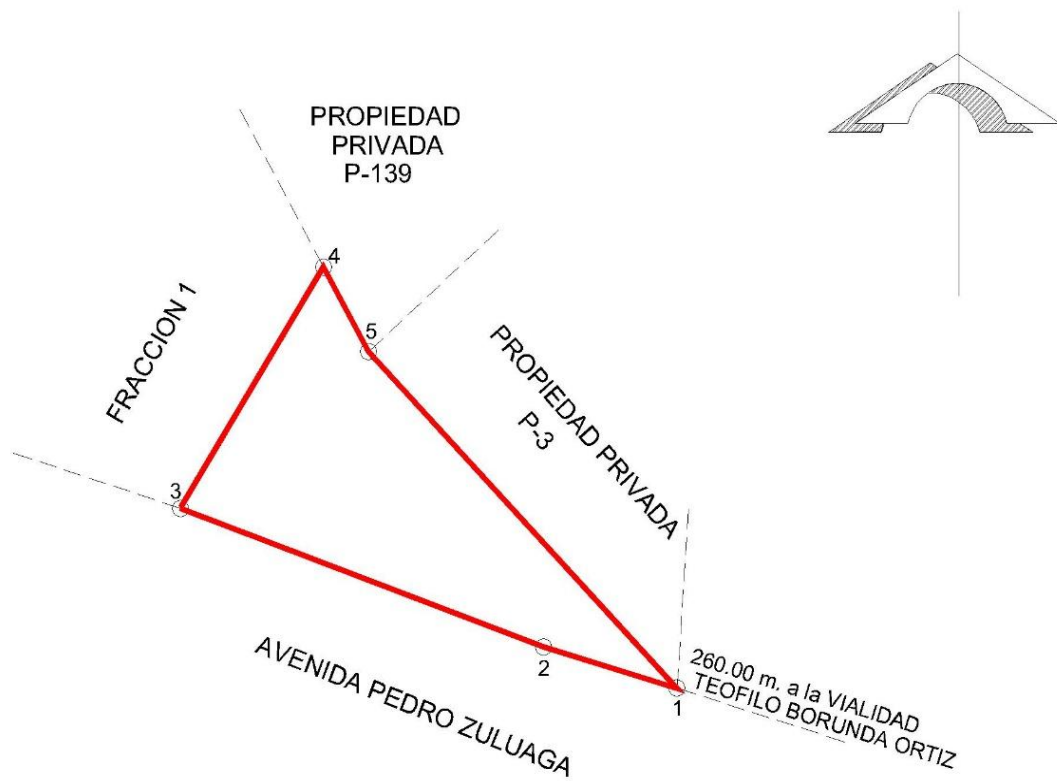
SUPERFICIE 6,429.2525 m2.

- ■ ■ ■ ■ — DIVISIÓN DE AGEB
- 19106 NUMERO DE AGEB
- — — — — ESCURRIMIENTO PLUVIAL

LOCALIZACIÓN



	PLANO
Nombre del Propietario : <b>MONICA BEATRIZ PEREZ FLORES Y JOSE EFRAIN PEREZ FLORES</b>	
Plano de : <b>LA POLIGONAL DE LA FRACCION 2</b>	Superficie de Terreno : <b>6,429.2525 m²</b>
Ubicacion : <b>AVENIDA PEDRO ZULUAGA No.8801 A 260.00 mts. A LA AVENIDA TEOFILO BORUNDA ORTIZ</b>	Clave Catastral : <b>159-262-002</b>
CLAVE CATASTRAL ESTANDAR : <b>08-001-019-00-0001-159-262-00002-00-0000</b>	Parcela 142, FRACCION 2, SECTOR 15
Superficie de Construccion : <b>0.0</b>	
Escala : <b>SIN/ESCALA</b>	



### 159-262-002 PEREZ FLORES

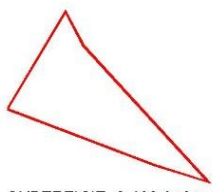
PLANO  
**D-02**

NOMBRE DEL PLANO  
POLIGONO DE  
ACTUACION

NORTE



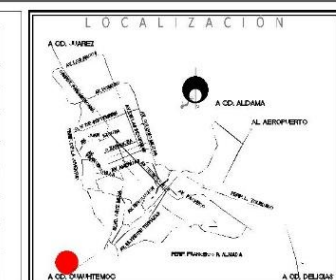
SIMBOLOGIA



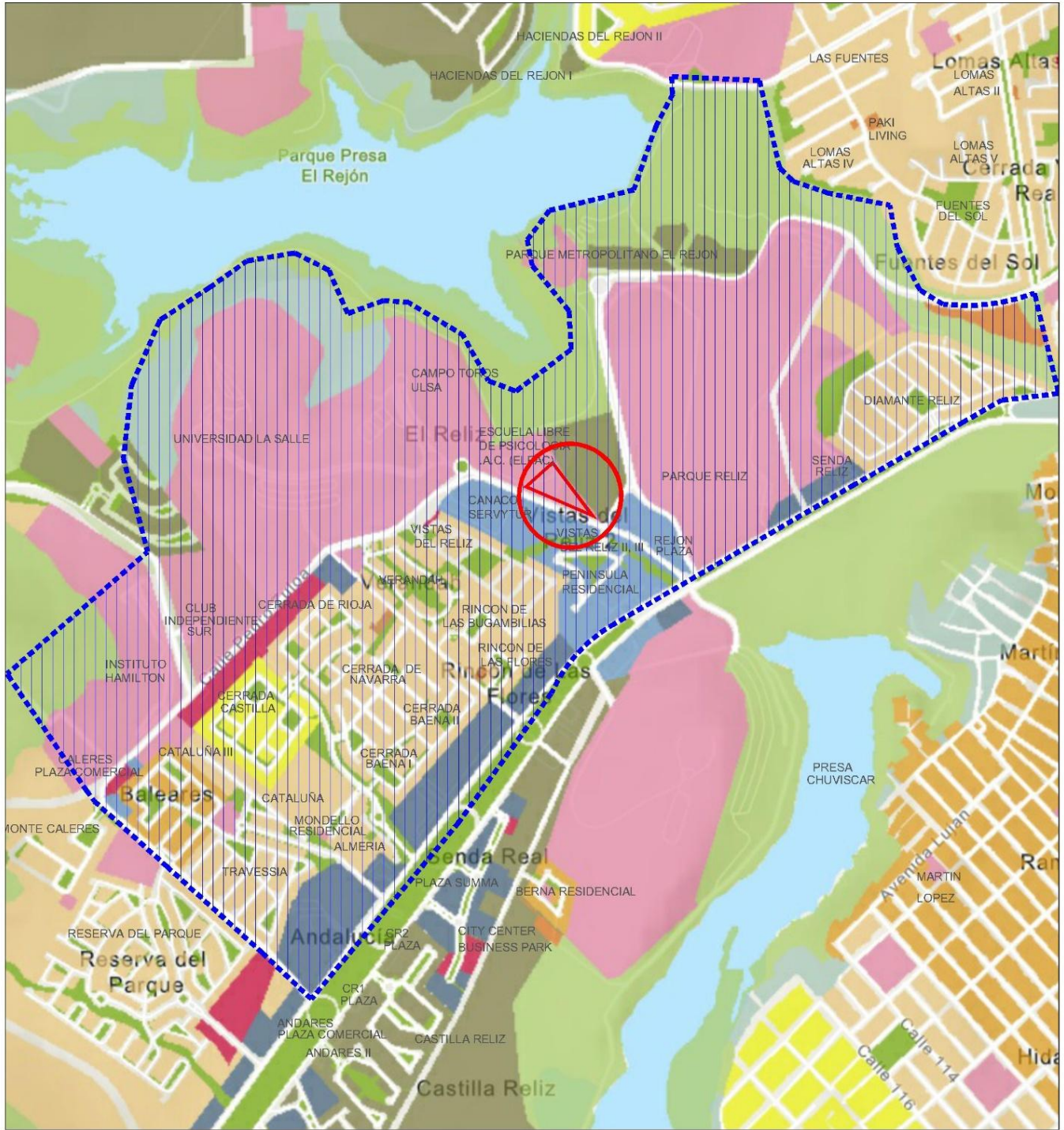
SUPERFICIE 6,429.2525m2.

LADO	RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS UTM	
				X	Y
5 - 1	S 33° 54' 50.88" E	136.425	5	3,155,101.170	330,348.082
1 - 2	N 70° 05' 50.51" W	42.024	2	3,155,009.290	330,397.382
2 - 3	N 67° 55' 13.75" W	118.495	3	3,155,054.470	330,345.082
3 - 4	N 33° 48' 57.18" E	87.046	4	3,155,125.795	330,336.282
4 - 5	N 24° 43' 48.32" E	28.207	5	3,155,101.170	330,348.082

SUPERFICIE= 6,429.2525 m2







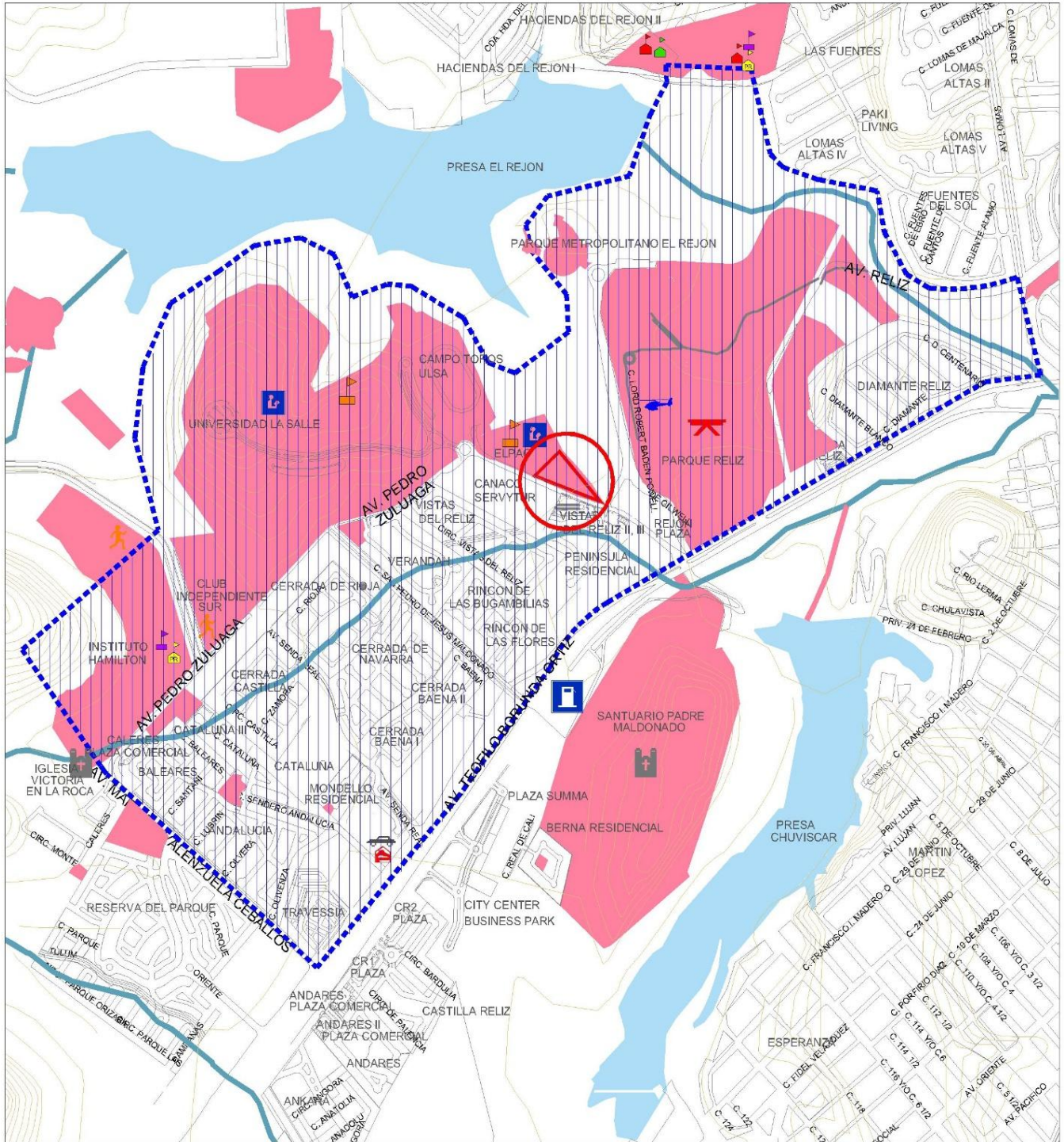
### 159-262-002 PEREZ FLORES

PLANO  
**D-04**  
NOMBRE DEL PLANO  
USOS DE SUELO  
PDU 2040  
NORTE













SIMBOLOGIA  
AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 234.79-51 Has.  
SUPERFICIE 6,429.2525 m2.

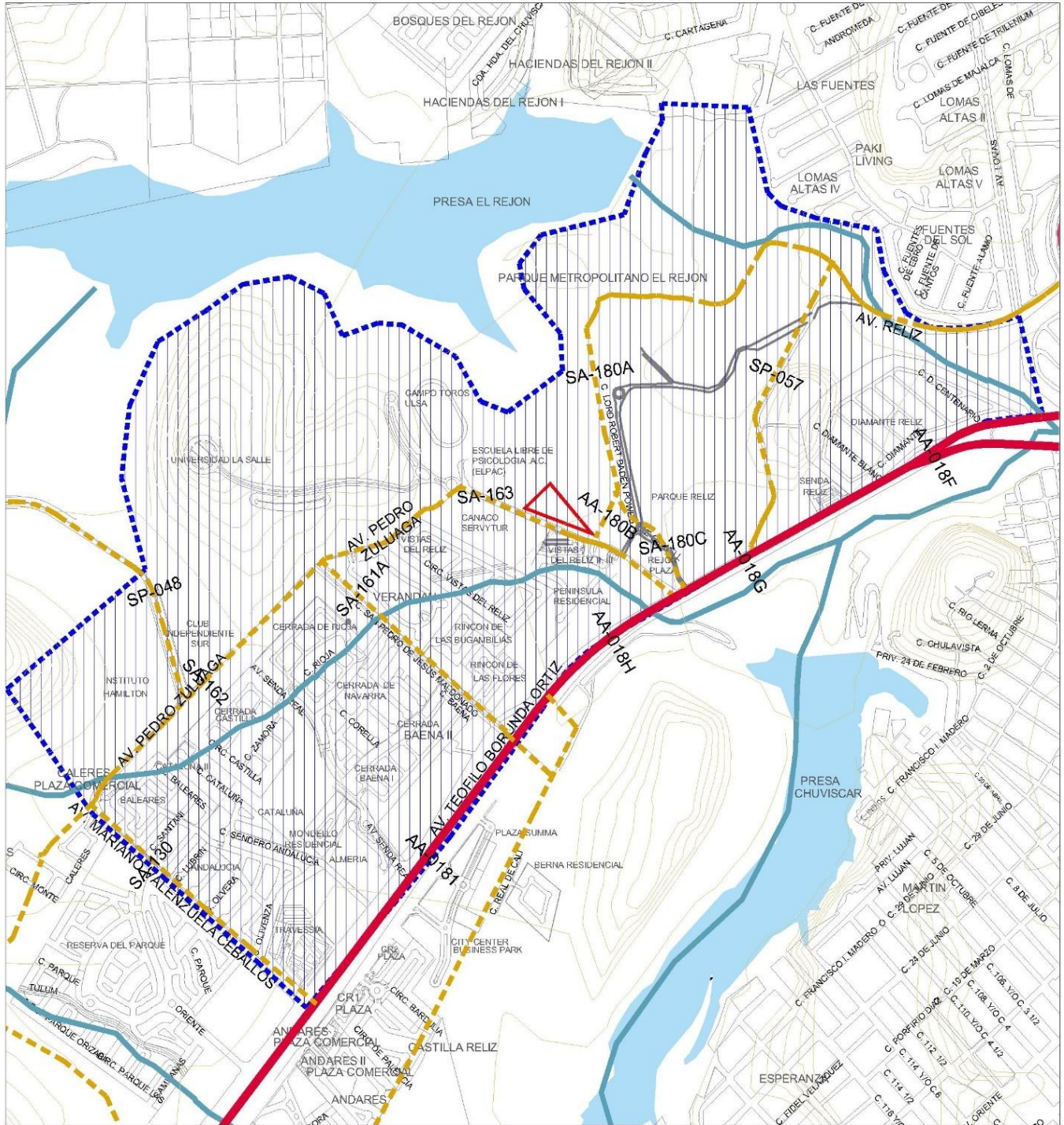
- HABITACIONAL H25
- HABITACIONAL H35
- HABITACIONAL H45
- HABITACIONAL H60
- HABITACIONAL H60+
- EQUIPAMIENTO URBANO
- PRESERVACION ECOLOGICA PRIMARIA
- COMERCIO Y SERVICIOS
- MIXTO MODERADO
- MIXTO INTENSO
- RECREACION Y DEPORTE
- ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO 1
- ZONA DE AMORTIGUAMIENTO
- ESCURRIMIENTO PLUVIAL





### 159-262-002 PEREZ FLORES

<p>PLANO <b>D-05</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO EQUIPAMIENTO URBANO</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>AREA DE ESTUDIO SUP. 234-79-51 Has.</p>  <p>SUP. 6,429.2525 m2.</p>	<table border="0"> <tr> <td> Preescolar</td> <td> Unidad deportiva</td> <td> Estacion de bomberos</td> </tr> <tr> <td> Primaria</td> <td> Unidad recreativa</td> <td> Estacion policia</td> </tr> <tr> <td> Secundaria</td> <td> Biblioteca Universitaria</td> <td> Helipuerto</td> </tr> <tr> <td> Educacion Media</td> <td> Iglesia</td> <td> Curvas de nivel</td> </tr> <tr> <td> Profesional</td> <td> Gasolineria</td> <td> Escurrimiento Pluvial</td> </tr> </table>	 Preescolar	 Unidad deportiva	 Estacion de bomberos	 Primaria	 Unidad recreativa	 Estacion policia	 Secundaria	 Biblioteca Universitaria	 Helipuerto	 Educacion Media	 Iglesia	 Curvas de nivel	 Profesional	 Gasolineria	 Escurrimiento Pluvial	<p>LOCALIZACION</p> 
 Preescolar	 Unidad deportiva	 Estacion de bomberos																
 Primaria	 Unidad recreativa	 Estacion policia																
 Secundaria	 Biblioteca Universitaria	 Helipuerto																
 Educacion Media	 Iglesia	 Curvas de nivel																
 Profesional	 Gasolineria	 Escurrimiento Pluvial																



### 159-262-002 PEREZ FLORES

PLANO  
**D-06**

NOMBRE DEL PLANO  
ESTRUCTURA VIAL

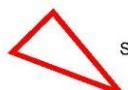
NORTE



SIMBOLOGIA



AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 234-79-51 Has.

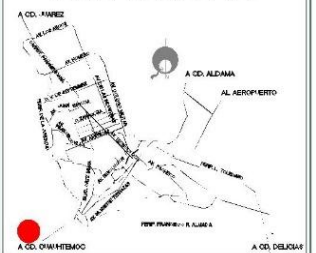


SUPERFICIE 6,429.2525 m2.

CATEGORIA DE VIALIDADES

- PRIMARIA
- PRIMARIA PROPUESTA
- SECUNDARIA
- SECUNDARIA PROPUESTA
- VIAS DE FERROCARRIL
- ESCURRIMIENTO PLUVIAL

LOCALIZACION



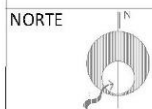
## SECCIONES VIALES



## 159-262-002 PEREZ FLORES

PLANO  
**D-07**

NOMBRE DEL PLANO  
SECCIONES VIALES



SIMBOLOGIA



### SECCIONES VIALES



### 159-262-002 PEREZ FLORES

PLANO  
**D-08**

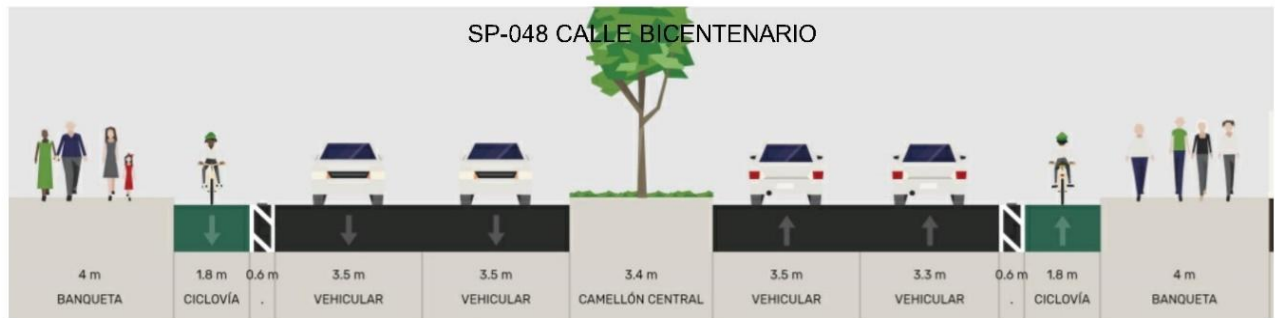
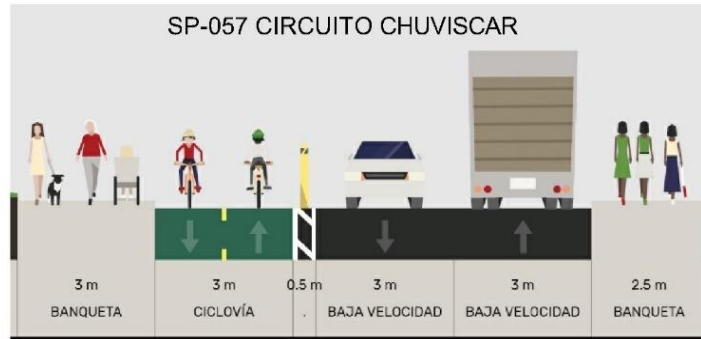
NOMBRE DEL PLANO  
SECCIONES VIALES



SIMBOLOGIA



## SECCIONES VIALES



## 159-262-002 PEREZ FLORES

PLANO  
**D-09**

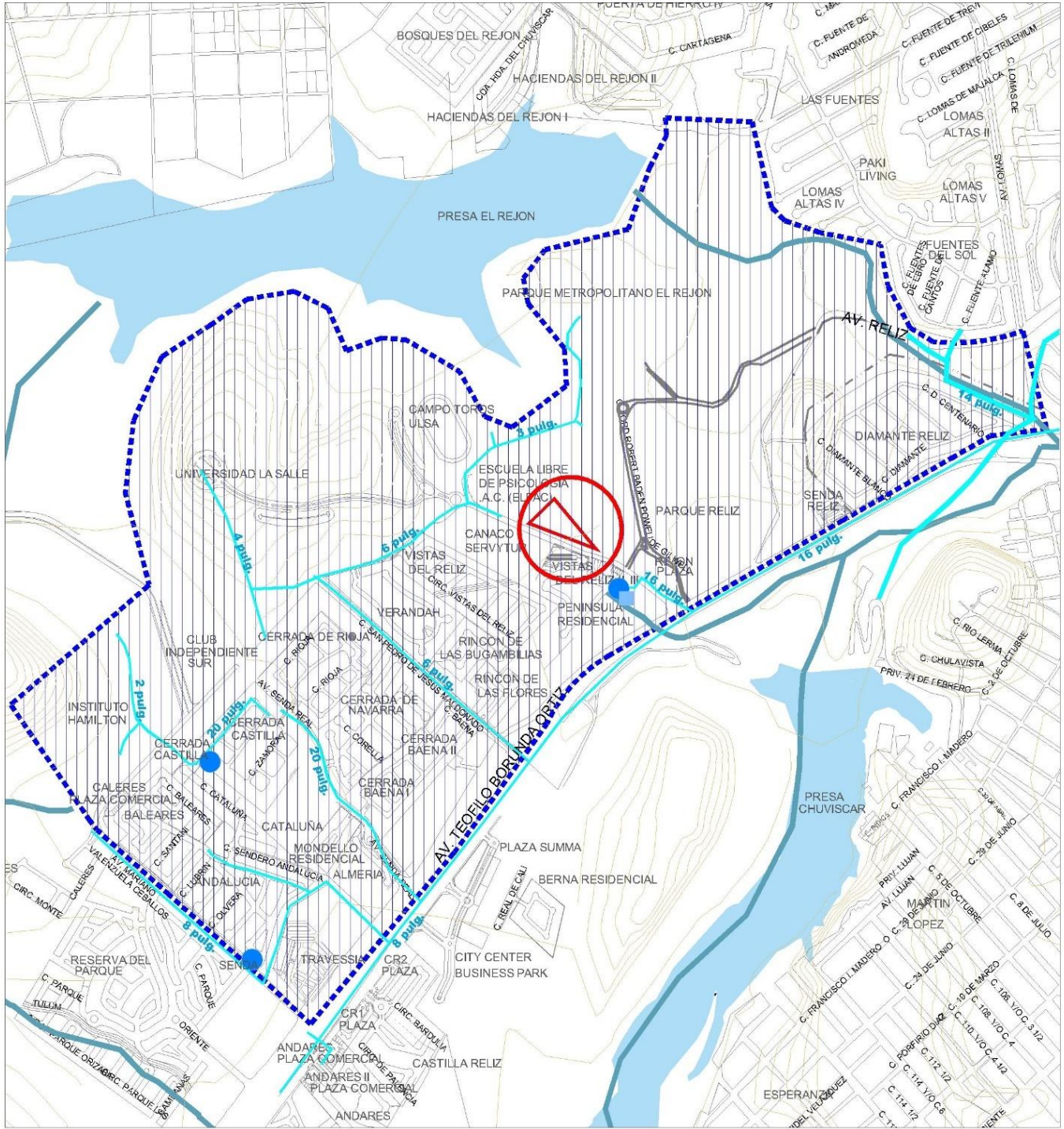
NOMBRE DEL PLANO  
SECCIONES VIALES

NORTE



SIMBOLOGIA





### 159-262-002 PEREZ FLORES

PLANO  
**D-10**

NOMBRE DEL PLANO  
INFRAESTRUCTURA  
AGUA POTABLE

NORTE

SIMBOLOGIA

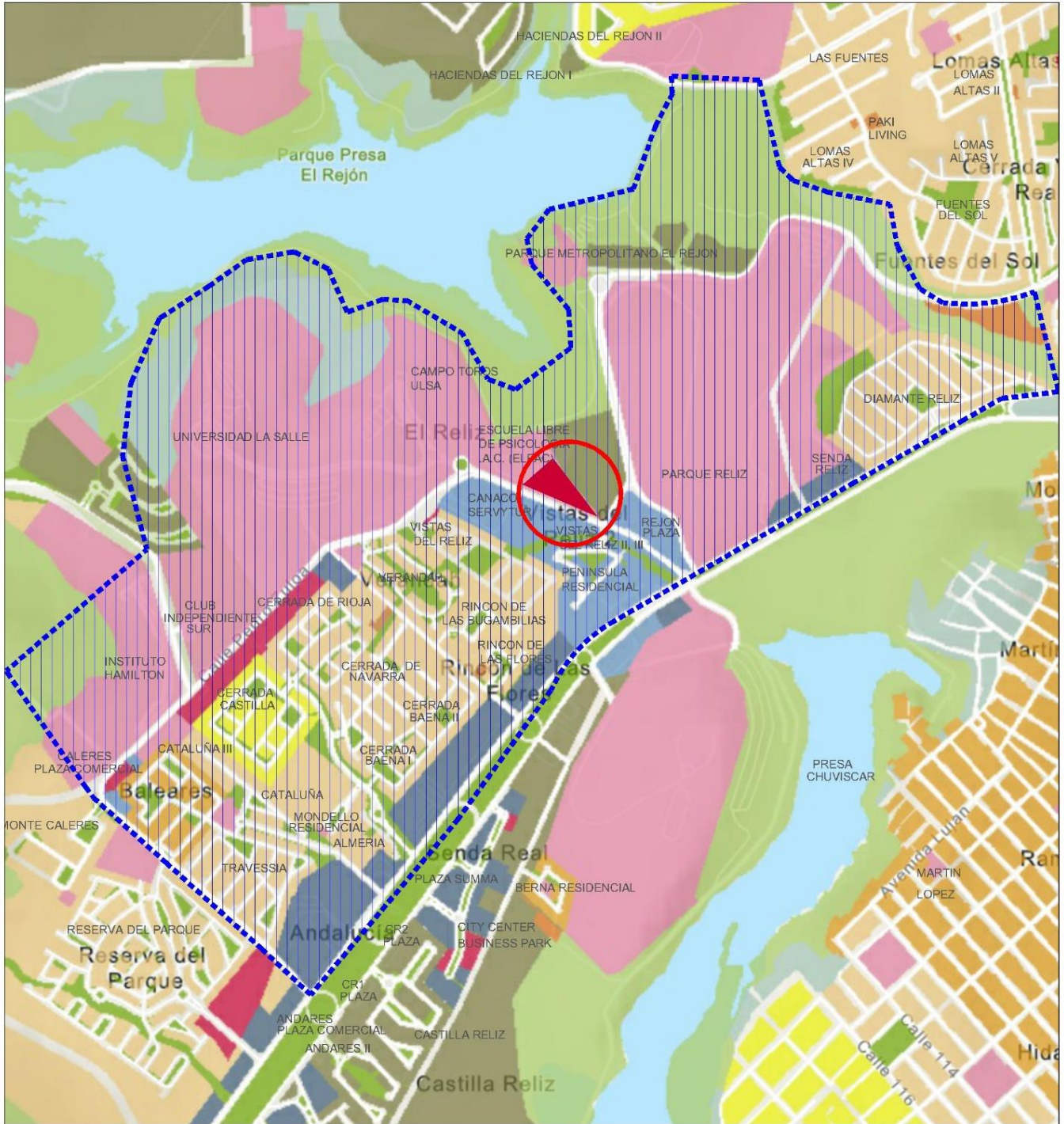
AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 234-79-51 Has.

SUPERFICIE 6,429.2525 m2.

- TANQUE
- POZO
- LÍNEA INFRAESTRUCTURA AGUA POTABLE
- ESCURRIMIENTO PLUVIAL







### 159-262-002 PEREZ FLORES

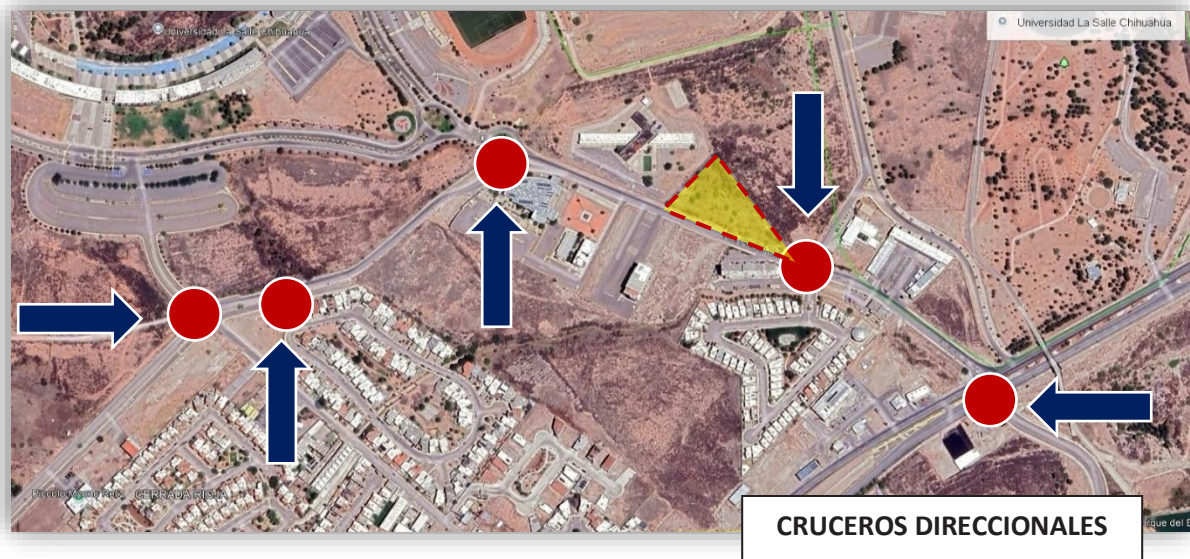
<p>PLANO <b>E-01</b></p> <p>NOMBRE DEL PLANO ESTRATEGIA</p> <p>NORTE</p> 	<p>SIMBOLOGIA</p>  <p>AREA DE ESTUDIO SUPERFICIE 234-79-51 Has.</p>  <p>SUPERFICIE 6,429.2525 m2. COMERCIO Y SERVICIOS</p>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td>HABITACIONAL H25</td> <td></td> <td>COMERCIO Y SERVICIOS</td> </tr> <tr> <td></td> <td>HABITACIONAL H35</td> <td></td> <td>MIXTO MODERADO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>HABITACIONAL H45</td> <td></td> <td>MIXTO INTENSO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>HABITACIONAL H60</td> <td></td> <td>RECREACIÓN Y DEPORTE</td> </tr> <tr> <td></td> <td>HABITACIONAL H60+</td> <td></td> <td>ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO 1</td> </tr> <tr> <td></td> <td>EQUIPAMIENTO URBANO</td> <td></td> <td>ZONA DE AMORTIGUAMIENTO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>PRESERVACION ECOLOGICA PRIMARIA</td> <td></td> <td>ESCURRIMIENTO PLUVIAL</td> </tr> </table>		HABITACIONAL H25		COMERCIO Y SERVICIOS		HABITACIONAL H35		MIXTO MODERADO		HABITACIONAL H45		MIXTO INTENSO		HABITACIONAL H60		RECREACIÓN Y DEPORTE		HABITACIONAL H60+		ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO 1		EQUIPAMIENTO URBANO		ZONA DE AMORTIGUAMIENTO		PRESERVACION ECOLOGICA PRIMARIA		ESCURRIMIENTO PLUVIAL	<p>LOCALIZACIÓN</p> 
	HABITACIONAL H25		COMERCIO Y SERVICIOS																												
	HABITACIONAL H35		MIXTO MODERADO																												
	HABITACIONAL H45		MIXTO INTENSO																												
	HABITACIONAL H60		RECREACIÓN Y DEPORTE																												
	HABITACIONAL H60+		ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO 1																												
	EQUIPAMIENTO URBANO		ZONA DE AMORTIGUAMIENTO																												
	PRESERVACION ECOLOGICA PRIMARIA		ESCURRIMIENTO PLUVIAL																												

# **ANALISIS DE IMPACTO VIAL**

## **“CANCHAS DE PADEL, RESTAURANTE Y VIVIENDA DEPARTAMENTAL”**

Ubicado en la Av. Pedro Zuluaga No. 8801,  
Zona El Reliz, en Chihuahua, Chih.

**febrero 2025**



### ANÁLISIS DE CAPACIDAD Y NIVELES DE SERVICIO. (EVALUACIÓN TÉCNICA)

El criterio que se aplica para evaluar técnicamente las propuestas, básicamente las secciones transversales, es el análisis de capacidad. La metodología empleada para evaluar la operación vial está basada en el Manual de Capacidad Vial (T.I.E.). El análisis de capacidad y niveles de servicio, es aplicado por la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y Diseño para Vías Urbanas.

El análisis consiste en determinar el nivel de servicio de un tramo de vialidad con base a su capacidad, para lo cual se requiere conocer los volúmenes horarios, la composición vehicular, número de carriles, entre otros elementos. El resultado será el indicador como está operando el sistema vial bajo las condiciones actuales y futuras, asociándolo a un nivel de servicio. Se aplicará la ecuación siguiente:

$$(VS) = C * (V/C) * N * (fa) * (fVP) * (fC) * (fT)$$

**VS =** Volumen del servicio para el nivel de servicio

**C =** Capacidad por carril en condiciones ideales es de 2,000 v/hr/carril para velocidades de 90 km/h, y de 1,900 v/hr/carril velocidades menores.

**(V/C) =** Máxima relación volumen / capacidad

**N =** Número de carriles por sentido

**Fa =** Factor de ajuste por efecto de restricciones en el ancho de carriles.

**fVP =** Factor de ajuste por efecto de vehículos pesados.

**fC =** Factor por efecto de los conductores. Es de 1.00 cuando están familiarizados con el camino; en caso contrario varía entre 0.90 y 0.75.

**fT =** Factor de influencia del tipo de carretera **(0.90)**

## **ASIGNACIÓN DE TRÁNSITO**

La asignación constituye la parte principal de este documento porque mediante este análisis se va a determinar el número de vehículos que circulan por la red vial y de aquí se derivarán las propuestas y soluciones de impacto vial. El proceso de asignación propuesto contempla dos etapas: generación y asignación de viajes. En el primer caso, se estiman los vehículos que se generarán por el uso de suelo, esto es, el tránsito nuevo derivado de las actividades que se desarrollarán por el nuevo proyecto.

## **ANÁLISIS OPERATIVO DE LA RED VIAL**

Este apartado tiene como objetivo evaluar cuantitativamente la operación vial actual de la zona en estudio, tomando los elementos físicos y las mediciones de volúmenes de tránsito en el área de estudio.

## **VOLÚMENES VEHICULARES**

Para llevar a cabo la evaluación respecto a la operación vial actual que se manifiesta en la zona, se tomó la decisión de realizar aforos direccionales en:

- Av. Prolongación Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuluaga - NODE 05
- Av. Pedro Zuluaga y Calle Lord Badén Powell - NODE 15
- Av. Pedro Zuluaga y Acceso a la ULSA. – NODE 07
- Av. Pedro Zuluaga y Acceso Residencial Verandah. – NODE 17
- Av. Pedro Zuluaga y Calle San Pedro de Jesús Maldonado - NODE 10

Los aforos en estas vialidades son con el propósito de obtener los volúmenes vehiculares que se manifiestan en el área, toda vez que actualmente son el paso obligado para los automotores que acceden hacia el área del proyecto, y que servirán fundamentalmente para los análisis operacionales y de asignación.

### ***Hora de máxima demanda.***

La hora de máxima demanda es aquella durante la cual se generan el mayor número de viajes en cierta zona, los cuales se dan normalmente en horarios de entrada y salida a escuelas y centros de trabajo, para el presente estudio se consideraron como horas de máxima demanda:

**7:00 a.m. a 8:00 hr.** 13:30 a 14:30 hr. y 18:00 a 19:00 hr.

### ***Factor de la hora de máxima demanda***

Se realizaron los aforos viales en intervalos de 15 minutos durante las horas de máxima demanda, de acuerdo a la siguiente fórmula se determinó el factor de la hora de máxima demanda:

**FHMD =  $V/(4 \times 15) \times 0.85$**

A continuación, se muestran los resultados obtenidos de los aforos:

Análisis operativo de la red vial - Volúmenes Vehiculares en máxima demanda.  
 Av. Prolongación Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuluaga - NODE 05

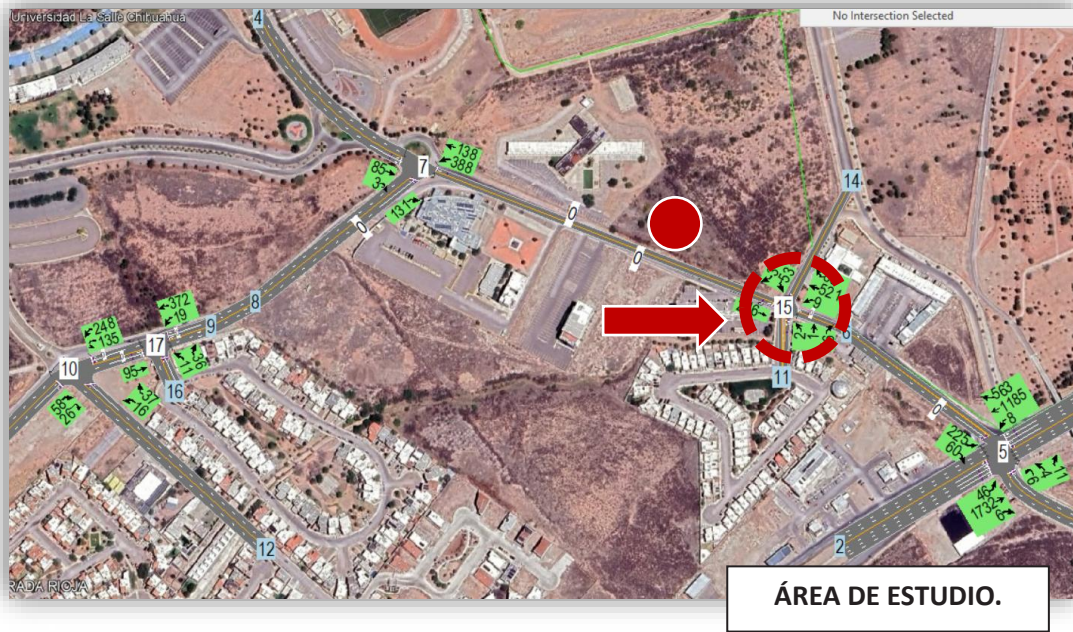


Movimiento direccional de aforo vehicular  
 Av. Prolongación Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuluaga - NODE 05

**RESUMEN DE AFORO DIRECCIONAL**  
**INTERSECCIÓN: AV. TEOFILO BORUNDA - AV. PEDRO ZULUAGA - NODE 05**  
 HORARIO: 07:00 A 08:00 HRS.  
 20 de Enero del 2025

VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL MOVIMIENTO	TOTAL
AV. TEOFILO BORUNDA - ESTE A OESTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	1	0	0	0	8	1764
		07:16 A 07:30	3	0	0	0		
		07:31 A 07:45	2	0	0	0		
		07:46 A 08:00	2	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. TEOFILO BORUNDA - ESTE A OESTE	FRENTE	07:00 A 07:15	361	2	0	0	1192	1764
		07:16 A 07:30	257	1	0	0		
		07:31 A 07:45	228	1	0	0		
		07:46 A 08:00	339	3	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>1185</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>99.41%</b>	<b>0.59%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. TEOFILO BORUNDA - ESTE A OESTE	DERECHA	07:00 A 07:15	169	0	0	0	564	1764
		07:16 A 07:30	124	0	0	0		
		07:31 A 07:45	108	1	0	0		
		07:46 A 08:00	162	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>563</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>99.82%</b>	<b>0.18%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. TEOFILO BORUNDA - OESTE A ESTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	9	0	0	0	46	1797
		07:16 A 07:30	14	0	0	0		
		07:31 A 07:45	7	0	0	0		
		07:46 A 08:00	16	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. TEOFILO BORUNDA - OESTE A ESTE	FRENTE	07:00 A 07:15	517	2	0	0	1745	1797
		07:16 A 07:30	379	3	1	0		
		07:31 A 07:45	336	2	1	0		
		07:46 A 08:00	501	3	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>1733</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>99.31%</b>	<b>0.57%</b>	<b>0.11%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. TEOFILO BORUNDA - OESTE A ESTE	DERECHA	07:00 A 07:15	2	0	0	0	6	1797
		07:16 A 07:30	1	0	0	0		
		07:31 A 07:45	1	0	0	0		
		07:46 A 08:00	2	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. PEDRO ZULUAGA - NORTE A SUR	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	33	0	0	0	111	285
		07:16 A 07:30	25	0	0	0		
		07:31 A 07:45	21	0	0	0		
		07:46 A 08:00	32	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>111</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. PEDRO ZULUAGA - NORTE A SUR	FRENTE	07:00 A 07:15	34	0	0	0	114	285
		07:16 A 07:30	25	0	0	0		
		07:31 A 07:45	22	0	0	0		
		07:46 A 08:00	33	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>114</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. PEDRO ZULUAGA - NORTE A SUR	DERECHA	07:00 A 07:15	18	0	0	0	60	285
		07:16 A 07:30	13	1	0	0		
		07:31 A 07:45	12	0	0	0		
		07:46 A 08:00	16	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>59</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>98.33%</b>	<b>1.67%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
CALLE PARQUE EL ENCINO - SUR A NORTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	2	0	0	0	6	21
		07:16 A 07:30	1	0	0	0		
		07:31 A 07:45	1	0	0	0		
		07:46 A 08:00	2	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
CALLE PARQUE EL ENCINO - SUR A NORTE	FRENTE	07:00 A 07:15	1	0	0	0	4	21
		07:16 A 07:30	1	0	0	0		
		07:31 A 07:45	1	0	0	0		
		07:46 A 08:00	1	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
CALLE PARQUE EL ENCINO - SUR A NORTE	DERECHA	07:00 A 07:15	4	0	0	0	11	21
		07:16 A 07:30	2	0	0	0		
		07:31 A 07:45	2	0	0	0		
		07:46 A 08:00	3	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
<b>TOTAL</b>							<b>3867</b>	

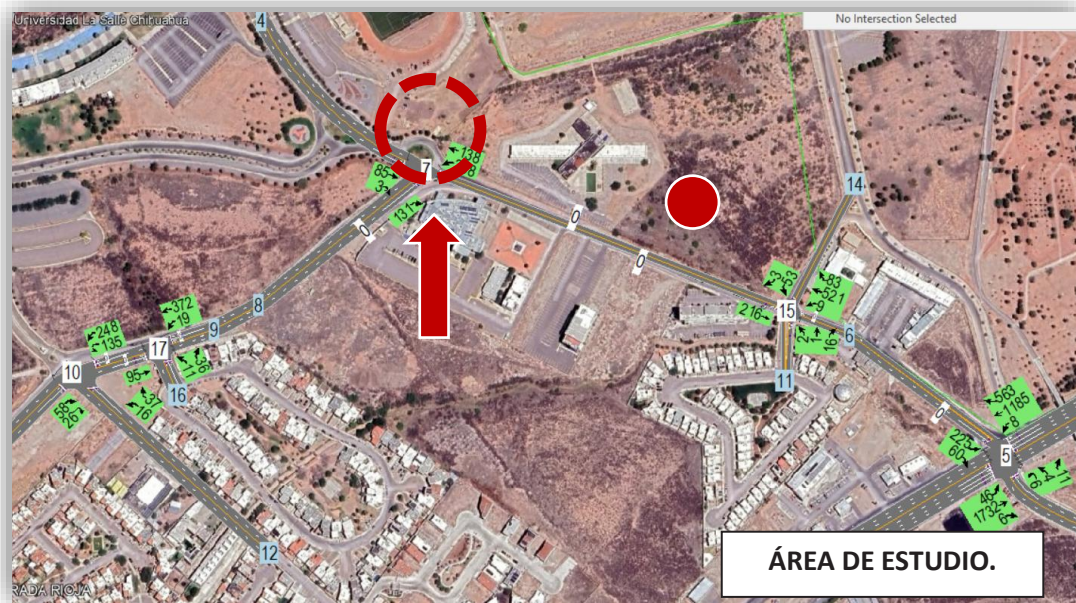
Análisis operativo de la red vial - Volúmenes Vehiculares en máxima demanda.  
Av. Pedro Zuluaga y Calle Lord Badén Powell - NODE 15



Movimiento direccional de aforo vehicular  
Av. Pedro Zuluaga y Calle Lord Badén Powell - NODE 15

<b>RESUMEN DE AFORO DIRECCIONAL</b>								
<b>INTERSECCIÓN: CALLE PEDRO ZULUAGA Y CALLE LORD BADEN POWELL - NODE 15</b>								
HORARIO: 07:00 A 08:00 HRS.								
20 de Enero del 2025								
VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL MOVIMIENTO	TOTAL
CALLE PEDRO ZULUAGA - ESTE A OESTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	24	0	0	0	83	604
		07:16 A 07:30	21	0	1	0		
		07:31 A 07:45	20	0	0	0		
		07:46 A 08:00	17	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>98.80%</b>	<b>0.00%</b>	<b>1.20%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. PRESA DE TECOMATLÁN - OESTE A ESTE	FRENTE	07:00 A 07:15	141	0	0	0	521	604
		07:16 A 07:30	128	0	0	0		
		07:31 A 07:45	131	0	0	0		
		07:46 A 08:00	121	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>521</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. PRESA DE TECOMATLÁN - OESTE A ESTE	DERECHA	07:00 A 07:15	2	0	0	0	9	604
		07:16 A 07:30	1	0	0	0		
		07:31 A 07:45	3	0	0	0		
		07:46 A 08:00	3	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>1.73%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL MOVIMIENTO	TOTAL
CALLE PEDRO ZULUAGA - OESTE A ESTE	FRENTE	07:00 A 07:15	61	0	0	0	216	216
		07:16 A 07:30	55	0	0	0		
		07:31 A 07:45	49	0	0	0		
		07:46 A 08:00	51	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>216</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL MOVIMIENTO	TOTAL
CALLE LORD BADEN POWELL - NORTE A SUR	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	16	0	0	0	53	56
		07:16 A 07:30	14	0	0	0		
		07:31 A 07:45	12	0	0	0		
		07:46 A 08:00	11	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>53</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
CALLE LORD BADEN POWELL - NORTE A SUR	DERECHA	07:00 A 07:15	0	0	0	0	3	56
		07:16 A 07:30	1	0	0	0		
		07:31 A 07:45	0	0	0	0		
		07:46 A 08:00	2	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL MOVIMIENTO	TOTAL
CALLE LORD BADEN POWELL - SUR ANORTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	0	0	0	0	2	3
		07:16 A 07:30	1	0	0	0		
		07:31 A 07:45	0	0	0	0		
		07:46 A 08:00	1	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
CALLE LORD BADEN POWELL - SUR ANORTE	FRENTE	07:00 A 07:15	0	0	0	0	1	3
		07:16 A 07:30	0	0	0	0		
		07:31 A 07:45	1	0	0	0		
		07:46 A 08:00	0	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
CALLE LORD BADEN POWELL - SUR ANORTE	DERECHA	07:00 A 07:15	4	0	0	0	16	3
		07:16 A 07:30	3	0	0	0		
		07:31 A 07:45	2	0	0	0		
		07:46 A 08:00	7	0	0	0		
		<b>TOTAL POR HORA</b>	<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
		<b>PORCENTAJE</b>	<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
<b>TOTAL</b>							<b>879</b>	

Análisis operativo de la red vial - Volúmenes Vehiculares en máxima demanda.  
Av. Pedro Zuluaga y Acceso a la ULSA. – NODE 07



Movimiento direccional de aforo vehicular  
Av. Pedro Zuluaga y Acceso a la ULSA. – NODE 07

**RESUMEN DE AFORO DIRECCIONAL**

**INTERSECCIÓN: AV. PEDRO ZULUAGA Y ACCESO A LA ULSA - NODE 07**

HORARIO: 07:00 A 08:00 HRS.

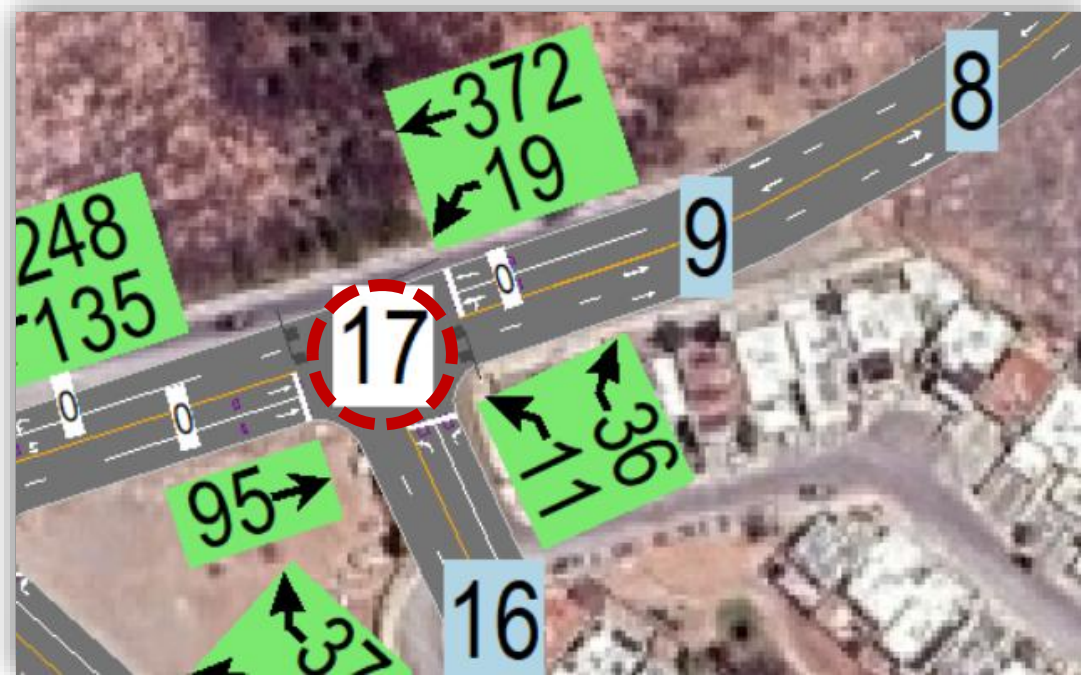
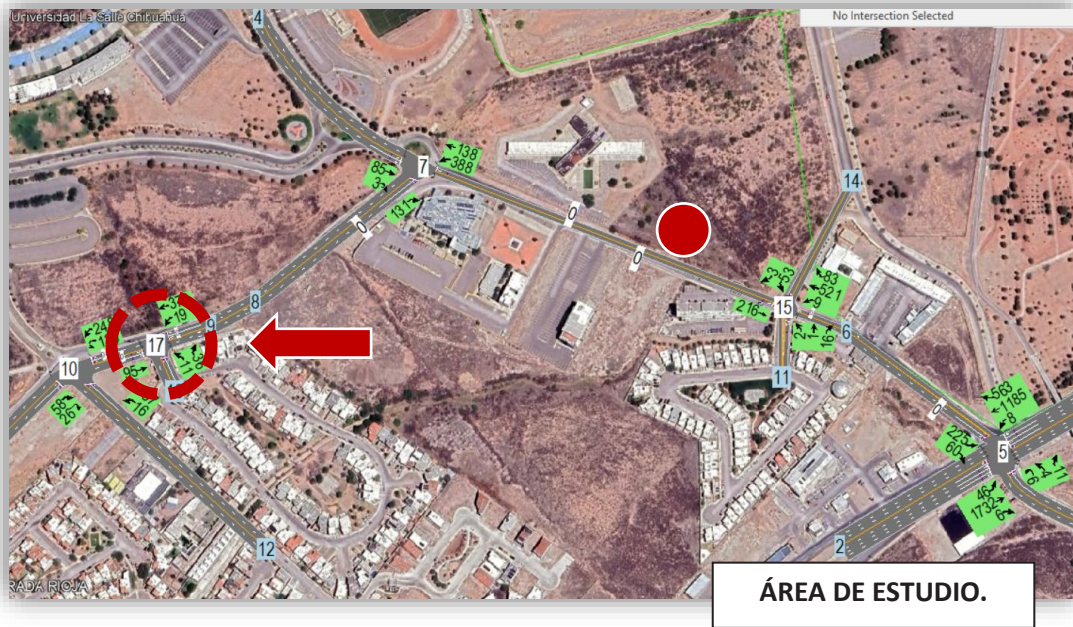
20 de Enero del 2025

VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL	TOTAL	
							MOVIMIENTO		
AV. PEDRO ZULUAGA - ESTE A OESTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	108	0	0	0	388	526	
		07:16 A 07:30	96	0	0	0			
		07:31 A 07:45	93	0	0	0			
		07:46 A 08:00	91	0	0	0			
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>388</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>		
AV. PEDRO ZULUAGA - ESTE A OESTE	FRENTE	07:00 A 07:15	39	0	0	0	138		
		07:16 A 07:30	34	0	0	0			
		07:31 A 07:45	30	0	0	0			
		07:46 A 08:00	35	0	0	0			
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>138</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>		
VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL	TOTAL	
							MOVIMIENTO		
AV. PEDRO ZULUAGA - OESTE A ESTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	37	0	0	0	131	131	
		07:16 A 07:30	33	0	0	0			
		07:31 A 07:45	32	0	0	0			
		07:46 A 08:00	29	0	0	0			
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>		
VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL		TOTAL
							MOVIMIENTO		
ACCESO A LA ULSA - NORTE A SUR	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	1	0	0	0	3	88	
		07:16 A 07:30	0	0	0	0			
		07:31 A 07:45	1	0	0	0			
		07:46 A 08:00	1	0	0	0			
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>		
ACCESO A LA ULSA - NORTE A SUR	FRENTE	07:00 A 07:15	17	0	0	0	85		
		07:16 A 07:30	21	0	0	0			
		07:31 A 07:45	22	0	0	0			
		07:46 A 08:00	25	0	0	0			
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>85</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>		

**TOTAL 745**

Análisis operativo de la red vial - Volúmenes Vehiculares en máxima demanda.

Av. Pedro Zuluaga y Acceso Residencial Verandah. – NODE 17



Movimiento direccional de aforo vehicular  
Av. Pedro Zuluaga y Acceso Residencial Verandah. – NODE 17

**RESUMEN DE AFORO DIRECCIONAL**

**INTERSECCIÓN: CALLE PEDRO ZULUAGA Y CERRADA VERANDAH - NODE 17**

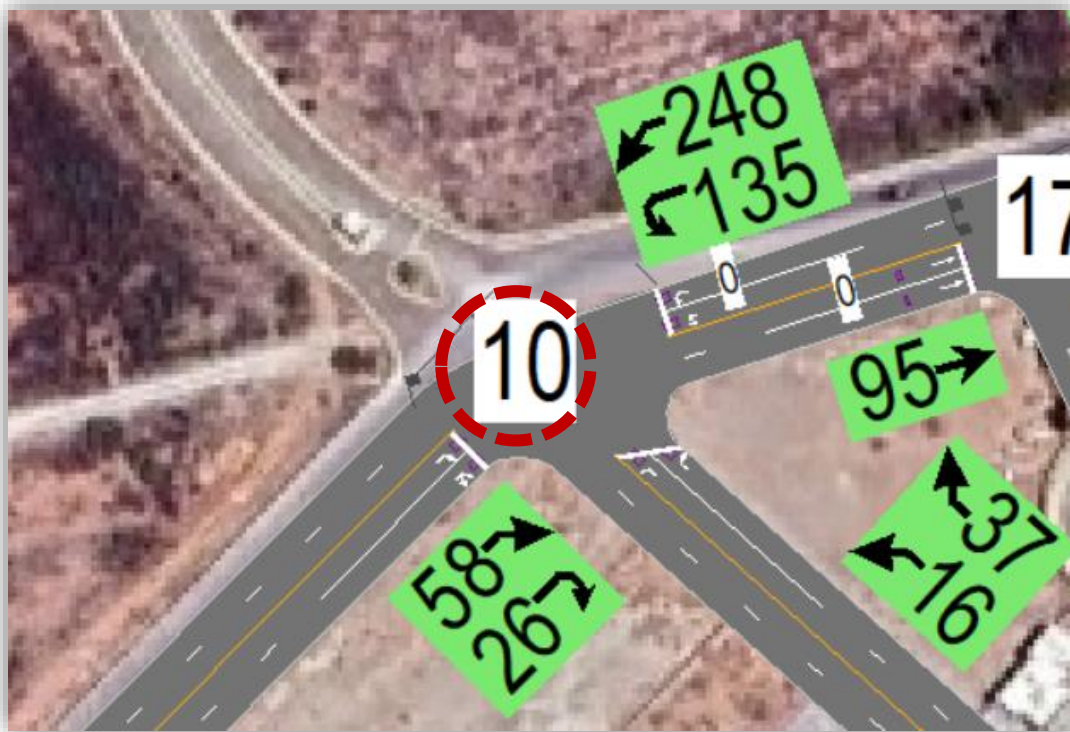
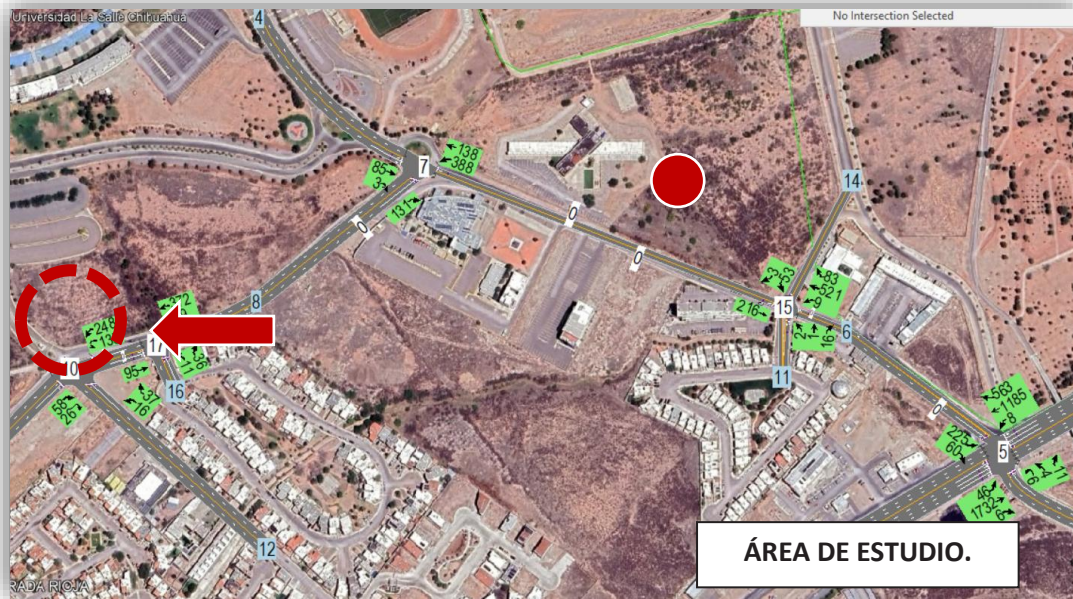
HORARIO: 07:00 A 08:00 HRS.

20 de Enero del 2025

VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL	TOTAL	
							MOVIMIENTO		
CALLE PEDRO ZULUAGA - ESTE A OESTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	5	0	0	0	19	391	
		07:16 A 07:30	3	0	0	0			
		07:31 A 07:45	4	0	0	0			
		07:46 A 08:00	7	0	0	0			
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>19</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>		
CALLE PEDRO ZULUAGA - ESTE A OESTE	FRENTE	07:00 A 07:15	95	0	0	0	372		
		07:16 A 07:30	88	0	0	0			
		07:31 A 07:45	74	0	0	0			
		07:46 A 08:00	115	0	0	0			
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>372</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>		
CALLE PEDRO ZULUAGA - OESTE A ESTE	FRENTE	07:00 A 07:15	24	0	0	0	95	95	
		07:16 A 07:30	23	0	0	0			
		07:31 A 07:45	17	0	0	0			
		07:46 A 08:00	31	0	0	0			
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>95</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>		
CERRADA VERANDAH - SUR A NORTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	3	0	0	0	11		47
		07:16 A 07:30	1	0	0	0			
		07:31 A 07:45	2	0	0	0			
		07:46 A 08:00	5	0	0	0			
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>PORCENTAJE</b>			<b>57.89%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>		
AV. PRESA DE TECOMATLÁN - OESTE A ESTE	DERECHA	07:00 A 07:15	10	0	0	0	36		
		07:16 A 07:30	8	0	0	0			
		07:31 A 07:45	5	0	0	0			
		07:46 A 08:00	13	0	0	0			
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>36</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>PORCENTAJE</b>			<b>9.68%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>		

**TOTAL 533**

Análisis operativo de la red vial - Volúmenes Vehiculares en máxima demanda.  
Av. Pedro Zuluaga y Calle San Pedro de Jesús Maldonado - NODE 10



Movimiento direccional de aforo vehicular  
Av. Pedro Zuluaga y Calle San Pedro de Jesús Maldonado - NODE 10

**RESUMEN DE AFORO DIRECCIONAL**

INTERSECCIÓN: AV. PEDRO ZULUAGA Y AV. SAN PEDRO DE JESUS MALDONADO - NODE 10

HORARIO: 07:00 A 08:00 HRS.

20 de Enero del 2025

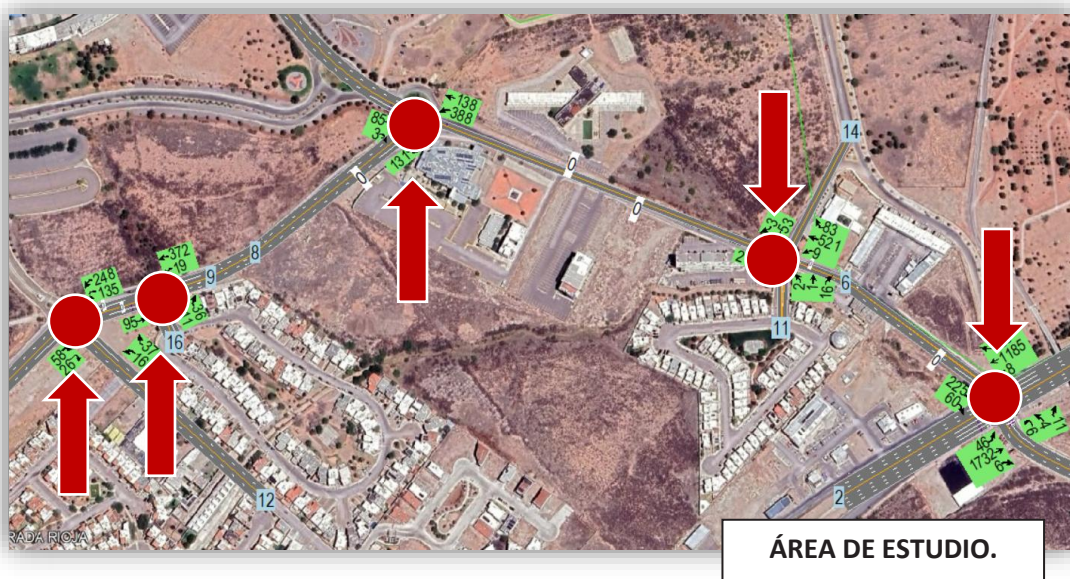
VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL	TOTAL
							MOVIMIENTO	
AV. PEDRO ZULUAGA - ESTE A OESTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	36	0	0	0	135	383
		07:16 A 07:30	35	0	0	0		
		07:31 A 07:45	33	0	0	0		
		07:46 A 08:00	31	0	0	0		
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>135</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. PEDRO ZULUAGA - ESTE A OESTE	FRENTE	07:00 A 07:15	71	0	0	0	248	
		07:16 A 07:30	52	0	0	0		
		07:31 A 07:45	64	0	0	0		
		07:46 A 08:00	61	0	0	0		
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>248</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL	TOTAL
							MOVIMIENTO	
AV. PEDRO ZULUAGA - OESTE A ESTE	FRENTE	07:00 A 07:15	15	0	0	0	58	84
		07:16 A 07:30	10	0	0	0		
		07:31 A 07:45	16	0	0	0		
		07:46 A 08:00	17	0	0	0		
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>58</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. PEDRO ZULUAGA - OESTE A ESTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	8	0	0	0	26	
		07:16 A 07:30	6	0	0	0		
		07:31 A 07:45	7	0	0	0		
		07:46 A 08:00	5	0	0	0		
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>26</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>PORCENTAJE</b>			<b>44.83%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
VIALIDAD / SENTIDO	MOVIMIENTO	HORA	A	B	CC	ART	TOTAL	TOTAL
							MOVIMIENTO	
AV. SAN PEDRO DE JESUS MALDONADO - SUR A NORTE	IZQUIERDA	07:00 A 07:15	6	0	0	0	16	53
		07:16 A 07:30	4	0	0	0		
		07:31 A 07:45	2	0	0	0		
		07:46 A 08:00	4	0	0	0		
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	
AV. SAN PEDRO DE JESUS MALDONADO - SUR A NORTE	DERECHA	07:00 A 07:15	12	0	0	0	37	
		07:16 A 07:30	10	0	0	0		
		07:31 A 07:45	8	0	0	0		
		07:46 A 08:00	7	0	0	0		
<b>TOTAL POR HORA</b>			<b>37</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>PORCENTAJE</b>			<b>100.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>	<b>100.00%</b>	

**TOTAL 520**

A continuación, se presenta el resumen total de los movimientos direccionales realizados.

RESUMEN DE AFORO DIRECCIONAL			
20 de Enero del 2025			
INTERSECCIÓN	HORA	VEHÍCULOS POR HORA	TOTAL
INTERSECCIÓN: AV. TEOFILO BORUNDA Y AV. PEDRO ZULUAGA - NODE 05	07:00 A 08:00	3867	10669
	13:00 A 14:00	3604	
	18:00 A 19:00	3197	
INTERSECCIÓN: AV. PEDRO ZULUAGA Y ACCESO A LA ULSA - NODE 07	07:00 A 08:00	745	2057
	13:00 A 14:00	694	
	18:00 A 19:00	617	
INTERSECCIÓN: AV. PEDRO ZULUAGA Y AV. SAN PEDRO DE JESUS MALDONADO - NODE 10	07:00 A 08:00	520	1482
	13:00 A 14:00	531	
	18:00 A 19:00	431	
INTERSECCIÓN: CALLE PEDRO ZULUAGA Y CALLE LORD BADEN POWELL - NODE 15	07:00 A 08:00	879	2429
	13:00 A 14:00	822	
	18:00 A 19:00	729	
INTERSECCIÓN: CALLE PEDRO ZULUAGA Y CERRADA VERANDAH - NODE 17	07:00 A 08:00	533	1471
	13:00 A 14:00	497	
	18:00 A 19:00	442	
	07:00 A 08:00	6544	
	13:00 A 14:00	6148	
	18:00 A 19:00	5416	

Derivado de las tablas anteriores se aprecia que en ambos aforos la hora de máxima demanda se registró de 7:00 a 8:00 a.m. con un total de 6,544. Los vehículos para la intersección de la Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuluaga de 3,867 vehículos; y en la intersección de Av. Pedro Zuluaga y Calle Lord Baden Powell de 879 vehículos; en la intersección de la Av. Pedro Zuluaga y Acceso a la ULSA, de 745 vehículos y de la Av. Pedro Zuluaga y Pedro de Jesús Maldonado, de 520 vehículos.



## ANÁLISIS DE CAPACIDAD

Es importante mencionar que el nivel de servicio de una vialidad (flujo discontinuo) es una medida cuantitativa, la cual tiene como base las demoras ocasionadas a los usuarios, que de forma directa refleja como el usuario percibe la calidad de la infraestructura vial por la que circula.

El nivel de servicio (de acuerdo al Manual de Capacidad para Carreteras) se representa con las letras de la "A" a la "F", siendo la "A" el mejor nivel de servicio y se refiere a un flujo de circulación excelente, sin congestionamiento y demoras, mientras que la letra "F" indica el peor nivel de servicio y se refiere a un flujo de circulación forzado a baja velocidad, ocasionando colas y congestionamientos vehiculares.

Para una mayor comprensión de los niveles de servicio.

Nivel de Servicio      Características de circulación vehicular.

<b>A=</b>	Flujo Libre.
<b>B=</b>	Estable, sin problemas de circulación.
<b>C=</b>	Estable.
<b>D=</b>	Poco estable.
<b>E=</b>	Inestable, el máximo volumen que puede circular.
<b>F=</b>	Forzada, existen detenciones frecuentes y largas.

Se determinará la capacidad y nivel de servicio de las vialidades que brindarán acceso al proyecto, mismas que permitirán conectividad con el resto de la ciudad, por lo tanto, es importante hacer una revisión respecto a la capacidad. Se realizará considerando el 100% de ocupación del proyecto. F= Forzada, existen detenciones frecuentes y largas colas, ya que de acuerdo al aforo efectuado al flujo actual se verá incrementado por la ocupación del nuevo proyecto.

### **Nivel de servicio de la Av. Pedro Zuluaga en el tramo del Av. Teófilo Borunda hasta la Calle San Pedro de Jesús Maldonado.**

Datos: Vialidad de 2 carriles. (De este a oeste). Carriles de 3.50 metros sin acotamiento. Distancia libre a la barra central: 0 metros. Terreno sin pendiente. Camiones 1.5%, autobuses despreciables, trailers 0.00%. Alineamiento vertical y horizontal. Se restringen a la velocidad ponderada a 30 km/hr.

### Av. Prolongación Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuluaga - NODE 05.

La expresión básica para el análisis de la capacidad es:

$$\text{Capacidad} = C_i (V/c) N f_A f_{vp} f_c f_t$$

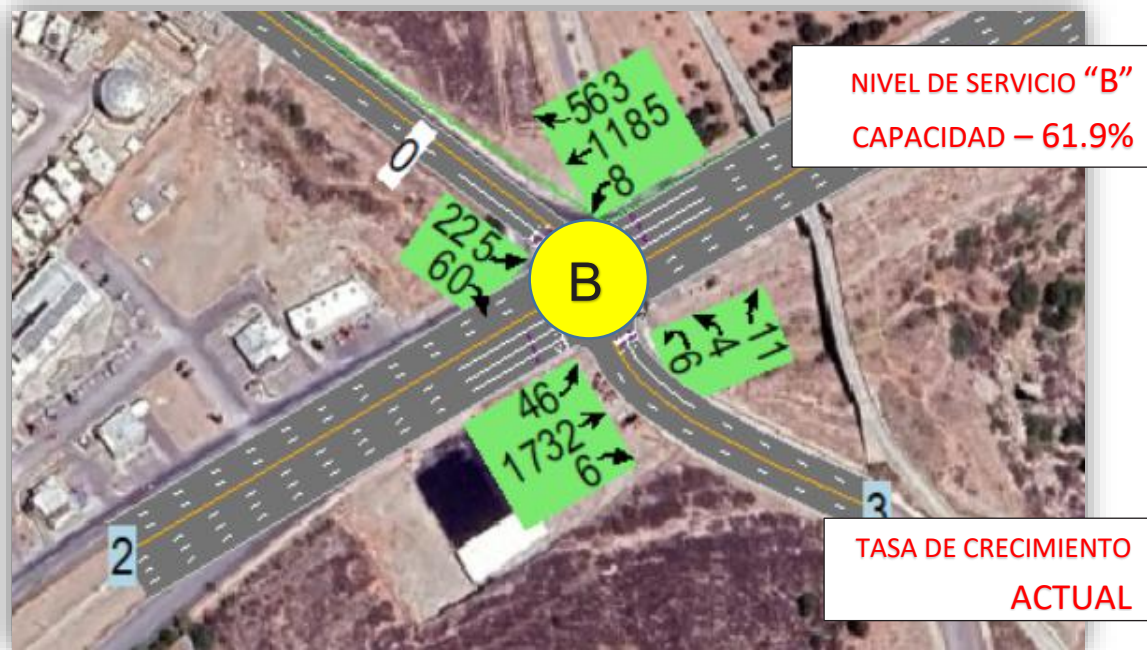
Donde:

- C<sub>i</sub> = Capacidad por carril en condiciones ideales (1900 veh/hr/carril para velocidades menores a 90kph)
- (V/c) = Máxima relación volumen/capacidad
- N = Número de carriles por sentido
- f<sub>A</sub> = Factor de ajuste por efecto de restricción en el ancho de carriles
- f<sub>c</sub> = Factor de ajuste por efecto de los conductores
- f<sub>t</sub> = Factor de influencia del tipo de carretera
- f<sub>vp</sub> = Factor de ajuste por efecto de vehículos pesados
- tv<sub>p</sub> = 0.890

Derivado de la expresión básica, los volúmenes de servicio serán (vph/sentido):

	C <sub>i</sub>	(V/c)	N	f <sub>A</sub>	f <sub>vp</sub>	f <sub>c</sub>	f <sub>t</sub>
VSA	1900	0.21	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSB	1900	0.45	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSC	1900	0.61	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSD	1900	0.8	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSE	1900	1	3	0.97	0.98	0.9	0.9

De la gráfica anterior se desprende del **NODE 05 - Av. Prolongación Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuluaga**, en el tramo que sirve como parte de la infraestructura vial que permite acceder al área del predio en estudio, con una **Cap. utilizable del 61.9%** y que se encuentra operando a un **nivel de servicio "B"**, el aforo vehicular obtenido se considera como flujo estable, los conductores tienen una libertad razonable para elegir sus velocidades y el carril de operación.



### Av. Pedro Zuluaga y Calle Lord Badén Powell - NODE 15

La expresión básica para el análisis de la capacidad es:

$$\text{Capacidad} = C_i (V/c) N f_A f_{vp} f_c f_t$$

Donde:

- C<sub>i</sub> = Capacidad por carril en condiciones ideales (1900 veh/hr/carril para velocidades menores a 90kph)
- (V/c) = Máxima relación volumen/capacidad
- N = Número de carriles por sentido
- f<sub>A</sub> = Factor de ajuste por efecto de restricción en el ancho de carriles
- f<sub>c</sub> = Factor de ajuste por efecto de los conductores
- f<sub>t</sub> = Factor de influencia del tipo de carretera
- f<sub>vp</sub> = Factor de ajuste por efecto de vehículos pesados
- tv<sub>p</sub> = 0.890

Derivado de la expresión básica, los volúmenes de servicio serán (vph/sentido):

	C <sub>i</sub>	(V/c)	N	f <sub>A</sub>	f <sub>vp</sub>	f <sub>c</sub>	f <sub>t</sub>
VSA	1900	0.21	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSB	1900	0.45	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSC	1900	0.61	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSD	1900	0.8	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSE	1900	1	3	0.97	0.98	0.9	0.9

De la gráfica anterior se desprende del **NODE 15 - Av. Pedro Zuluaga y Calle Lord Badén Powell**, en el tramo que sirve como parte de la infraestructura vial que permite acceder al área del predio en estudio, con una **Cap. utilizable del 62.5%** y que se encuentra operando a un **nivel de servicio "C"**, aforo vehicular obtenido en la hora de máxima demanda, El flujo es estable, los conductores perciben restricciones tanto para elegir su velocidad, como para efectuar maniobras de cambio de carril de rebase; se obtiene una velocidad de operación satisfactoria. Es deseable que este nivel de servicio sea el más desfavorable al que operen las vialidades.



## Av. Pedro Zuluaga y Acceso a la ULSA – NODE 07

La expresión básica para el análisis de la capacidad es:

$$\text{Capacidad} = C_i (V/c) N f_A f_{vp} f_c f_t$$

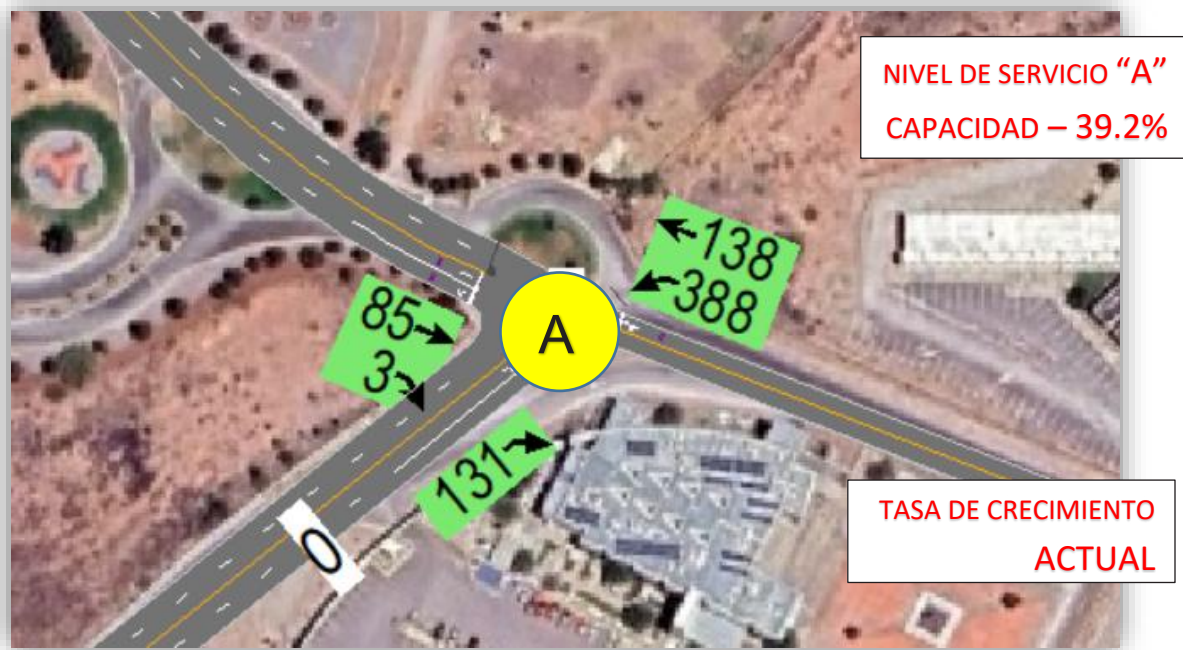
Donde:

- $C_i$  = Capacidad por carril en condiciones ideales (1900 veh/hr/carril para velocidades menores a 90kph)
- $(V/c)$  = Máxima relación volumen/capacidad
- $N$  = Número de carriles por sentido
- $f_A$  = Factor de ajuste por efecto de restricción en el ancho de carriles
- $f_c$  = Factor de ajuste por efecto de los conductores
- $f_t$  = Factor de influencia del tipo de carretera
- $f_{vp}$  = Factor de ajuste por efecto de vehículos pesados
- $tv_p = 0.890$

Derivado de la expresión básica, los volúmenes de servicio serán (vph/sentido):

	$C_i$	$(V/c)$	$N$	$f_A$	$f_{vp}$	$f_c$	$f_t$
VSA	1900	0.21	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSB	1900	0.45	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSC	1900	0.61	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSD	1900	0.8	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSE	1900	1	3	0.97	0.98	0.9	0.9

De la gráfica anterior se desprende del **NODE 07 - Av. Pedro Zuluaga y Acceso a la ULSA**, en el tramo que sirve como parte de la infraestructura vial que permite acceder al área del predio en estudio, con una **Cap. utilizable del 39.2%** y que se encuentra operando a un **nivel de servicio "A"**, el aforo vehicular obtenido, corresponde a una condición de flujo libre, con volúmenes de tránsito bajos; la velocidad depende del deseo de los conductores dentro de los límites impuestos y bajo las condiciones físicas de la carretera.



### Av. Pedro Zuluaga y Acceso Residencial Verandah. – NODE 17

La expresión básica para el análisis de la capacidad es:

$$\text{Capacidad} = C_i (V/c) N f_A f_{vp} f_c f_t$$

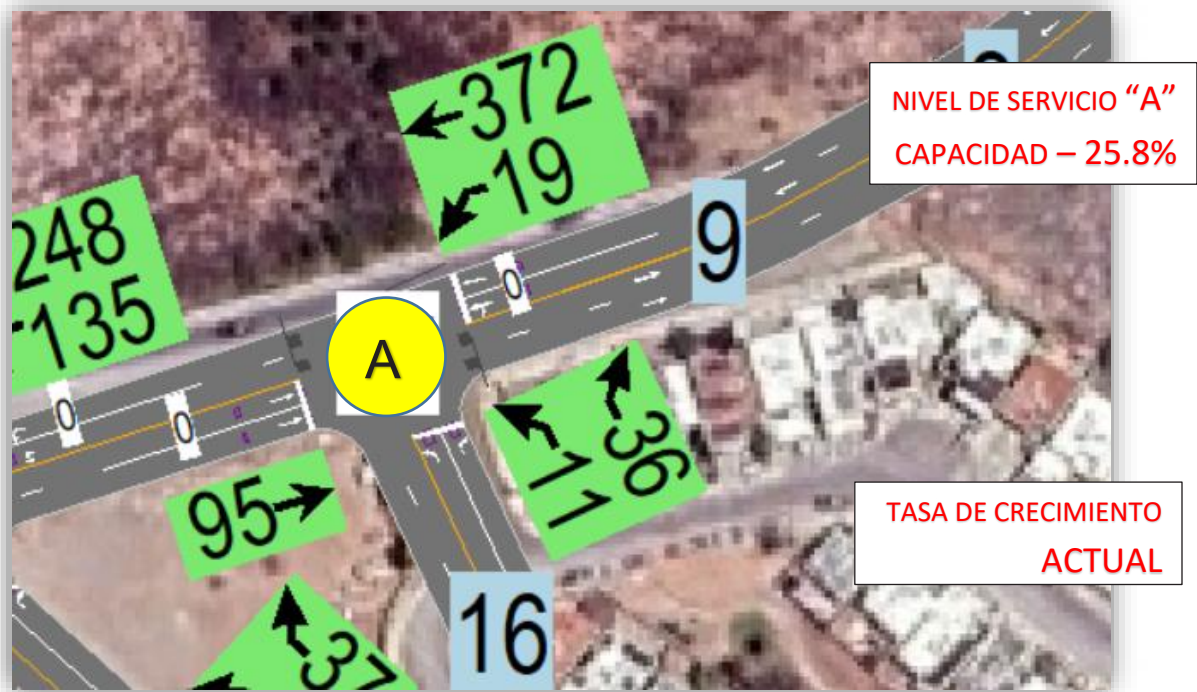
Donde:

- C<sub>i</sub> = Capacidad por carril en condiciones ideales (1900 veh/hr/carril para velocidades menores a 90kph)
- (V/c) = Máxima relación volumen/capacidad
- N = Número de carriles por sentido
- f<sub>A</sub> = Factor de ajuste por efecto de restricción en el ancho de carriles
- f<sub>c</sub> = Factor de ajuste por efecto de los conductores
- f<sub>t</sub> = Factor de influencia del tipo de carretera
- f<sub>vp</sub> = Factor de ajuste por efecto de vehículos pesados
- tv<sub>p</sub> = 0.890

Derivado de la expresión básica, los volúmenes de servicio serán (vph/sentido):

	C <sub>i</sub>	(V/c)	N	f <sub>A</sub>	f <sub>vp</sub>	f <sub>c</sub>	f <sub>t</sub>
VSA	1900	0.21	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSB	1900	0.45	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSC	1900	0.61	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSD	1900	0.8	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSE	1900	1	3	0.97	0.98	0.9	0.9

De la gráfica anterior se desprende del **NODE 15 - Av. Pedro Zuluaga y Acceso Residencial Verandah**, en el tramo que sirve como parte de la infraestructura vial que permite acceder al área del predio en estudio, con una **Cap. utilizable del 25.8%** y que se encuentra operando a un **nivel de servicio "A"**, el aforo vehicular obtenido, corresponde a una condición de flujo libre, con volúmenes de tránsito bajos; la velocidad depende del deseo de los conductores dentro de los límites impuestos y bajo las condiciones físicas de la carretera.



### Av. Pedro Zuluaga y Calle San Pedro de Jesús Maldonado - NODE 10

La expresión básica para el análisis de la capacidad es:

$$\text{Capacidad} = C_i (V/c) N f_A f_{vp} f_c f_t$$

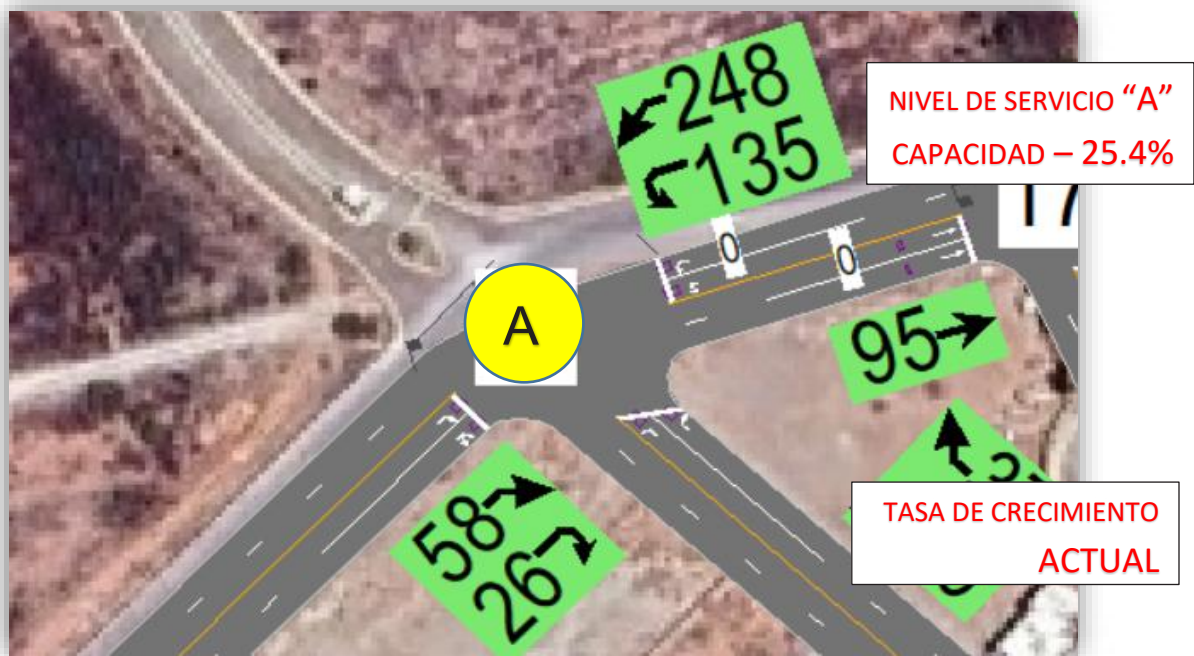
Donde:

- C<sub>i</sub> = Capacidad por carril en condiciones ideales (1900 veh/hr/carril para velocidades menores a 90kph)
- (V/c) = Máxima relación volumen/capacidad
- N = Número de carriles por sentido
- f<sub>A</sub> = Factor de ajuste por efecto de restricción en el ancho de carriles
- f<sub>c</sub> = Factor de ajuste por efecto de los conductores
- f<sub>t</sub> = Factor de influencia del tipo de carretera
- f<sub>vp</sub> = Factor de ajuste por efecto de vehículos pesados
- tv<sub>p</sub> = 0.890

Derivado de la expresión básica, los volúmenes de servicio serán (vph/sentido):

	C <sub>i</sub>	(V/c)	N	f <sub>A</sub>	f <sub>vp</sub>	f <sub>c</sub>	f <sub>t</sub>
VSA	1900	0.21	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSB	1900	0.45	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSC	1900	0.61	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSD	1900	0.8	3	0.97	0.98	0.9	0.9
VSE	1900	1	3	0.97	0.98	0.9	0.9

De la gráfica anterior se desprende del **NODE 10 - Av. Pedro Zuluaga y Calle San Pedro de Jesús Maldonado**, en el tramo que sirve como parte de la infraestructura vial que permite acceder al área del predio en estudio, con una **Cap. utilizable del 25.4%** y que se encuentra operando a un **nivel de servicio "A"**, el aforo vehicular obtenido, corresponde a una condición de flujo libre, con volúmenes de tránsito bajos; la velocidad depende del deseo de los conductores dentro de los límites impuestos y bajo las condiciones físicas de la carretera.



**IMPACTO VIAL DEL PROYECTO**

**ASIGNACIÓN DE TRANSITO GENERADO POR EL PROYECTO.**

Continuando con el proceso, para llevar a cabo la asignación de tránsito generado con USO COMERCIO Y SERVICIOS (CS), se tomó como apoyo la metodología sugerida por el ITE (Instituto de Ingeniería de Transportes de (E:U:A) 11ma Edición, en su octava edición, para lo cual es indispensable tomar en cuenta los números de miembros o los pies cuadrados de superficie a construir, de tal manera que los viajes generados por el proyecto se determinarán en base a la siguiente expresión:

**$Ln(T)=0.89*Ln(X)+1.41$**

Donde:

Ln= Factor de generación de viajes

T= Viajes generados (entrada + salida) 57% + 43%

X= 1,000 ft/q. (unidad)

**Health/Fitness Club  
(492)**

Walk+Bike+Transit Trip Ends vs: 1000 Sq. Ft. GFA

On a: Weekday,

AM Peak Hour of Generator

Setting/Location: General Urban/Suburban

Number of Studies: 1

Avg. 1000 Sq. Ft. GFA: 29

Directional Distribution: Not Available

**Walk+Bike+Transit Trip Generation per 1000 Sq. Ft. GFA**

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
0.27	0.27 - 0.27	***

## Health/Fitness Club (492)

Walk+Bike+Transit Trip Ends vs: 1000 Sq. Ft. GFA  
On a: Weekday,  
PM Peak Hour of Generator

Setting/Location: General Urban/Suburban  
Number of Studies: 1  
Avg. 1000 Sq. Ft. GFA: 29  
Directional Distribution: Not Available

### Walk+Bike+Transit Trip Generation per 1000 Sq. Ft. GFA

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
0.86	0.86 - 0.86	***

Asignación de tránsito generado por el proyecto.

#### IMPACTO VIAL DEL PROYECTO

VIAJES GENERADOS POR PROYECTO

HORARIO: MATUTINO

20 de Enero del 2025

ENTRE SEMANA

SI

PARA OBTENER EL NÚMERO DE VIAJES GENERADOS POR EL USO DE SUELO COMERCIAL Y SERVICIOS SE UTILIZA LA SIGUIENTE EXPRE:

#### CODE 492 - Health / Fitness Club

Trip Generation Manual, 11th. Edition, ITE.

$Ln(T)=0.89*Ln(X)+1.41$  donde:

T = Viajes generados (entradas + salidas)

X= 1,000 ft/q. (unidad)

Dirección de distribución: Sin resultados

Ft/q	M2	VIAJES TOTALES	ENTRADAS %	SALIDAS %	ENTRADAS	SALIDAS
69204	6429	63	57%	43%	36	27

#### DISTRIBUCIÓN DE TRANSITO GENERADO POR EL PROYECTO.

De acuerdo a las recomendaciones del Manual de Generación de viajes del ITE, se tomarán los porcentajes dados en la tabla anterior de viajes generados de entrada y de salida, esto para el horario de MAYOR demanda registrado en los cruces: NODE 05 – Av. Prolongación Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuluaga.

## PRONÓSTICO

### TASA DE CRECIMIENTO VEHÍCULAR ANUAL.

La fórmula para obtener el pronóstico vehicular es la de interés compuesto:

$$V_f = V_a (1+t)^n$$

En donde:

V<sub>f</sub>= Volumen de tránsito en el futuro.

V<sub>a</sub>= Volumen actual de tránsito.

t= tasa de crecimiento anual (1.03).

n= Número de años pronósticos a 5 años (1.15927) a mediano plazo y 10 años (1.34391) a largo plazo.

Para efectos de calcular escenarios de crecimiento del tránsito vehicular, aplicaremos un factor del 3% por nuevos desarrollos de la ciudad, considerado como un valor bastante estable y con una tendencia normal de crecimiento.

### VOLUMENES VEHICULARES FUTUROS.

<b>RESUMEN DE VOLUMENES VEHICULARES FUTUROS</b>		
20 de Enero del 2025		
<b>INTERSECCIÓN: AV. TEOFILO BORUNDA Y AV. PEDRO ZULUAGA - NODE 05</b>	<b>DEMANDA ACTUAL</b>	<b>MÁS PROYECTO</b>
VOLUMEN ACTUAL (2024)	3867	63
VOLUMEN ACTUAL (2024) + PROYECTO 100% ACUPADO (68)	3867	3930
VOLUMEN A MEDIANO PLAZO A 5 AÑOS (2029)	3930	4619
VOLUMEN A LARGO PLAZO A 10 AÑOS (2034)	3930	5344
<b>INTERSECCIÓN: AV. PEDRO ZULUAGA Y ACCESO A LA ULSA - NODE 07</b>	<b>DEMANDA ACTUAL</b>	<b>MÁS PROYECTO</b>
VOLUMEN ACTUAL (2024)	745	63
VOLUMEN ACTUAL (2024) + PROYECTO 100% ACUPADO (68)	745	808
VOLUMEN A MEDIANO PLAZO A 5 AÑOS (2029)	808	999
VOLUMEN A LARGO PLAZO A 10 AÑOS (2034)	808	1149
<b>INTERSECCIÓN: AV. PEDRO ZULUAGA Y AV. SAN PEDRO DE JESUS MALDONADO - NODE 10</b>	<b>DEMANDA ACTUAL</b>	<b>MÁS PROYECTO</b>
VOLUMEN ACTUAL (2024)	520	63
VOLUMEN ACTUAL (2024) + PROYECTO 100% ACUPADO (68)	520	583
VOLUMEN A MEDIANO PLAZO A 5 AÑOS (2029)	583	739
VOLUMEN A LARGO PLAZO A 10 AÑOS (2034)	583	846

<b>INTERSECCIÓN: CALLE PEDRO ZULUAGA Y CALLE LORD BADEN POWELL - NODE 15</b>	<b>DEMANDA ACTUAL</b>	<b>MÁS PROYECTO</b>
<b>VOLUMEN ACTUAL (2024)</b>	879	<b>63</b>
<b>VOLUMEN ACTUAL (2024) + PROYECTO 100% ACUPADO (68)</b>	879	942
<b>VOLUMEN A MEDIANO PLAZO A 5 AÑOS (2029)</b>	942	1155
<b>VOLUMEN A LARGO PLAZO A 10 AÑOS (2034)</b>	942	1329
<b>INTERSECCIÓN: CALLE PEDRO ZULUAGA Y CERRADA VERANDAH - NODE 17</b>	<b>DEMANDA ACTUAL</b>	<b>MÁS PROYECTO</b>
<b>VOLUMEN ACTUAL (2024)</b>	533	<b>63</b>
<b>VOLUMEN ACTUAL (2024) + PROYECTO 100% ACUPADO (68)</b>	533	596
<b>VOLUMEN A MEDIANO PLAZO A 5 AÑOS (2029)</b>	596	754
<b>VOLUMEN A LARGO PLAZO A 10 AÑOS (2034)</b>	596	864

## EVALUACIÓN TÉCNICA

**Al agregar los viajes generados por el proyecto, el nivel de servicio se mantendrá en “C”., ya que la intersección está por debajo del 77.6% de sus capacidades, así que en mediano y a largo plazo subirá de nivel de servicio a D”, con un 90.6%;** concluyendo que la vialidad permanecerá dentro de la zona de flujo estable, los conductores tienen una libertad razonable para elegir sus velocidades y el carril de operación.

<b>RESUMEN DE NIVELES DE LAS INTERSECCIONES ANALIZADAS</b>				
20 de Enero del 2025				
<b>VIALIDAD</b>	<b>NIVEL DE SERVICIO ACTUAL</b>	<b>NIVEL DE SERVICIO ACTUAL (2024) + PROYECTO</b>	<b>NIVEL DE SERVICIO MEDIANO PLAZO (2029) + PROYECTO</b>	<b>NIVEL DE SERVICIO MEDIANO PLAZO (2034) + PROYECTO</b>
<b>INTERSECCIÓN: AV. TEOFILLO BORUNDA Y AV. PEDRO ZULUAGA - NODE 05</b>	C	C	D	E
<b>INTERSECCIÓN: AV. PEDRO ZULUAGA Y ACCESO A LA ULSA - NODE 07</b>	A	A	A	A
<b>INTERSECCIÓN: AV. PEDRO ZULUAGA Y AV. SAN PEDRO DE JESUS MALDONADO - NODE 10</b>	A	A	A	A
<b>INTERSECCIÓN: CALLE PEDRO ZULUAGA Y CALLE LORD BADEN POWELL - NODE 15</b>	A	A	A	A
<b>INTERSECCIÓN: CALLE PEDRO ZULUAGA Y CERRADA VERANDAH - NODE 17</b>	A	A	A	A

<b>RESUMEN DE NIVELES DE LAS VIALIDADES DE ESTUDIO</b>				
<b>VIALIDAD</b>	<b>NIVEL DE SERVICIO ACTUAL</b>	<b>NIVEL DE SERVICIO ACTUAL (2024) + PROYECTO</b>	<b>NIVEL DE SERVICIO MEDIANO PLAZO (2029) + PROYECTO</b>	<b>NIVEL DE SERVICIO MEDIANO PLAZO (2034) + PROYECTO</b>
<i>INTERSECCIÓN: AV. TEOFILO BORUNDA Y AV. PEDRO ZULUAGA - NODE 05</i>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>	<b>A</b>
<i>INTERSECCIÓN: AV. PEDRO ZULUAGA Y ACCESO A LA ULSA - NODE 07</i>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>C</b>	<b>E</b>
<i>INTERSECCIÓN: AV. PEDRO ZULUAGA Y AV. SAN PEDRO DE JESUS MALDONADO - NODE 10</i>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>	<b>B</b>

### **RED PEATONAL EN VIALIDADES DE PRIMER ORDEN.**

Nivel de servicio peatonal: muestra la calidad de circulación en una vía peatonal, con base en criterios de volúmenes, velocidad y densidad. En esta zona de USO COMERCIO Y SERVICIOS (CMR), el nivel de servicio peatonal es de nivel A, donde las personas pueden circular en la trayectoria que decidan sin necesidad de modificarla por la presencia de otras personas usuarias. La velocidad es libre y los conflictos con otras personas peatonas son poco probables.

### **Tiempo de cruce de peatones.**

El ingreso peatonal a los locales comerciales y de servicios, sería el proveniente de las paradas de autobuses cercanas a la intersección de la Av. Teófilo Borunda y Av. Pedro Zuluaga NODE 05. Para este efecto, se calcula que el tiempo máximo de recorrido que un peatón puede realizar desde dicha parada al área del presente estudio sería de 3 a 5 minutos.

### **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.**

El objetivo de las conclusiones y recomendaciones, es garantizar la fluidez del tránsito y permitir hacer más segura la circulación para todos los usuarios de la vía pública. Las conclusiones y recomendaciones emanadas de estas evaluaciones serán obligatorias y deberán ir encaminadas a los objetivos de este estudio.

- De acuerdo con el análisis realizado, se llega a la conclusión que el circuito de manejo en estudio entre la Av. Pedro Zuluaga no genera impactos negativos por encontrarse fuera de las vialidades de alto nivel de flujo, y no generan congestión vehicular o peatonal que puedan producir un impacto negativo, no presenta problemas en la operación ni en sus niveles de servicio.
- El señalamiento vertical representa seguridad y servicio tanto a peatones como a conductores no se debería permitir establecer publicidad sobre la vía pública, dado que se presenta una contaminación visual y distrae a los

usuarios de las vías, y en el caso de la publicidad dentro de las propiedades privadas se recomienda que sus leyendas sean paralelas a las vialidades.

- La implementación del señalamiento horizontal optimizará la accesibilidad a los diferentes predios y contribuirá a una mejor operación del tránsito.
- Considerando que la Av. Teófilo Borunda y la Av. Pedro Zuluaga, la cual permite el acceso directo al predio en estudio, ya se encuentra consolidada, considerar los parámetros de accesibilidad, diseño universal y radios de giro de los vehículos según sus dimensiones, que salen e ingresan al predio, de conformidad a la Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación, publicada en el Diario Oficial de la Federación en fecha 12/04/2024.
- Se recomienda instalar boyas amarillas, antes y después de la delimitación del predio en estudio donde se divide el sentido vial. Estos dispositivos de señalamiento horizontal se utilizan para delimitar zonas, reducir la velocidad, señalar y proteger a los usuarios de las vías.
- Los accesos al Predio, serán por la Av. Pedro Zuluaga de este a oeste y de oeste a este, donde el nivel de servicio de esta avenida es de **Nivel "B"**.
- Los cajones de estacionamiento planteados deberán tomar en cuenta de acuerdo a la normatividad vigente, el ingreso para las personas de capacidades diferentes.
- Un estacionamiento que pueda ser autorizado con exclusividad de uso, deberá estar ubicado por completo dentro del lote, y el diseño deberá ser tal, que permita el ingreso y la salida de vehículos de frente.
- Se deberá prohibir el estacionamiento en la vialidad de acceso para no afectar su capacidad vial.
- La infraestructura vial de la zona de influencia al predio en estudio no presentará problemas en cuanto a la sección transversal.
- De acuerdo al análisis realizado a la intersección, no presenta problemas en la operación ni en sus niveles de servicio.
- Debido a que el señalamiento vertical representa seguridad y servicio tanto a peatones como a conductores, no se debería permitir establecer publicidad sobre la vía pública, dado que se presenta una contaminación visual y distrae a los usuarios de las vías, y en el caso de la publicidad dentro de las propiedades privadas se recomienda que sus leyendas sean paralelas a las vialidades.
- El área de carga y descarga deberá quedar ubicada por completo dentro del lote y el diseño deberá ser tal, que permita el ingreso y la salida de vehículos. Así mismo, el área de maniobra requerida la carga y descarga deberá quedar por completo dentro del lote.

**BIBLIOGRAFIA**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

Plan Estatal De Desarrollo Chihuahua 2022-2027

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENU Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

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

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

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

Plan Sectorial de Agua Pluvial en la ciudad de Chihuahua.

**CRÉDITOS**

**Lic. Marco Bonilla Mendoza**

Presidente Municipal

**Arq. Adriana Díaz Negrete**

Directora de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

**Lic. Javier Emilio Cruz Valenzuela**

Subdirector de Programación Urbana

**Monica Beatriz Pérez Flores**

y

**José Efraín Pérez Flores**

Propietarios y Promotores

**Arq. Ana Evelia Zamora Fierro**

Director Responsable en Urbanismo No. 08

**SIN TEXTO**

**SIN TEXTO**