

*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 14 de diciembre de 2022.

**No. 100**

***Folleto Anexo***

**ACUERDO N° 237/2022**

**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 237/2022**

**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 veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"Universidad de Stanford"**, en un polígono con superficie de 178.05 metros cuadrados, ubicado en calle Universidad de Stanford número 3800 del fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso, de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**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 veinticuatro días del mes de noviembre del año dos mil veintidós.

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

**LA GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. MTRA. MARÍA EUGENIA CAMPOS GALVÁN. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. LIC. CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO. Rúbrica.**

Secretaría del  
H. Ayuntamiento  
S.O. 18/2022

Lic. Santiago De la Peña Grajeda, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 28 de septiembre del año 2022, dentro del punto número siete del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Licenciado Santiago De la Peña Grajeda, otorga el uso de la palabra a la Regidora Nadia Hanoi Aguilar Gil, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano respecto del escrito presentado por la C. Jesús Eneyda Ramos Contreras, en su carácter propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "Universidad de Stanford", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con superficie de 178.05 m<sup>2</sup>, ubicado en calle Universidad de Stanford número 3800 del fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso. Al concluir la presentación del dictamen, lo somete a votación del pleno el dictamen para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos el siguiente:

#### ACUERDO

**PRIMERO.** Es procedente la solicitud presentada por la C. Jesús Eneyda Ramos Contreras, en su carácter de propietaria del predio.

**SEGUNDO.** Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "Universidad de Stanford", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con superficie de 178.05 m<sup>2</sup>, ubicado en calle Universidad de Stanford número 3800 del fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa de la ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**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 tres días del mes de octubre del año dos mil veintidós.

El Secretario



Lic. Santiago De la Peña Grajeda.



SECRETARIA  
DEL  
AYUNTAMIENTO

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"UNIVERSIDAD DE STANFORD"



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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por la **C. Jesús Eneyda Ramos Contreras**, en su carácter propietaria del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Universidad de Stanford**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con superficie de **178.05 metros cuadrados**, ubicado en calle Universidad de Stanford número 3800 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización;

PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA, CHIH.

### RESULTANDO

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 4 de abril del año 2022, signado por la **C. Jesús Eneyda Ramos Contreras**, en su carácter propietaria del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**Universidad de Stanford**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con superficie de **178.05 metros cuadrados**, ubicado en calle Universidad de Stanford número 3800 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**.

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

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

1. **Solicitud** de fecha 4 de abril del año 2022, presentada por la C. Jesús Eneyda Ramos Contreras, en su carácter propietaria del predio;
2. **Copia certificada de la Escritura Pública número 3,343** de fecha 29 de noviembre de 2017, otorgada ante el Lic. Víctor Manuel González López,

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"UNIVERSIDAD DE STANFORD"

Notario Público número 19 en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron, por una parte el señor Ariel Palacios Ramos y por otra parte la señora Jesús Eneyda Ramos Contreras, quienes acuden para formalizar un contrato de donación, respecto del 50% de los derechos de la finca urbana ubicada en Calle Universidad de Stanford número 3800 del Fraccionamiento Lomas Universidad Etapa II de esta Ciudad de Chihuahua, construida sobre el lote de terreno 24 de la manzana 23 con superficie de terreno de 178.05 metros cuadrados, registrado bajo el folio real 1628598, inscripción 70 del libro 6157 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;

3. **Copia certificada de la credencial para votar**, expedida por el Instituto Federal Electoral a nombre de Jesús Eneyda Ramos Contreras;
4. **Discos Compactos (Cd)**, que contienen el instrumento de planeación;
5. **Copia del certificado de pago del Impuesto Predial 2022-392646** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 25 de julio de 2022;
6. **Copia del certificado de pago de revisión 2022-312242** expedido por Tesorería Municipal, de fecha 5 de abril de 2022;
7. **Oficio DASDDU/162/2022** de fecha 8 de abril de 2022, emitido por 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, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, dictamen técnico al estudio de planeación urbana denominado "Universidad Stanford";
8. **Oficio 193/2022** de fecha 6 de mayo de 2022, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual se determinó PROCEDENTE, emitiendo observaciones que podrán ser consideradas en adición a las que se sirva emitir la Dirección de Desarrollo Urbano;
9. **Oficio DASDDU/163/2022** de fecha 8 de abril de 2022, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
10. **Oficio SOC/138/2022** de fecha 22 de abril del 2022, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación a través de la Subdirección de Organización Ciudadana, en el que informa que no hay comités de vecinos registrados en la zona;
11. **Oficio DASDDU/261/2022** de fecha 23 de mayo del 2022, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subsecretaría Jurídica, la publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
12. **Oficio SJ/0087/2022** de fecha 13 de junio de 2022, emitido por la Subsecretaría Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"UNIVERSIDAD DE STANFORD"



de diez días hábiles de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

**13. Copia del Acta de la Sesión número 20 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 11 de julio de 2022, encontrándose presentes vía ZOOM los Regidores Joceline Vega Vargas, Issac Díaz Gurrola, Nadia Hanoi Aguilar Gil, Eva América Mayagoitia Padilla y Juan Pablo Campos López, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

**14. Oficio DASDDU/407/2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 18 de julio de 2022, en el cual se informa que la solicitud fue analizada por dicha dirección y se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso;

**CUARTO.-** Mediante oficio DASDDU/407/2022 de fecha 18 de julio de 2022, 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, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión número 20, celebrada el día 11 de julio del 2022, en la cual se aprobó la solicitud por unanimidad de votos.

### CONSIDERANDO

Con base en lo anterior, 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; 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, la Subsecretaría Jurídica, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estiman que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "Universidad de Stanford", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con superficie de 178.05 metros cuadrados, ubicado en calle Universidad de Stanford número 3800 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa de la Ciudad de Chihuahua,

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"UNIVERSIDAD DE STANFORD"

para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

### D I C T A M E N

**PRIMERO.-** Es procedente la solicitud presentada por la C. Jesús Eneyda Ramos Contreras, en su carácter propietaria del predio.

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, el Estudio de Planeación Urbana denominado "Universidad de Stanford", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en un polígono con superficie de 178.05 metros cuadrados, ubicado en calle Universidad de Stanford número 3800 del Fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa de la Ciudad de Chihuahua, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Sexta actualización.

**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 los integrantes de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano.

Dado en el Salón de Cabildo de Palacio Municipal, a los 28 días del mes de septiembre del año 2022.

DICTAMEN  
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA  
"UNIVERSIDAD DE STANFORD"



PRESIDENCIA MUNICIPAL  
CHIHUAHUA. CHIH.

**ATENTAMENTE:**  
**LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO**

*JoceLINE VEGA V.*

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

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

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

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

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

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTA LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LA C. JESÚS ENEYDA RAMOS CONTRERAS, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIA DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "UNIVERSIDAD DE STANFORD", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN UN POLÍGONO CON SUPERFICIE DE 178.05 METROS CUADRADOS, UBICADO EN LA CALLE UNIVERSIDAD DE STANFORD NÚMERO 3800 DEL FRACCIONAMIENTO LOMAS UNIVERSIDAD II ETAPA DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PLANEACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO No. DASDDU/407/2022  
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 18 de julio de 2022

**H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA.  
P R E S E N T E.**

**AT'N. LIC. SANTIAGO DE LA PEÑA GRAJEDA  
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de la C. Jesus Eneyda Ramos Contreras propietaria del predio ubicado en la Calle Universidad de Stanford No. 3800 esquina con Calle Universidad de Oxford, del fraccionamiento Lomas Universidad II Etapa, de esta ciudad, con una superficie de **178.05m<sup>2</sup>**; quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **“Universidad de Stanford”** 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 de uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 sexta actualización a uso de suelo de **Mixto Intenso**.

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

**ANTECEDENTES**

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 162/2022 de fecha 8 de abril de 2022** la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **“Universidad de Stanford”**, solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficios No.193/2022 de fecha 6 de mayo de 2022**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **“Universidad de Stanford”**.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO No. DASDDU/407/2022  
V.T. 5/N

Chihuahua, Chih., 18 de Julio de 2022

Por medio de Oficio **No. DASDDU/163/2022 de fecha 8 de abril de 2022** 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. SOC/138/2022 de fecha 22 de abril 2022** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU 261/2022 de fecha 23 de mayo de 2022**, 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 Chuviscar 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/0087/2022 de fecha 13 de junio de 2022** 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 **“Universidad de Stanford”** fue presentado en la **Vigésima Sesión Ordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **11 de julio del 2022** en donde fue aprobado por **Unanimidad de votos**.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECCIONES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO No. DASDDU/407/2022  
V.T. S/N

Chihuahua, Chih., 18 de julio de 2022

## DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Mixto Intenso**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 37 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia certificada de las escrituras del predio.
3. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
4. Oficios No. DASDDU 162/2022 de fecha 8 de abril de 2022 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. 193/2022 de fecha 6 de mayo de 2022 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/163/2022 de fecha 8 de abril de 2022 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. SOC/138/2022 de fecha 22 de abril de 2022 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/261/2022 de fecha 23 de mayo de 2022, 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.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA  
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA  
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS  
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO  
OFICIO No. DASDDU/407/2022  
V.T. 5/N

Chihuahua, Chih., 18 de julio de 2022

9. Oficio No. SJ/0087/2022 de fecha 13 de junio de 2022 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Vigésima sesión ordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 11 de julio del 2022.
11. Dos copias del estudio de planeación urbana, denominado "Universidad de Stanford"
12. 2 Cd's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. Copia simple del comprobante del predial.

**ATENTAMENTE**



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

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



Propietaria:  
JESÚS  
ENEYDA  
RAMOS  
CONTRERAS

MARZO  
2022

## ***UNIVERSIDAD DE STANFORD***

CAMBIO DE USO DE SUELO  
HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO

## CONTENIDO

### INTRODUCCIÓN

### FUNDAMENTACION JURÍDICA

### ANTECEDENTES

Ubicación del predio

Definición del ámbito espacial de validez de la modificación

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

Régimen de tenencia de la tierra

### DIAGNOSTICO

Aspectos socioeconómicos

Medio Natural

Topografía y Clima

Hidrología

Medio Físico

Vivienda

Comercio y Servicios

Ruta de Seguridad

Equipamiento

Estructura Vial

Transporte Público

Agua Potable

Drenaje Sanitario

Energía Eléctrica

Riesgos y Vulnerabilidad

### NORMATIVO

### ESTRATEGIA

Estrategia de uso de suelo

Estrategia vial

Estrategia de infraestructura

### INSTRUMENTACIÓN

### ANEXO GRÁFICO

### BIBLIOGRAFÍA

### CRÉDITOS

## INTRODUCCIÓN

Se cree que los barrios que presentan una mezcla de usos de suelos -como comerciales, oficinas y residenciales- tienen una serie de beneficios. Los barrios de uso mixto en donde las personas pueden caminar más, otorgan beneficios para la salud de sus habitantes, ayudan a reducir los tacos y, por ende, fomentan la creación de comunidades más activas, con una calidad de vida superior. La lista de casos en apoyo a esta estrategia es cada vez más extensa y los planificadores pueden agregar un argumento más empírico para su puesta en práctica: el uso mixto de zonificación parece reducir también el crimen. John McDonald, director del Departamento de Criminología de la Universidad de Pennsylvania, afirma que “la gente dice que esto tiene sentido intuitivo”. Un barrio con condominios, oficinas, restaurantes, es probable que tenga más “ojos en la calle” durante el día. Esta vigilancia colectiva aparentemente disuade a los delincuentes. Parece lógico que la gente sienta un mayor sentido de pertenencia y cuidado en los barrios donde viven, en relación a los barrios en donde solo van a trabajar o de compras. Por esto, para que aumente el sentido de pertenencia y la sensación de que hay más “ojos en la calle”, estudios realizados recomiendan que existan zonas comerciales y de servicios en los desarrollos de vivienda.

El ámbito espacial de validez de la modificación definido se encuentra consolidado al 100%, ya que cuenta con servicios como la pavimentación de vialidades, banquetas, agua potable, alcantarillado sanitario, aseo urbano, alumbrado público, entre otros. Actualmente el predio en estudio se establece con un uso de suelo Habitacional H35 viv/ha., de conformidad a lo establecido en la zonificación secundaria del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua en su Sexta Actualización. Por tal motivo, se desarrolla este estudio urbano con la finalidad de solicitar la modificación del uso actual Habitacional H35 establecido a uso Mixto Intenso es concurrente con el contexto y en congruencia con lo determinado en el Art. 77 de la Ley Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, ya que la aptitud del ámbito espacial de validez de la modificación es habitacional con usos comerciales.

Así, el presente estudio de planeación urbana, se presenta con la finalidad de solicitar la modificación al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua en su Sexta Actualización, a través del cambio de uso de suelo para el predio ubicado en la calle Universidad de Stanford No. 3800 esquina con calle Universidad de Oxford, Lote de terreno 24 de la manzana 23, con superficie de terreno de 178.05 m<sup>2</sup>., del fraccionamiento Lomas Universidad II etapa, de esta ciudad.

## FUNDAMENTACION JURÍDICA

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para la aprobación de modificaciones menores al Plan de Desarrollo Urbano 2040, se establecen en los Art. 73, 74 y 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicado en el Periódico Oficial del Estado de Chihuahua, el día 02 de octubre del 2021, decreto No. LXVI/EXLEY/1048/2021 XIII P.E.

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

## ORDEN JURÍDICO PARCIAL FEDERAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Diario Oficial de la Federación 05/02/1917  
Última reforma DOF 28/05/2021

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 26-05-2015

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

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

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

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

Párrafo reformado DOF 20-12-2013

Artículo 26.

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 05-06-2013

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

Párrafo reformado DOF 10-02-2014

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

Párrafo reformado DOF 29-01-2016

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

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

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

Párrafo adicionado DOF 27-01-2016

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

Diario Oficial de la Federación el 28 de noviembre de 2016

Última reforma publicada el 1 de junio de 2021

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 11. Corresponde a los municipios:

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

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

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

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

DOF 28/01/1988

Última reforma DOF 21/10/2021

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

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

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

Fracción reformada DOF 05-11-2013

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

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

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

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

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

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

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

Fracción reformada DOF 19-01-2018

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

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

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

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

Artículo reformado DOF 13-12-1996

Artículo 2o.- Se consideran de utilidad pública:

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

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

Fracción reformada DOF 13-12-1996

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

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

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

Fracción reformada DOF 28-01-2011

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

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

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

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

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

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

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

IV. La compatibilidad con otras actividades de las zonas;

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

VI. La infraestructura para la dotación de servicios básicos.

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

se generen o manejen en los establecimientos industriales, comerciales o de servicios, considerando, además, los volúmenes de manejo y la ubicación del establecimiento.

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

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

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

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

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

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

## LEY DE PLANEACIÓN

DOF 05/01/1983

Última reforma DOF 16/02/2018

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

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

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

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

## ORDEN JURIDICO PARCIAL ESTATAL

### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

Última reforma aplicada: Decreto No. LXVI/RFCNT/1047/2021 XIII P.E. POE No.95 del 27 de noviembre de 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

XI. En materia de desarrollo urbano:

a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal;

b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;

c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o el Estado elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;

e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

f) Otorgar licencias y permisos de construcciones;

g) Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia;

h) Intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial, y

i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

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

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

## LEY DE PLANEACIÓN DEL ESTADO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 9. En el ámbito del Sistema Estatal de Planeación Democrática, tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización, ejecución,

control y evaluación del Plan Estatal de Desarrollo, del Plan Estatal de Seguridad Pública y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley.

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

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

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

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

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

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

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

I. Los Planes de Desarrollo Urbano Estatal y Municipal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Aprobación y consulta

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

## Procedimiento para la formulación y aprobación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Actualización o modificación de los Planes Municipales

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

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

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

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

## **ORDEN JURÍDICO PARCIAL LOCAL**

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

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

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

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

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

## ANTECEDENTES

### Ubicación del predio

El predio en estudio se localiza en el contexto de la vialidad de importante jerarquía Periférico de la Juventud - Luis Donaldo Colosio Murrieta, en el norponiente de la ciudad de Chihuahua. La zona es considerada como una de las áreas con gran potencial de desarrollo y empleo debido a su localización estratégica, a lo largo del corredor comercial que conforma el Periférico de la Juventud.

Por tanto, con el cambio de uso de suelo habitacional H35 a uso Mixto Intenso, se pretende la integración del predio para hacerla congruente con el contexto comercial y de servicios. Esta zona de la ciudad cuenta en sus inmediaciones con la presencia de zonas habitacionales, así como oficinas y comercios con distintos giros en los que destacan las plazas comerciales, servicios, farmacias, ferreterías, etc., además de equipamientos de tipo educativo. Así mismo, el predio cuenta con acceso a servicios ya que es una zona consolidada al 100%, contando con agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, alumbrado público, aseo urbano, entre otros.

El predio base de este estudio urbano está ubicado en la calle Universidad de Stanford No. 3800 esquina con calle Universidad de Oxford, Lote de terreno 24 de la manzana 23, con superficie de terreno de 178.05 m<sup>2</sup>., del fraccionamiento Lomas Universidad II etapa, de esta ciudad.



Ubicación del predio.

Fuente: DENU. INEGI Image 2022 Digital Globe.  
<https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/default.aspx>.

### 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 66-94-63 has., ubicado dentro del área urbana y resuelto a partir de un polígono de forma irregular, delimitado por el Ageb 15442, como se muestra en la siguiente imagen:



Ámbito espacial de validez de la modificación con ubicación del predio en estudio

Fuente: DENU. INEGI Image 2022 Digital Globe. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/default.aspx>.

Dentro de este polígono irregular que conforma el ámbito espacial de validez de la modificación, se establecen diversas zonas habitacionales, de comercio y servicios, áreas verdes y equipamientos. Así, este estudio de planeación, propone contribuir al impulso y fortalecimiento del sector mediante la intensificación del uso de suelo con el uso Mixto Intenso.

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

El instrumento normativo que regula la planeación de la ciudad es el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua y éste, en su Tercera y Sexta Actualización establecen para el predio en estudio un uso de suelo Habitacional en densidad H35, y a su vez el área de aplicación y su contexto, se ubican dentro de la zona urbana.

El predio se localiza en esquina de la calle Universidad de Stanford con sección de 12.00 metros (8 metros de arroyo vehicular y 2.50 metros de banqueta en el área verde de donación municipal y 1.50 metros de banqueta hacia la manzana de las

viviendas y un carril por sentido además de espacio para estacionamiento; y la Universidad de Oxford con una sección de 17.00 metros y 2 carriles por sentido (13.00 metros de arroyo vehicular y 2.00 metros de banqueta a ambos lados).

35A - 35A'

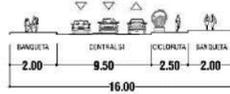
(A)



C. UNIVERSIDAD DE OXFORD  
C. UNIVERSIDAD DE PALERMO A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

35 - 35'

(P)



C. UNIVERSIDAD DE OXFORD  
C. UNIVERSIDAD DE PALERMO A AV. DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"

(A) Vialidad Actual  
(P) Vialidad Propuesta

| USO          | CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN | DENSIDAD NETA APROXIMADA | LOTE MÍNIMO (m2) | COS  | CUS | % PERMEABLE DE SUPERFICIE LIBRE | ALTURA MAX. |       | FRENTE MÍNIMO (m) | FONDO MÍNIMO (m) | RESTRICCIÓN FRONTAL/FONDOLATERAL | CAJONES ESTACIONAMIENTO |
|--------------|------------------------|--------------------------|------------------|------|-----|---------------------------------|-------------|-------|-------------------|------------------|----------------------------------|-------------------------|
|              |                        |                          |                  |      |     |                                 | ALTURA      | PISOS |                   |                  |                                  |                         |
| HABITACIONAL | H4                     | 12                       | 900.00           | 0.5  | 1.0 | 30%                             | 8.5         | 2     | 15.00             | 60.00            | 4.50/NE/1.50                     | 2/VIVIENDA              |
|              | H12                    | 25                       | 250.00           | 0.7  | 1.5 | 35%                             | 8.5         | 2     | 12.00             | 33.33            | 4.50/NE/1.50                     | 2/VIVIENDA              |
|              | H25                    | 35                       | 160.00           | 0.75 | 1.6 | 42%                             | 8.5         | 2     | 8.00              | 20.83            | 3.00/NE/1.00                     | 2/VIVIENDA              |
|              | H35                    | 45                       | 120.00           | 0.75 | 1.6 | 37%                             | 8.5         | 2     | 7.00              | 17.14            | SR                               | 1/VIVIENDA              |
|              | H45                    | 60                       | 90.00            | 0.6  | 1.5 | 30%                             | SP          | SP    | 6.00              | 15               | SR                               | 1/VIVIENDA              |
|              | H60                    | 60                       | 90.00            | 0.6  | 2.0 | 26%                             | SP          | SP    | 6.00              | NA               | SR                               | 1/VIVIENDA              |

Clasificación de uso de suelo y normatividad habitacional unifamiliar H35

Fuente: PDU 2040



Zonificación Secundaria. Predio en estudio con uso de suelo habitacional unifamiliar H35. Fuente: IMPLAN. Chihuahua Móvil. <https://implancu.carto.com/builder/e4055796-fbbb-40b1-927a-949a0e9a1b0e/embed>



**LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ**  
**NOTARIO PÚBLICO**      **DIECINUEVE**  
 Calle Altamirano      I. Altavista  
 CHH      t.



----- PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO -----  
 ----- VOLUMEN NOVENTA Y SEIS -----

-- ESCRITURA NÚMERO TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES--  
 En la Ciudad de Chihuahua, Estado de Chihuahua, a los veintinueve días del mes de noviembre del 2017 dos mil diecisiete, ante mí, Licenciado **VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ**, Notario Público Número Diecinueve, en ejercicio para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, comparecieron por una parte el señor **ARIEL PALACIOS RAMOS**, a quien en lo sucesivo se designará por su nombre o como **EL DONANTE** y por la otra parte la señora **JESUS ENEYDA RAMOS CONTRERAS**, a quien en lo sucesivo se designará por sus nombre o como **LA DONATARIA** y me manifestaron: -----  
**QUE ACUDEN A FORMALIZAR UN CONTRATO DE DONACIÓN, ACTO QUE SUJETAN A LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS: ---**  
 ----- D E C L A R A C I O N E S -----

**PRIMERA.-** Declara el señor **ARIEL PALACIOS RAMOS**, que es propietario del 50% cincuenta por ciento de los derechos de la Finca urbana ubicada en la Calle Universidad de Stanford, número 3800 tres mil ochocientos del Fraccionamiento Lomas Universidad Etapa II en esta Ciudad, construida sobre el lote de terreno 24 veinticuatro de la manzana 23 veintitres con superficie de terreno de **178.05M2 ciento setenta y ocho metros cinco decímetros cuadrados** y las siguientes medidas y colindancias: **POR SU FRENTE**, mide, una línea quebrada de dos fracciones, la primera 5.17 cinco metros diecisiete centímetros con la calle Universidad de Stanford y la segunda en longitud curva de 8.03 ocho metros tres decímetros con la intersección que forman las calles Universidad de Stanford y Avenida Universidad de Oxford; **POR SU COSTADO DERECHO**, mide, una línea quebrada compuesta de dos fracciones que mide la primera 9.85 nueve metros ochenta y cinco centímetros y la segunda 2.98 dos metros noventa y ocho centímetros con la avenida Universidad de Oxford; **POR SU FONDO**, 10.10 diez metros diez centímetros con el lote 25 veinticinco **POR SU COSTADO IZQUIERDO**, mide, 18.00 dieciocho metros con el lote 23 veintitres.-----

Para mayor identificación del inmueble descrito agrego plano del mismo al apéndice del volumen en el que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número "1" uno.-----

**SEGUNDA.-** Que el inmueble antes descrito y deslindado lo adquirió estando soltero, por compraventa celebrada con el señor Javier Palacios Ronquillo representado por su apoderada la señora Jesus Eneyda Ramos Contreras mediante instrumento publico otorgado en esta ciudad de Chihuahua el 29 veintinueve de noviembre del 2017 dos mil diecisiete ante la fe del suscrito Notario, el cual está pendiente de inscripción en el Registro Público de la Propiedad por lo reciente de su otorgamiento.-----

**TERCERA.-** Que se practicó avalúo respecta del inmueble objeto de la presente escritura, el cual arrojó un valor de **\$1'020,000.00 UN MILLON VEINTE MIL PESOS CERO CENTAVOS MONEDA NACIONAL**, documento que agrego al apéndice del volumen en el que se asienta la presente escritura, en el legajo correspondiente, marcado con el número "2" dos.-----

**COTEJADO**

*Donacion  
 1628598*

Primera hoja de escritura de propiedad  
Fuente propia

**LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LÓPEZ**  
**NOTARIO PÚBLICO NO. DIECINUEVE**  
 Calle Altamirano No. 2305 Col. Altavista  
 CHIHUAHUA, CHIH.



responsables solidarios de llevar a cabo las acciones de remediación que resulten necesarias. Las personas que transfieren a terceros los inmuebles que hubieren sido contaminados en virtud de las actividades que en ellos se realizaron, deberán de informar de ello a quienes les transmitan la propiedad o posesión de dichos bienes. Además de la remediación, quienes resulten responsables de la contaminación de un sitio o del suelo y subsuelo se harán acreedores a las sanciones penales y administrativas correspondientes impuestas por las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás ordenamientos aplicables. Los notarios y demás fedatarios públicos insertaran el presente artículo en todos los instrumentos que se otorguen ante su fe, en los que obren actos jurídicos de traslación de dominio de bienes inmuebles.-----

**YO EL NOTARIO DOY FE Y CERTIFICO:**-----

**PRIMERO.**- Que los comparecientes a mi juicio tienen la capacidad legal necesaria para celebrar este acto y se identificaron con documentos oficiales con fotografía que en copia certificada por el Suscrito Notario agrego al apéndice del volumen en el que se asienta la presente Escritura, en el legajo correspondiente marcada con el número "5" cinco.-----

**SEGUNDO.**- Que los comparecientes manifestaron bajo protesta de decir verdad ser mexicanos por nacimiento e hijos de padres mexicanos.-----

La señora **JESUS ENEYDA RAMOS CONTRERAS** quien es originaria de Bacobampo, Sonora donde nació el 22 veintidós de septiembre de 1956 mil novecientos cincuenta y seis, casada bajo el régimen de sociedad conyugal con el señor Javier Palacios Ronquillo, médico, con domicilio en calle Coronado número 7801 siete mil ochocientos uno de la colonia Burocrata Federal esta ciudad de Chihuahua.-----

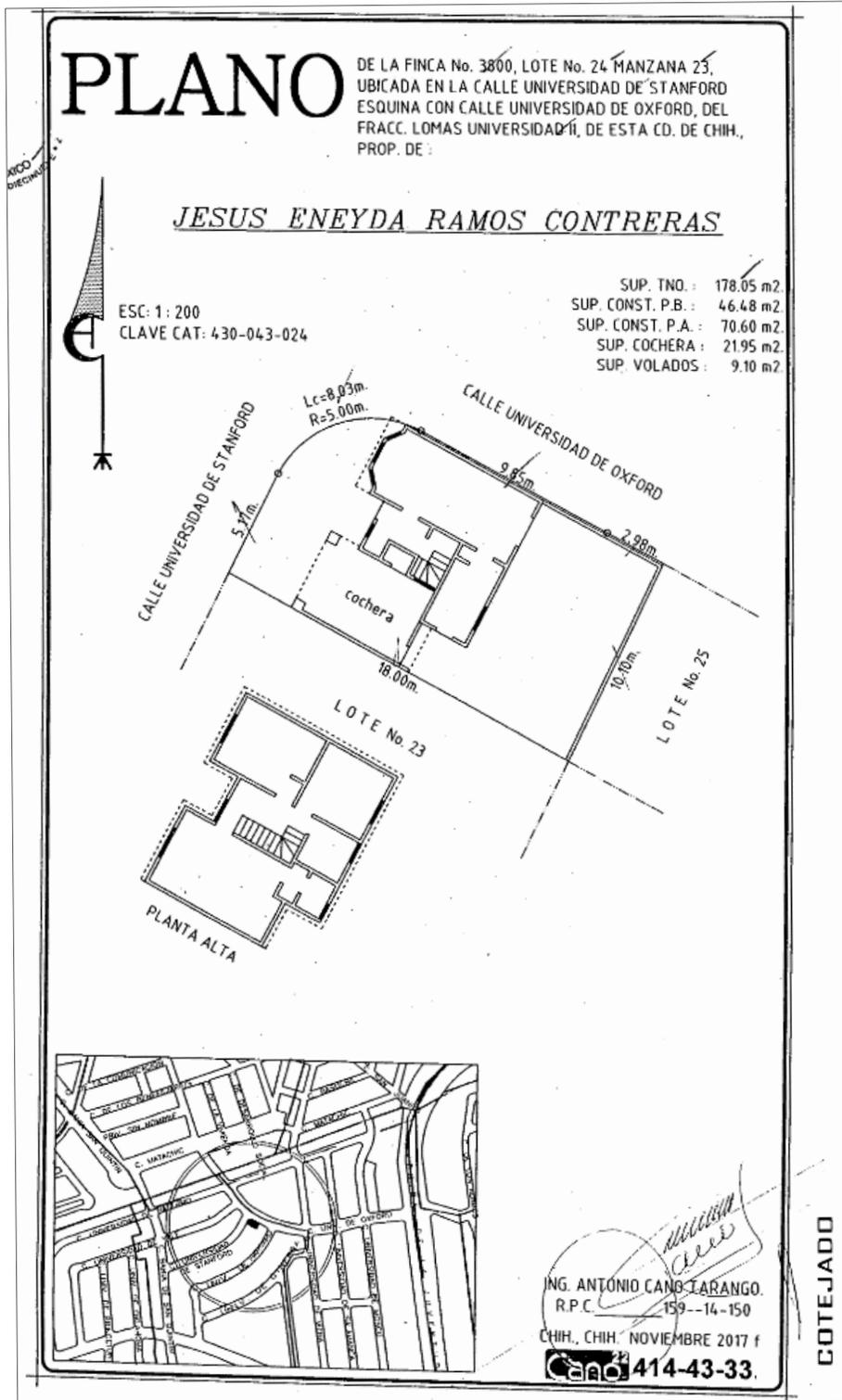
El señor **ARIEL PALACIOS RAMOS** originario de esta ciudad, donde nació el 10 diez de junio de 1989 mil novecientos ochenta y nueve, médico dentista, soltero y con domicilio en calle Coronado número 7801 siete mil ochocientos uno de la colonia Burocrata Federal de esta ciudad.-----

Que se agrega al apéndice de este protocolo en su legajo respectivo marcado con el número "6" seis acta de nacimiento del donatario.-----

**TERCERO.- AVISO DE PRIVACIDAD.**- Que en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares y su Reglamento, les informo del aviso de privacidad de esta Notaría a mi cargo, y que el mismo queda a su disposición en la Calle Altamirano dos mil trescientos cinco, Colonia Altavista, Código Postal treinta y un mil doscientos Chihuahua, Chihuahua o al Teléfono (614) 411-2492 seiscientos catorce, cuatro uno dos cuatro nueve dos.-----

a). Que previo al otorgamiento a este instrumento el suscrito le (s) hice saber el contenido del AVISO de PRIVACIDAD a que se aluden los ordenamientos legales mencionados en relación a los datos personales proporcionados para la elaboración de este instrumento.-----

**COTEJADO**



Plano Catastral incluido en la escritura de propiedad  
Fuente propia

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

| INSCRIPCIÓN | LIBRO | SECCIÓN |
|-------------|-------|---------|
| 70          | 6157  | PRIMERA |

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 08 DE JUNIO DE 2018 INSCRIBO INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO 3343, VOLUMEN 96, DEL PROTOCOLO ABIERTO ORDINARIO OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 29 DE NOVIEMBRE DE 2017 EN LA NOTARÍA PÚBLICA NÚMERO 19 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. VÍCTOR MANUEL GONZÁLEZ LOPEZ, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

**DONACION**

**DONANTE(S)**

ARIEL PALACIOS RAMOS

**DONATARIO(S)**

JESUS ENEYDA RAMOS CONTRERAS QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, FECHA DE NACIMIENTO 22 DE SEPTIEMBRE DE 1956 OCUPACION MEDICO CON REGISTRO FEDERAL DE CONTRIBUYENTES RACJ560922 Y CON DOMICILIO EN CALLE CORONADO NUMERO 7801, COLONIA BUROCRATA FEDERAL DE ESTA CIUDAD

**OBJETO**

**FOLIO REAL: 10-30-1628598**

TIPO INMUEBLE: FINCA URBANA

LOCALIZACION: CALLE UNIVERSIDAD DE STANFORD NUMERO 3800

LOTE: 24 MANZANA: 23

FRACCIONAMIENTO LOMAS UNIVERSIDAD ETAPA II

MUNICIPIO: CHIHUAHUA

LOCALIDAD: CHIHUAHUA

SUPERFICIE: 178.05000 METROS CUADRADOS

MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

1 AL 2 FRENTE L. Q. 5.1700 METROS CON CALLE UNIVERSIDAD DE STANFORD

2 AL 3 FRENTE L. C. 8.0300 METROS CON INTERSECCION DE LAS CALLES UNIVERSIDAD DE STANFORD Y

AVENIDA UNIVERSIDAD DE OXFORD

3 AL 4 DERECHO L. Q. 9.8500 METROS CON CALLE UNIVERSIDAD DE OXFORD

4 AL 5 DERECHO 2.9800 METROS CON CALLE UNIVERSIDAD DE OXFORD

5 AL 6 FONDO 10.1000 METROS CON LOTE 25

6 AL 1 IZQUIERDO 18.0000 METROS CON LOTE 23

CLAVE CATASTRAL: 430-043-024

**OBSERVACIONES**

QUIEN ADQUIERE POR MEDIO DE ESTE ACTO EL 50%, SIENDO DUEÑA DEL 50%, POR LO QUE QUEDA DUEÑA DEL 100% DE LA FINCA

**ANTECEDENTES:**

INSCRIPCIÓN 68 LIBRO 6157 SECCIÓN PRIMERA FECHA DE INSCRIPCIÓN 08/06/2018

**CERTIFICADO DE PAGO:**

RECIBO NO. 1800519, IMPORTE \$11,079.00 M.N.

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

**AGREGADO FISCAL:** LIBRO 6157 NUMERO 68 SECCION PRIMERA  
**PRESENTACION:** 04 DE JUNIO DE 2018, 09:06:42 CON EL NUMERO 2018-60864  
**AGREGADO AL DOCUMENTO:** 70-6157-I-

DOY FE



2c2ac384d9574099bb3505bec331977

---

LUZ MARIA BALDERRAMA RODRIGUEZ

REGISTRADOR

CON FUNDAMENTO EN EL ART. 15 DE LA LEY DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

2 de 2

## DIAGNOSTICO

### Aspectos socioeconómicos

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

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

La edad promedio del habitante en el estado de Chihuahua según datos del censo del 2020 es de 25 años, el grueso de la población está entre los 15 y los 29 años, por lo que se puede determinar que es una población mayoritariamente joven y esto a la vez representa un gran potencial productivo y por consecuencia la responsabilidad y compromiso para la dotación de servicios básicos para estas personas y nuevas parejas y en especial el dotar de vivienda digna, espacios de equipamiento, culturales, de salud y deportivos así como de áreas verdes y de esparcimiento.

### Ámbito regional

El Municipio de Chihuahua se encuentra ubicado en las coordenadas geográficas 28º 38' de latitud norte y 106º 4' de longitud oeste a una altura sobre el nivel del mar de 1,440 metros. Ocupa un área de 9,219.3 km<sup>2</sup> que representa aproximadamente el 3.73% de la superficie total del Estado. El municipio colinda al norte con los municipios de Ahumada y Aldama; al este con los municipios de Aldama, Aquiles Serdán y Rosales; al sur con los municipios de Rosales, Satevó, Santa Isabel y Riva Palacio; al oeste con los municipios de Riva Palacio, Namiquipa y Buenaventura.

El Municipio de Chihuahua es uno de los 67 que integran el estado mexicano de Chihuahua, y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y su segunda ciudad más poblada. El Municipio con 937,674 habitantes, es el segundo más poblado del estado, según el Censo de Población y Vivienda 2020 INEGI, de los cuales 457,240 son hombres y 480,434 son mujeres.

## Ámbito urbano

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

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

Proyecciones de población y vivienda de la Ciudad de Chihuahua

| Indicador                    | 2000    | 2005    | 2010    | 2012    | 2015    | 2020    | 2025    | 2030    | 2035      | 2040      |
|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|-----------|
| Población                    | 657,876 | 748,518 | 809,232 | 834,642 | 866,031 | 911,109 | 948,706 | 977,517 | 1,006,849 | 1,037,061 |
| Tasa Media de Crecimiento    | 1.37    | 2.62    | 1.64    | 1.56    | 1.27    | 1.02    | 0.81    | 0.60    | 0.60      | 0.60      |
| Incremento Poblacional       |         | 90,642  | 60,714  | 25,410  | 56,799  | 45,078  | 37,597  | 28,811  | 29,332    | 30,212    |
| Demanda de Vivienda          |         | 23,853  | 17,847  | 7,473   | 17,807  | 14,741  | 12,816  | 10,287  | 11,530    | 12,817    |
| Rezago de Vivienda           |         | 1,950   | 1,950   | 1,950   | 1,950   | 1,950   | 1,950   | 1,950   | 1,950     | 1,950     |
| Demanda Efectiva de Vivienda |         | 25,803  | 19,797  | 9,423   | 19,757  | 16,691  | 14,766  | 12,237  | 13,480    | 14,767    |
| Demanda Efectiva de Vivienda |         | 3.8     | 3.4     | 3.4     | 3.2     | 3.1     | 2.9     | 2.8     | 2.5       | 2.4       |

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

## Medio Natural

### Topografía y Clima

La zona nor-poniente de Chihuahua, en general está dominada por una serie de pequeñas sierras (sierra azul) que han confinado la actual mancha urbana de la ciudad en esta zona. El predio en estudio se caracteriza por tener pendientes suaves, por lo que no presenta dificultad para el desarrollo urbano.

El municipio de Chihuahua está localizado en una de las regiones semiáridas del país con pocos cuerpos de agua; cuenta con un clima seco templado, con una temperatura media anual de 18°C, y con media mínima de -7.4°C y hasta 37.7°C como media máxima. Existen 112 días al año de heladas, 3 días de heladas tardías, principalmente en abril; 4 días de heladas tempranas, en octubre y noviembre. Su media anual de precipitación pluvial es de 400 mm, tiene 71 días de lluvias al año y una humedad relativa de 49%, la zona cuenta con vientos dominantes del suroeste.

### Hidrología

El predio en estudio se encuentra dentro de la subcuenca hidrológica de El Mimbres Sur, a aproximadamente a 849 metros al arroyo que lleva el mismo nombre con dirección hacia el norte. El citado arroyo no afecta de ninguna manera al predio y la zona circundante cuenta con pendientes desde suaves a pronunciadas, que benefician al flujo pluvial sin afectación al predio.

### Medio Físico

El ámbito espacial de validez de la modificación por encontrarse de manera muy cercana al Subcentro Norte, contiene predios comerciales, servicios, industria y de equipamiento con cobertura regional, por lo que se aprecia a esta zona como un polo de atracción de personas y bienes. El predio, pertenece a la II Etapa del fraccionamiento Lomas Universidad por lo que contiene usos de suelo habitacionales, con áreas de comercio, servicios e infraestructura, ya que se encuentra cercano al complejo universitario de la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus Norte. Cabe destacar que los giros establecidos en la zona son variables y con diferentes características, que van desde tiendas de autoservicio, comercios medianos y pequeños con locales de abasto de mercancías, llanteras,

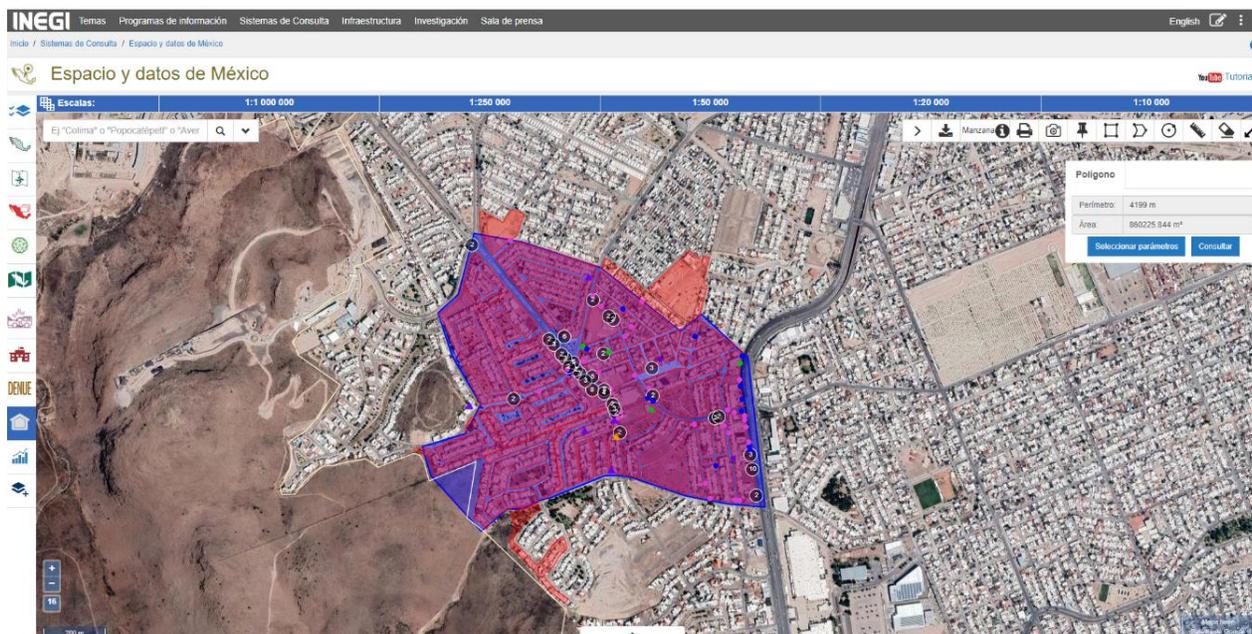
talleres, tiendas de menudeo, etc., además de una serie de equipamientos generales como iglesias, escuelas, etc.

Además, se ubican usos de comercio y servicios sobre sobre la avenida Bahía de San Quintín y usos de mixto intenso al interior de ámbito espacial.

## Vivienda

El ámbito espacial de validez de la modificación, por encontrarse inmersa en la mancha urbana, se encuentra cubierta en casi su totalidad con predios habitacionales, identificando viviendas de nivel medio, donde la mayoría de las viviendas están edificadas con material de construcción como ladrillo y block. Los desarrollos de vivienda colindantes al predio, son los fraccionamientos Rinconada de la Sierra, Rinconada de la Sierra V, De la Sierra, Cumbres Universidad I, Cumbres Universidad III, Lomas de Santa Rosa, entre otros. Estos desarrollos habitacionales son de viviendas unifamiliares, en lotes con dimensiones variables de 120.00 m<sup>2</sup>., a 200 m<sup>2</sup>., con tipología de edificación de vivienda en serie y zonas de construcción por particulares, con rangos de densidades de H-35 a H-45 viviendas por hectárea.

Según datos del INEGI, en el apartado Espacio y datos de México, se establecen 3,791 viviendas dentro del Ageb establecido, mientras que se detectan 1,101 viviendas habitadas, con viviendas particulares no habitadas 224 (16.55%).



Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?Il=28.68425131079084,-106.14070931780755&z=16>

## Características del entorno urbano

| Nombre del indicador   | En todas | En alguna | En ninguna | No especificado |
|--|----------|-----------|------------|-----------------|
|  Recubrimiento de la calle          | 43       | 32        | 1          | 0               |
|  Banqueta                           | 39       | 31        | 6          | 0               |
|  Guarnición                         | 48       | 24        | 4          | 0               |
|  Árboles o palmeras                 | 25       | 39        | 12         | 0               |
|  Rampa para silla de ruedas         | 15       | 17        | 44         | 0               |
|  Alumbrado público                  | 51       | 23        | 2          | 0               |
|  Letrero con nombre de la calle     | 58       | 18        | 0          | 0               |
|  Teléfono público                   | 1        | 22        | 53         | 0               |
|  Restricción del paso a peatones    | 49       | 12        | no aplica  | no aplica       |
|  Restricción del paso a automóviles | 46       | 14        | no aplica  | no aplica       |
|  Puesto semifijo                    | 0        | 7         | 69         | 0               |
|  Puesto ambulante                   | 0        | 5         | 71         | 0               |

Fecha de actualización: 2010,2012

## Viviendas

|   |       |
|---|-------|
|  Particulares              | 1 354 |
|  Habitadas                 | 1 101 |
|  Particulares habitadas    | 1 099 |
|  Particulares no habitadas | 224   |

Fecha de actualización: 2010,2012,2015

## Características de las viviendas particulares habitadas 2010

|  |       |
|--|-------|
|  Con recubrimiento en piso        | 1 057 |
|  Con energía eléctrica            | 1 061 |
|  Con agua entubada                | 1 060 |
|  Con drenaje                      | 1 060 |
|  Con servicio sanitario           | 1 061 |
|  Con 3 o más ocupantes por cuarto | 0     |

Fecha de actualización: 2010,2012,2015

## Población

|   |       |
|---|-------|
|  0 a 14 años       | 1 149 |
|  15 a 29 años      | 884   |
|  30 a 59 años      | 1 609 |
|  60 años y más     | 95    |
|  Con discapacidad | 54    |

Fecha de actualización: 2010,2012,2015

Fuente: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/Espacioydatos/Default.aspx?ll=28.68425131079084,-106.14070931780755&z=16>

### Comercio y Servicios

La actividad comercial dentro del ámbito espacial de validez de la modificación se localiza a lo largo de las principales vialidades formando estas, corredores de comercio y servicios.

Una de ellas es el Periférico de la Juventud – Luis Donaldo Colosio Murrieta, el cual aglutina pequeños y medianos comercios como talleres automotrices, refaccionarias, pequeñas plazas comerciales, tiendas de autoservicio, expendios de vinos y licores, etc. Por otra parte, el predio en estudio por encontrarse de manera cercana al Subcentro Norte, donde existen gran cantidad de comercios, por su cercanía el corredor comercial del Periférico de la Juventud.

Por encontrarse en una zona en proceso de desarrollo, se detecta la presencia de comercios en pequeña escala como lo evidencia el Directorio Estadístico de Unidades Económicas INEGI, donde los comercios de mayor relevancia se sitúan sobre los corredores urbanos asociados con vialidades principales destacando la avenida Bahía de San Quintín y el Periférico de la Juventud - Luis Donaldo Colosio Murrieta.



Usos de comercio y servicios además de Mixtos Intensos dentro del ámbito espacial de validez de la modificación

 Ubicación del predio en estudio

Fuente: <https://implanccu.carto.com/builder>



Plaza comercial denominada Redondela sobre la Avenida Bahía de San Quintín y Avenida de La Unidad  
<https://www.google.com.mx/maps/>



Diversidad de giros comerciales sobre la Avenida Bahía de San Quintín esquina con Avenida de la Unidad  
<https://www.google.com.mx/maps/>



Al Super Bahías ubicada en la avenida Universidad de Oxford esquina con calle Universidad de Palermo  
<https://www.google.com.mx/maps/>

## Establecimientos económicos

- ● PREPARACIÓN DE TERRENOS PARA LA CONSTRUCCIÓN
- ● PROVEDORA Y CONSTRUCTORA FYRSZA
- ● SERVICIO Y MANTENIMIENTO INDUSTRIAL
- ● CRUJI PAPAS
- ● PUESTO DE TORTILLAS DE HARINA
- ● PUESTO DE TORTILLAS DE HARINA SIN NOMBRE
- ● WATER SHOP
- ● PUBLICIDAD EN 3D
- ● CARPINTERIA AHL
- ● CARPINTERIA SIN NOMBRE
- ● EMMSA RIEGO
- ● GRUPO ROSA AUTOMATIZACION Y CONTROL
- ● ABARROTES JENY
- ● ABARROTES LUCERO
- ● ABARROTES SAN MARTIN
- ● AMERICAN BABY OUTLET
- ● AMERICAN COLORS
- ● BAHIAS
- ● BOUTIQUE DORE
- ● CIRCLE K
- ● COSMETICOS A TU ALCANCE
- ● DECORACION DGAW
- ● DISTRIBUIDORA JC FERRECONSTRUYE
- ● FARMACIAS BENAVIDES SUC. UNIVERSIDAD OXFORD
- ● FARMACIAS DE SIMILARES
- ● HELADOS LA PALE
- ● LA VIÑA BAHIAS
- ● LICORES LOMAS
- ● LIGHT UP
- ● MAPULAS AUTO PARTES Y TALLER
- ● MOOI BEAUTY SUPPLY
- ● MOTOZUKI
- ● NEVERIA Y PALETERIA LA CASCADA
- ● NICKYS RENTA Y VENTA DE VESTIDOS
- ● NOVEDADES MASALY
- ● OFFICE PAPER
- ● OUTLET NUPCIAL
- ● OXXO SUC 50RSI RINCONADA CUF
- ● OXXO SUC 50XFR OXFORD CUF
- ● PALAZZO BOUTIQUE
- ● PALETERIA TASHIRO
- ● PAPELERIA ARELI
- ● PAPELERIA E IMPORTACIONES JOSE ANGEL
- ● TIENDA DE UNIFORMES Y ROPA DEPORTIVA SIN NOMBRE
- ● VIANNEY TEXTILES DEL BAJIO
- ● EMPACALO
- ● TDE DEL NORTE
- ● BICHOS PARTY
- ● IMPACTO BIENES RAICES

- ● RENTE FACIL
- ● SALON DE EVENTOS CARACOLES
- ● SALON VENEZIA
- ● TINNYSTOCKS MINIBODEGAS
- ● ACESORES INTEGRALES
- ● CONFICO SERVICIOS CONTABLES
- ● UNIMEDICA VETERINARIA
- ● AGENCIA DE VIAJES TRAVEZ
- ● CIBER CAFE WEB.ON
- ● OPERADORA DE PERSONAL ICORAXIS SA DE CV
- ● ANCOR JAZZSTAGE
- ● CENTRO INTEGRAL DE EDUCACION PARA LA NIÑEZ AC COLEGIO CUMBRES SECUNDARIA
- ● CENTRO INTEGRAL DE EDUCACION PARA NIÑEZ
- ● DANCE FACTORY
- ● ESCUELA DE CHINO MANDARIN E INGLES
- ● ESCUELA PRIMARIA SOLIDARIDAD #2701 TURNO MATUTINO
- ● HELLO ENGLISH
- ● INSTITUTO DE LENGUAJE APRENDIZAJE Y CONDUCTA
- ● INSTITUTO LAS AMERICAS DE PARRAL CAMPUS CHIHUAHUA
- ● KARATE DOJO JEDAN
- ● LINGUA DESARROLLO INFANTIL
- ● TAE KWON DO
- ● TALLER DE PINTURA ARTISTICA MONALISSA
- ● ZONA DID DESARROLLO INTEGRAL DIDASKALIA
- ● AR MEDICA
- ● CENTRAL MEXICANA DE SERVICIOS GENERALE DE ALCOHOLICOS ANONIMOS
- ● COMEDOR ESCOLAR
- ● COMEDOR Y CASA DE MISERICORDIA BETESDA
- ● CONSULTORIO DENTAL BAHIAS
- ● ESTANCIA INFANTIL HAKUNA MATATA
- ● ESTANCIA INFANTIL VIP
- ● FARMACIAS SIMILARES
- ● MEJORALIENTO SA DE CV
- ● OPTICAS DEL NORTE
- ● PSICO CENTER HEALTHY MINDS
- ● QUIROPRACTICO
- ● BE MORE GYM
- ● BODY PILATES
- ● DON T QUIT GYM
- ● ELITE FUNCTIONAL
- ● GLOBAL FITNESS
- ● ALIMENTOS INTERNACIONALES MARLO
- ● BAKU SUSHI
- ● COCINA MEXICANA EL RINCON DEL SABOR
- ● COMEDOR ESCUELA SOLIDARIDAD
- ● EL BUEN SAZON
- ● ELOTES MANA
- ● JASAHOS PIZZAS
- ● KUMIKO SUSHI

- ● LA BARRITA OLD SCHOOL
- ● MARISCOS LA IGUANA
- ● MASTER DOGOS
- ● ORIGAMI SUSHI
- ● PIZZ & WINGS
- ● POLLITO INCA
- ● TIENDA ESCOLAR SIN NOMBRE
- ● BARBERIA HIJOS DEL PUEBLO
- ● BS SALON
- ● COMPUCEL
- ● ESTETICA EDITH VENZOR
- ● ESTETICA GOLDEN LOOK
- ● ESTETICA RAYARU
- ● HAIR LOVE BEAUTY SALON
- ● IGLESIA METODISTA DE MEXICO TEMPLO JESUS DE NAZARETH
- ● KEVIN RIVAS HAIR AND MAKEUP STUDIO
- ● LAVANDERIA BAHIAS
- ● LAVASOLAS
- ● MATSA TALLER MECANICO
- ● MR PET CHIHUAHUA
- ● MR. JEFF
- ● PET GROOMING
- ● PLANCHADO EXPRESS
- ● RADIADORES Y SERVICIOS
- ● RENEW MEDICAL SPA
- ● SALONES Y CLÍNICAS DE BELLEZA Y PELUQUERÍAS
- ● SEGURIDAD Y AUDIO AUTOMOTRIZ F1
- ● SKINATURE
- ● SMART FIX
- ● TALLER DE CARROCERIA Y PINTURA
- ● TALLER DE COSTURA
- ● TALLER MECANICO SANEZ
- ● TEMPLO CRISTIANO BETESDA
- ● UMIDI SALON
- ● WOMAN CONTOUR SBELT & BEAUTY
- ● ZURI SALON Y SPA

Resultados encontrados: 134

| Actividad   | (08)<br>Chihuahua | Total      |
|---|-------------------|------------|
| (11) Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza  | 0                 | 0          |
| (21) Minería  | 0                 | 0          |
| (22) Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final    | 0                 | 0          |
| (23) Construcción   | 3                 | 3          |
| (31 - 33) Industrias manufactureras   | 7                 | 7          |
| (43) Comercio al por mayor  | 2                 | 2          |
| (46) Comercio al por menor  | 33                | 33         |
| (48 - 49) Transportes, correos y almacenamiento   | 1                 | 1          |
| (51) Información en medios masivos  | 1                 | 1          |
| (52) Servicios financieros y de seguros   | 0                 | 0          |
| (53) Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles  | 6                 | 6          |
| (54) Servicios profesionales, científicos y técnicos  | 3                 | 3          |
| (55) Corporativos   | 0                 | 0          |
| (56) Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación  | 3                 | 3          |
| (61) Servicios educativos   | 14                | 14         |
| (62) Servicios de salud y de asistencia social  | 12                | 12         |
| (71) Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos  | 5                 | 5          |
| (72) Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas  | 15                | 15         |
| (81) Otros servicios excepto actividades gubernamentales  | 29                | 29         |
| (93) Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales | 0                 | 0          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>134</b>        | <b>134</b> |

### Ruta de Seguridad

La estación de servicio de emergencia más próxima al predio en estudio es la Estación de Bomberos y la Dirección de Seguridad Pública Municipal Comandancia Norte, ubicada en la avenida Homero No. 500 en la colonia Revolución, que se encuentra a aproximadamente 4.04 kms., de distancia y con tiempo estimado de llegada de 7 minutos.



Comandancia de Policía y Estación de Bomberos Norte  
Fuente: DENU. <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/default.aspx>  
Predio en estudio ● Dirección de Seguridad Pública Municipal Comandancia Norte ●



Comandancia de policía y Estación de Bomberos Norte  
Fuente: <https://www.google.com/maps>

## Equipamiento

Por encontrarse cercano al Subcentro Norte, el predio en estudio se encuentra próximo a grandes equipamientos de nivel regional como la Universidad Autónoma de Chihuahua Campus Norte, la Estación Terminal Norte Bowi, la Dirección de Seguridad Pública Municipal Comandancia Norte con la Estación de Bomberos No. 3. Respecto a los equipamientos de nivel básico se encuentran varios jardines de niños, primarias, templos, parques, canchas deportivas, casa hogar Jireh, entre otros equipamientos de cobertura local. Así, el ámbito espacial de validez de la modificación se encuentra muy consolidada en cuanto al tema de equipamientos se refiere.



Equipamiento urbano. Templo de la iglesia metodista de México  
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/>



Parque Lomas Universidad I, ubicado a un costado del predio en estudio  
Fuente: [https://www.google.com.mx/maps](https://www.google.com.mx/maps/)



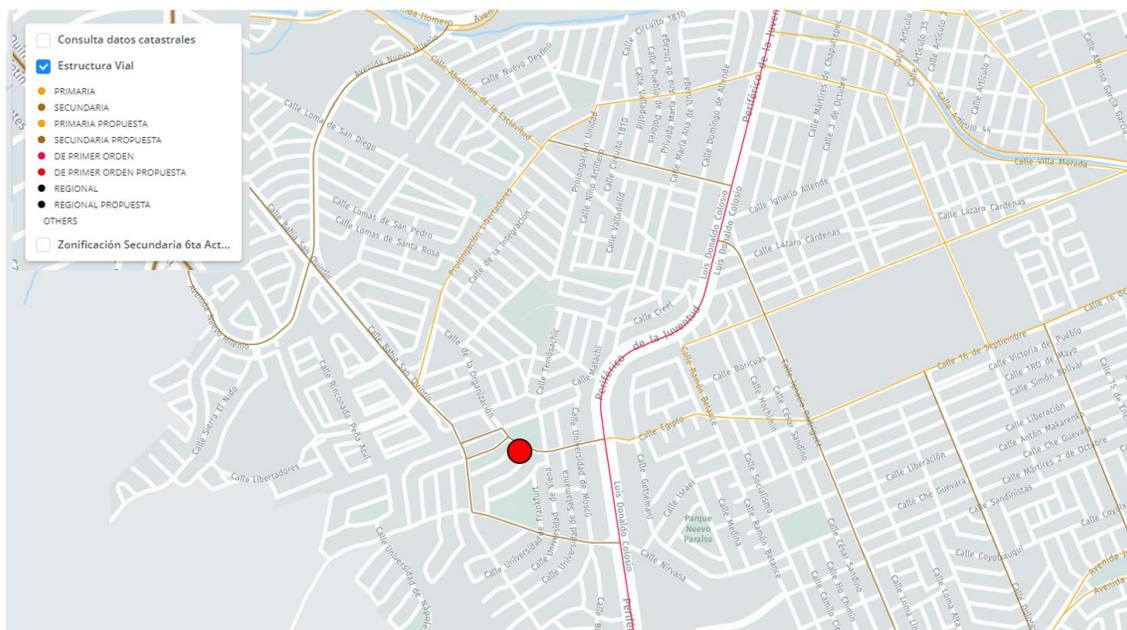
Parque Bahías, ubicado frente al predio en estudio  
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps>



Parque Bahías, ubicado frente al predio en estudio  
Fuente: <https://www.google.com.mx/maps/@28.6839415,-106.139545,3a,75y,12.62h,100.49t/data>

## Estructura Vial

El ámbito espacial de validez de la modificación y el predio en estudio, son de buena accesibilidad desde cualquier punto de la ciudad, ya que cuenta con una estructura vial consolidada, además de su cercanía al Subcentro Norte en el que confluyen vialidades de gran jerarquía para la ciudad.



Estructura vial. Adecuación propia

● Ubicación del predio en estudio

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

## Avenida de la Juventud - Luis Donaldo Colosio Murrieta

Vialidad de primer orden que funciona como uno de los ejes más importantes del poniente de la ciudad de Chihuahua ya que conecta los Subcentro Norte y Surponiente.

### ● NOMBRE

**PERIFERICO DE LA JUVENTUD – AVENIDA LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA**

### ● IDENTIFICADOR DE SECCIÓN

**230A - 230A'**

### ● JERARQUÍA VIAL

**DE PRIMER ORDEN**

### ● TRAMO DE SECCIÓN

**C. ARROYO EL MIMBRE A C. UNIVERSIDAD DE LA SORBONA**

### ● SECCIÓN ACTUAL

**47.5**

### ● SENTIDOS VIALES

- 2
- CARRILES CENTRALES
- 6
- CARRILES LATERALES
- 4
- ANCHO DE CARRILES
- 3.75,3.83**
- PAR VIAL
- PAR VIAL
- NO**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA
- NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA
- NO**
- LONGITUD DEL TRAMO (M.)
- 752.341127533**

### Avenida Nuevo Milenio

Vialidad en jerarquía secundaria totalmente consolidada que cuenta con una sección total de 25.00 m, con 2 carriles en ambos sentidos, camellón central y banquetas en ambos lados.



- **NOMBRE**
- AV. NUEVO MILENIO**
- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN
- 449 - 449'**
- JERARQUÍA VIAL
- SECUNDARIA**
- TRAMO DE SECCIÓN
- AV. HOMERO A AV. NUEVA FE**
- SECCIÓN ACTUAL
- 27.00 A 29.00**
- SECCIÓN PROPUESTA
- 29**

- SENTIDOS VIALES  
**2**
- CARRILES CENTRALES  
**4**
- CARRILES LATERALES  
**0**
- ANCHO DE CARRILES  
**3.75**
- PAR VIAL  
**NO**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**
- LONGITUD DEL TRAMO (M.)  
**1388.74681277**

- **NOMBRE**

- **AV. BAHIA DE SAN QUINTIN**

- IDENTIFICADOR DE SECCIÓN  
**106 - 106'**
- JERARQUÍA VIAL  
**SECUNDARIA**
- TRAMO DE SECCIÓN  
**C. UNIVERSIDAD DE YALE A AV. NUEVO MILENIO**
- SECCIÓN ACTUAL  
**36.5**
- SECCIÓN PROPUESTA  
**36.5**
- SENTIDOS VIALES  
**2**
- CARRILES CENTRALES  
**6**
- CARRILES LATERALES  
**0**
- ANCHO DE CARRILES  
**3.5**
- PAR VIAL  
**NO**
- RUTA TRONCAL EN LA VÍA  
**NO**
- CICLOVÍA PROPUESTA  
**NO**
- LONGITUD DEL TRAMO (M.)  
**496.128335801**

De manera general, la calidad de las vialidades es buena. El ámbito espacial de validez de la modificación es una zona muy consolidada en cuanto a esta infraestructura se refiere. El reporte del Inventario Nacional de vivienda INEGI, en cuestión de infraestructura y mobiliario urbano para las vialidades, arroja que se cuenta con banquetas y guarniciones, además de alumbrado público.

|  |
|--|
| • NOMBRE   |
| <b>CALLE UNIVERSIDAD DE OXFORD</b>                           |
| • IDENTIFICADOR DE SECCIÓN                                   |
| <b>35 - 35'</b>  |
| • JERARQUÍA VIAL   |
| <b>SECUNDARIA</b>  |
| • TRAMO DE SECCIÓN   |
| <b>C. UNIVERSIDAD DE PALERMO A PERIFERICO DE LA JUVENTUD</b> |
| • SECCIÓN ACTUAL   |
| <b>16</b>  |
| • SECCIÓN PROPUESTA  |
| <b>16</b>  |
| • SENTIDOS VIALES  |
| <b>2</b>   |
| • CARRILES CENTRALES   |
| <b>3</b>   |
| • CARRILES LATERALES   |
| <b>0</b>   |
| • ANCHO DE CARRILES  |
| <b>3.16</b>  |
| • PAR VIAL   |
| <b>NO</b>  |
| • RUTA TRONCAL EN LA VÍA                                     |
| <b>NO</b>  |
| • CICLOVÍA PROPUESTA   |
| <b>SI</b>  |
| • LONGITUD DEL TRAMO (M.)                                    |
| <b>155.484734431</b>   |

## Transporte Público

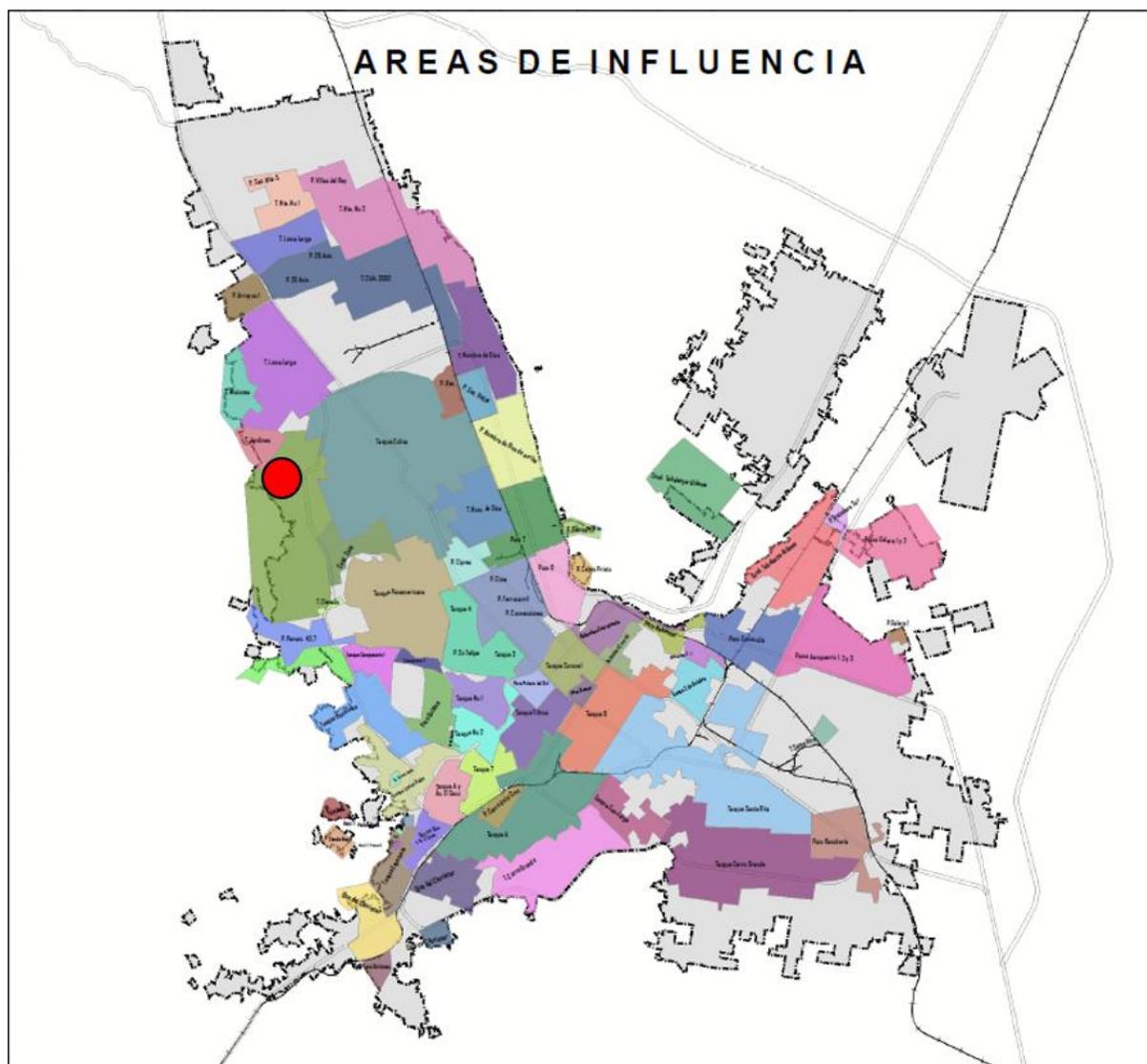
Existe un esquema orientado a ofrecer alternativas de comunicación de la zona con el resto de la ciudad por medio del Transporte Público y su Terminal Norte, como origen y destino final de la ruta troncal.

Este permite atravesar la ciudad en el sentido norte sur, por lo tanto, en este nodo, confluirán algunas de las rutas alimentadoras del norte de la ciudad y será un



### Infraestructura

Los servicios básicos que requiere la ciudad para su buen funcionamiento y buena calidad de vida a sus habitantes son primordiales, y la zona nor poniente en cuanto a servicios de infraestructura se encuentra dotada en su totalidad. El predio en estudio se ubica y se abastece por el denominado Tanque Saucito, en base a la información del Plano de Infraestructura de Agua Potable del PDU 2040 Tercera Actualización.



Áreas de influencia / Plano de Infraestructura de agua potable

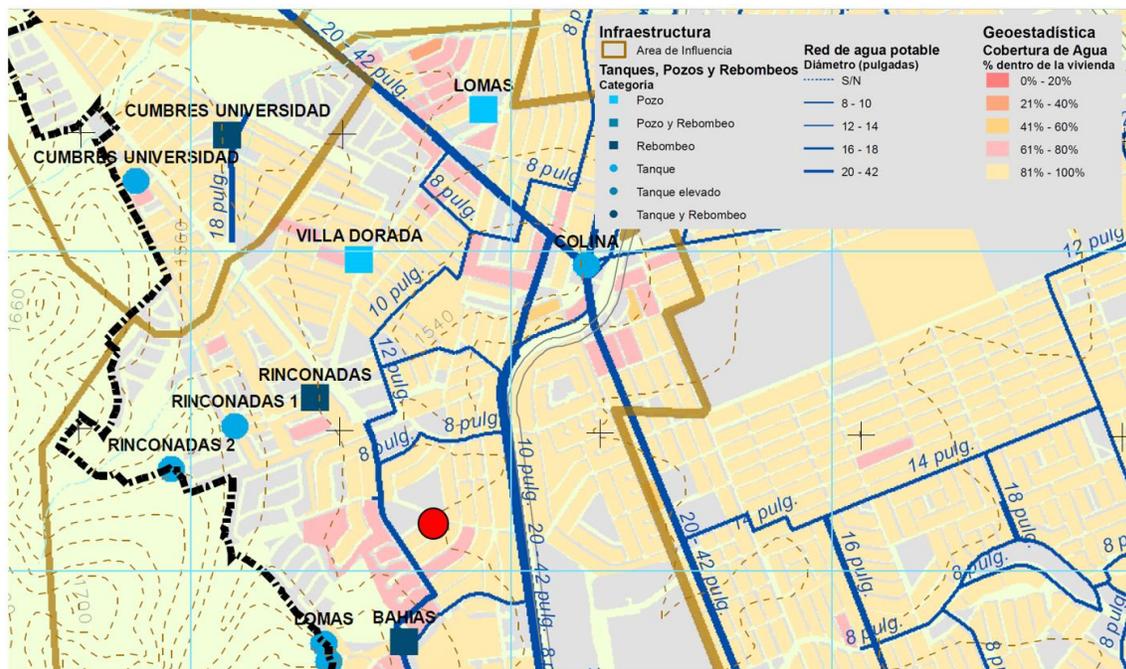
● Ubicación del predio en estudio

Fuente: PDU 2040 Tercera Actualización

## Agua Potable

La infraestructura de agua potable se encuentra disponible en prácticamente toda la zona urbana, así mismo, en el ámbito espacial de validez de la modificación, a través del abastecimiento de la infraestructura del Acueducto El Sauz y al resto de la mancha urbana suministrada a través de una serie de baterías de pozos localizados en el ejido Sacramento.

El acueducto El Sauz tiene un diámetro de 36", quedando el ámbito espacial de validez de la modificación dentro del radio de influencia o servicio de este acueducto.



Plano de Infraestructura de agua potable

● Ubicación del predio en estudio

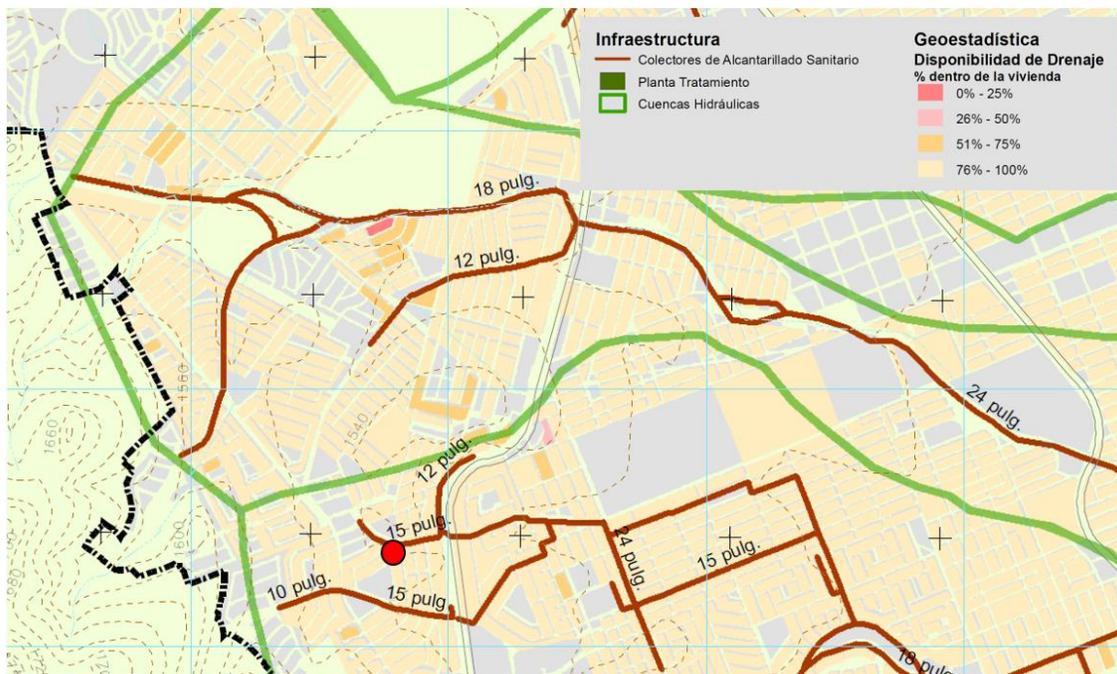
Fuente: PDU 2040 Tercera Actualización

El ámbito espacial de validez de la modificación tiene una cobertura de infraestructura de agua potable dentro de la vivienda en un porcentaje de 81% al 100%. Así mismo, la distribución se realiza a través de distintas líneas con diámetros que varían entre 8", 10", 12, 14 y 18 pulgadas.

### Drenaje Sanitario

Para el servicio de alcantarillado sanitario la zona de igual manera se encuentra dotada de este servicio en su totalidad. Debido a las redes de atarjeas para el desfogue de las aguas servidas, las descargas se hacen hacia colectores previamente establecidos y de gran importancia para la zona.

En relación a la infraestructura de drenaje sanitario, la zona de igual manera que el agua potable, se encuentra abastecida, con líneas de hasta 24". Para la disponibilidad de drenaje dentro de la vivienda que se localiza en el ámbito espacial de validez de la modificación, se establece un porcentaje del 76 al 100% de disponibilidad.



Plano de Infraestructura de drenaje sanitario  
 ● Ubicación del predio en estudio  
 Fuente: PDU 2040 Tercera Actualización

El predio en estudio cuenta con contrato ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento del municipio de Chihuahua, para el servicio de agua potable y drenaje, bajo Contrato: 0222065, el cual se adjunta.

## RECIBO DE PAGO



**CHIHUAHUA**  
GOBIERNO DEL ESTADO



**JMÁS**

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



**073  
CIS**

**Contrato: 0222065** Clase Usuario: Casa habitacion

Fecha Servicio: Febrero

Nombre: JESUS ENEYDA RAMOS CONTRERAS

Direccion: LOMAS UNIVERSIDAD, UNIV DE STANFORD 3800

Sector: 19 Ruta: 1902 Secuencia: 187 Num Cuenta: 191002083000

Consumo: 10 Lec. Anterior: 849 Lec. Actual: 849 Medidor: 0

Clave: Reconectado **Total a Pagar: \$190.00**

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Agua potable, doméstico D     | 181.07        |
| Derecho Federal de Extracción | 7.54          |
| Drenaje, doméstico D          | 1.83          |
| IVA                           | 0.29          |
| Cargos del mes                | 190.73        |
| Anticipo Aplicado             | 0.87          |
| Redondeo                      | 0.14          |
| <b>Total del mes</b>          | <b>190.00</b> |
| <b>Adeudo Total</b>           | <b>189.86</b> |

**Consumos:**

MAR/2021(10) ABR/2021(10) MAY/2021(10) JUN/2021(10)

JUL/2021(10) AGO/2021(10) SEP/2021(10) OCT/2021(10)

NOV/2021(10) DIC/2021(10) ENE/2022(10) FEB/2022(10)

REFERENCIA BANCARIA

|                                  |                                |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Banamex B 183101122206534236241  | Santander 1338/122206534236211 |
| Bancomer 0698946/122206534236211 | Scolia 1096/122206534236211    |
| Banorte 82293/122206534236228    | Bajío/HSBC 443/122206534236211 |

COMERCIOS










|                             |               |  |
|-----------------------------|---------------|--|
| <b>Numero de Contrato</b>   | 0222065       |  |
| <b>Fecha de Vencimiento</b> | 14-marzo-2022 |   |
| <b>Fecha de Suspensión</b>  | 15/03/2022    |  |
| <b>Total a Pagar</b>        | \$ 190.00     |  <p style="font-size: x-small;">0011022206500000190001</p> |

CÓDi

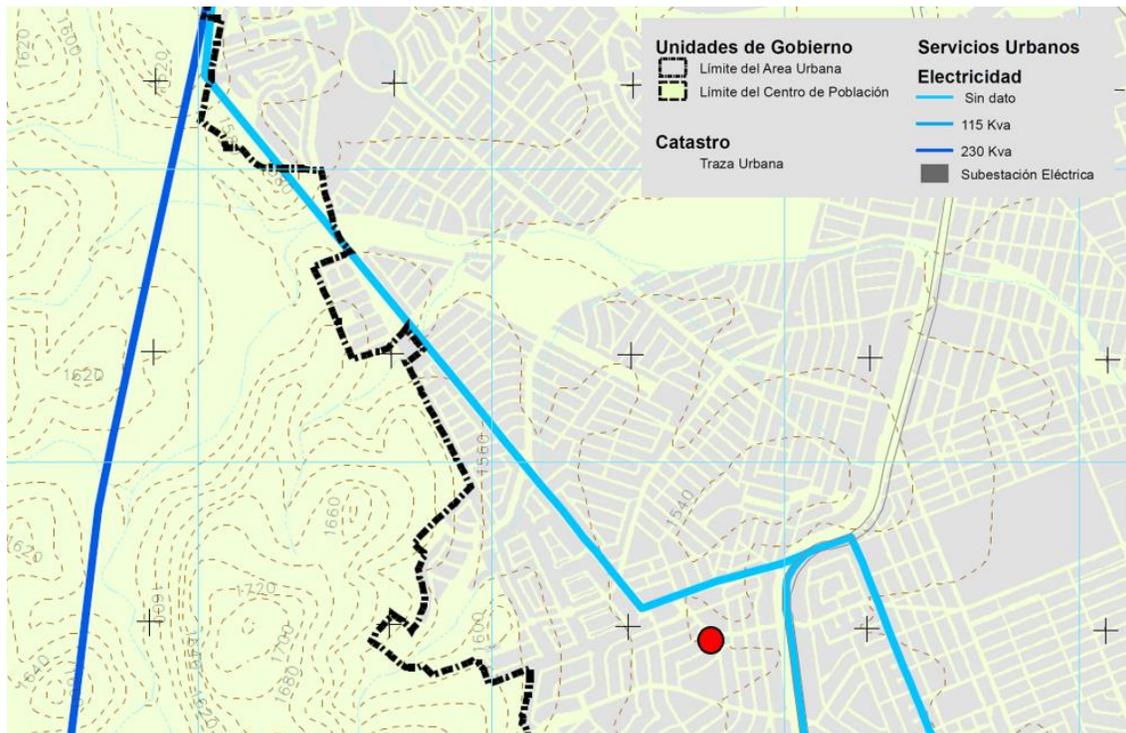
Recibo del servicio de agua potable y drenaje sanitario del predio en estudio  
Fuente propia

### Energía Eléctrica

Existe la cobertura de energía eléctrica para suministrar los desarrollos que se contemplan en la zona, y es la Comisión Federal de Electricidad la facultada para la revisión de proyectos y su necesidad de suministro para determinar las obras necesarias.

De manera muy cercana al predio y dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, al norte, pasa una línea alimentadora de alta tensión de 115 Kva., la cual da soporte a toda el área. Del mismo modo, más al poniente se sitúan líneas de alta tensión de 230 Kva.

El predio en estudio cuenta con contrato establecido con la Comisión Federal de Electricidad con numero de servicio: 646210702528, el cual se adjunta mas adelante.



Plano de Infraestructura de energía eléctrica

● Ubicación del predio en estudio

Fuente: PDU 2040 Tercera Actualización



**Comisión Federal de Electricidad®**

CFE Suministrador de Servicios Básicos  
Río Riódano No. 14, Colonia Cuauhtémoc,  
Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500,  
Ciudad de México. RFC: C551603300P7

**PALACIOS RAMOS ARIEL**  
UNIV DE STANFORD 3800 101  
ESO OXFORD  
LOMAS UNIVERSIDAD, C.P. 31123  
CIBOLAHLIA, CHIH.

**TOTAL A PAGAR:**  
**\$472**  
(CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M.N.)

**NO. DE SERVICIO :** 646210702528  
**RMU :** 31123 21-07-14 PARA-890610 005 CFE

**LÍMITE DE PAGO:** 19 FEB 22

**CORTE A PARTIR:**  
20 FEB 22

**TARIFA:** 1B NO. MEDIDOR: ASESIS3 MULTPLICADOR: 1

**PERÍODO FACTURADO:** 06 FEB 21 - 02 FEB 22

**¡PAGA CON LA APP CFE CONTIGO!**

Reporta fallas  
Localiza sucursales  
Conoce tu consumo

Disponible en:



**VISA**

| Concepto             | Lectura actual     | Lectura anterior   | Total periodo | Precio (MXN) | Subtotal (MXN) |
|----------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------|----------------|
|                      | Metro • Estimado • | Metro • Estimado • |               |              |                |
| <b>Energía (kWh)</b> | 01592              | 01284              | 308           |              |                |
| Básico               |                    |                    | 150           | 0.882        | 132.30         |
| Intermedio           |                    |                    | 158           | 1.073        | 169.53         |
| Suma                 |                    |                    | 308           |              | 301.83         |
| <b>Subtotal</b>      |                    |                    |               |              |                |

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

| Costos de la energía en el Mercado Eléctrico Mayorista |        |        |        | Desglose del importe a pagar |                 |
|--|--------|--------|--------|------------------------------|-----------------|
| Concepto   | \$     | \$/kWh | \$/kWh | Concepto                     | Importe (MXN)   |
| Suministro   | 115.98 | 0.00   | 0.00   | Energía                      | 301.83          |
| Distribución   | 0.00   | 0.00   | 403.20 | IVA 16%                      | 48.29           |
| Transmisión  | 0.00   | 0.00   | 54.15  | Fac. del Periodo             | 350.12          |
| CONADE   | 0.00   | 0.00   | 2.28   | DAP (2)                      | 121.56          |
| Energía  | 0.00   | 0.00   | 266.20 | Adelanto Anterior            | 265.87          |
| Capacidad  | 0.00   | 0.00   | 133.96 | Su Pago                      | -265.00         |
| SCMEM (1)  | 0.00   | 0.00   | 1.85   | <b>Total</b>                 | <b>\$472.35</b> |

Apoyo Gubernamental 507.99

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



Fecha, hora y lugar de impresión: 06 FEB 22 10:41:37 hrs. An. Hombres  
México CP 31123 21-07-14 PARA-890610 005 CFE

**01 646210702528 220219 000000472 4**



100C01F011614025 Recibo

**CFE-contigo**

**\$472**  
(CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M.N.)

Recibo del servicio de energía eléctrica del predio en estudio  
Fuente propia

## Riesgos y Vulnerabilidad

La ciudad de Chihuahua presenta elementos de riesgo producto de la dinámica y las diversas actividades de un asentamiento, cuya expansión urbana en los últimos años es notable. Estos riesgos se pueden clasificar en: riesgos hidrometeorológicos y geológicos, riesgos tecnológicos, sanitarios y socio-organizativos. El sistema orográfico de la ciudad, da lugar a la formación de arroyos y ríos que se originan predominantemente en el extremo poniente. Éstos atraviesan la mancha urbana hasta concluir en los ríos Sacramento y Chuvíscar, siendo los elementos hidrológicos más importantes de nuestro entorno ambiental.

De acuerdo al análisis efectuado en el ámbito espacial de validez de la modificación, en relación a la ubicación del predio en estudio, este se posiciona en un lugar privilegiado en contra de riesgos de inundaciones, siendo los de más frecuencia y presencia en nuestra ciudad. Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación, no se localizan gasoductos y/o depósitos de combustibles flamables o industrias que expidan contaminantes hacia la atmósfera o que puedan ocasionar siniestros graves como explosiones o incendios masivos.

## Riesgos Antropogénicos

Los riesgos antropogénicos se distinguen por tener su origen en acciones humanas; principalmente son causados por circunstancias artificiales, aunque las circunstancias naturales pueden condicionar su gravedad. En Chihuahua, el Sistema de Protección Civil reconoce, de acuerdo con su origen, los siguientes agentes perturbadores antropogénicos:

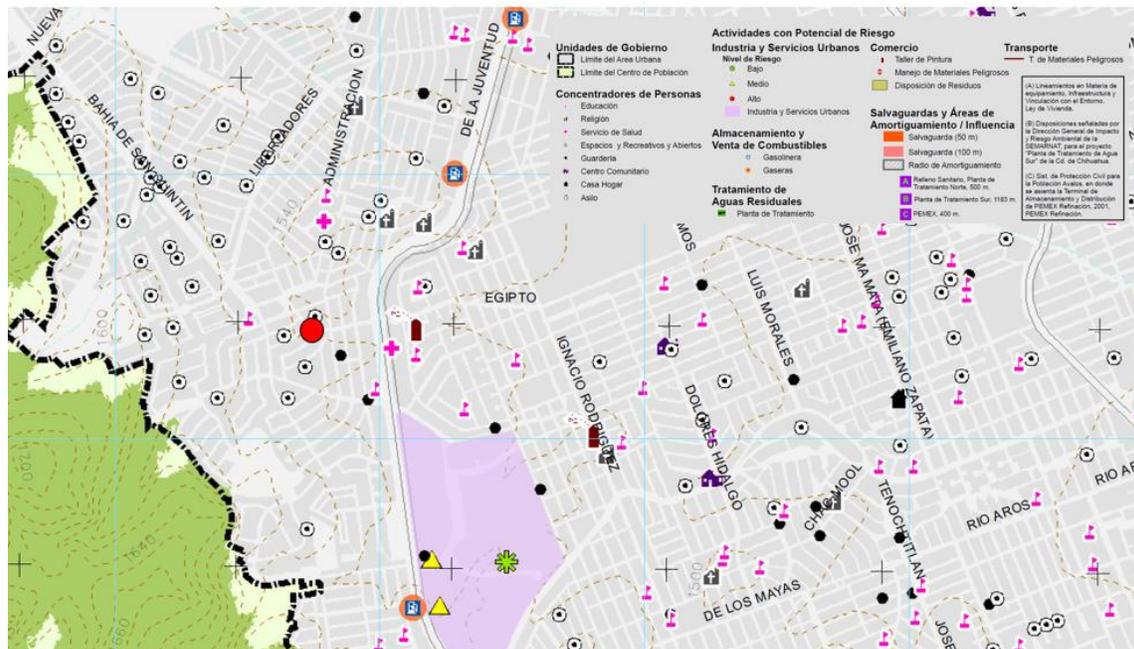
**Fenómenos químicos-tecnológicos:** En este rubro quedan comprendidos los elementos de riesgo inherentes a la tecnología creada por el hombre, para satisfacer las necesidades propias de una ciudad. Su identificación facilita la implementación de medidas preventivas y la cohabitación con éstos.

**Fenómenos sanitario-ambientales:** Los riesgos de esta naturaleza están estrechamente relacionados con la existencia y proliferación de establos, criaderos de animales, rastros clandestinos, así como las ladrilleras, distribuidos todos ellos en distintas partes de la ciudad; originando enfermedades de tipo epidémico y la exposición a tóxicos.

**Fenómenos socio-organizativos:** Este tipo de riesgos de fenómenos destructivos, se derivan de todo tipo de actividades o manifestaciones del quehacer humano, asociadas directamente con procesos del desarrollo económico, político, social y

cultural de la sociedad, que de manera directa o indirecta se relacionan con el transporte aéreo o terrestre; accidentes en el sector industrial no asociados a productos o sustancias químicas; pero que se presentan como un subproducto de energía de la población al interactuar en la realización de diversas actividades cotidianas y que van a derivar del comportamiento desordenado en diversas concentraciones de la población, o bien por aquellas que concentran a ciertas cantidades de población, como el sector educativo, el de salud, etc. No existen riesgos antropogénicos que puedan afectar al predio en estudio.

La estación de expendio de gasolina más cercana al predio en estudio se ubica a aproximadamente 680 metros (en línea recta), en la esquina de las avenidas San Miguel el Grande y Campo del Norte.



Plano de Riesgos Antropogénicos. Adecuación propia

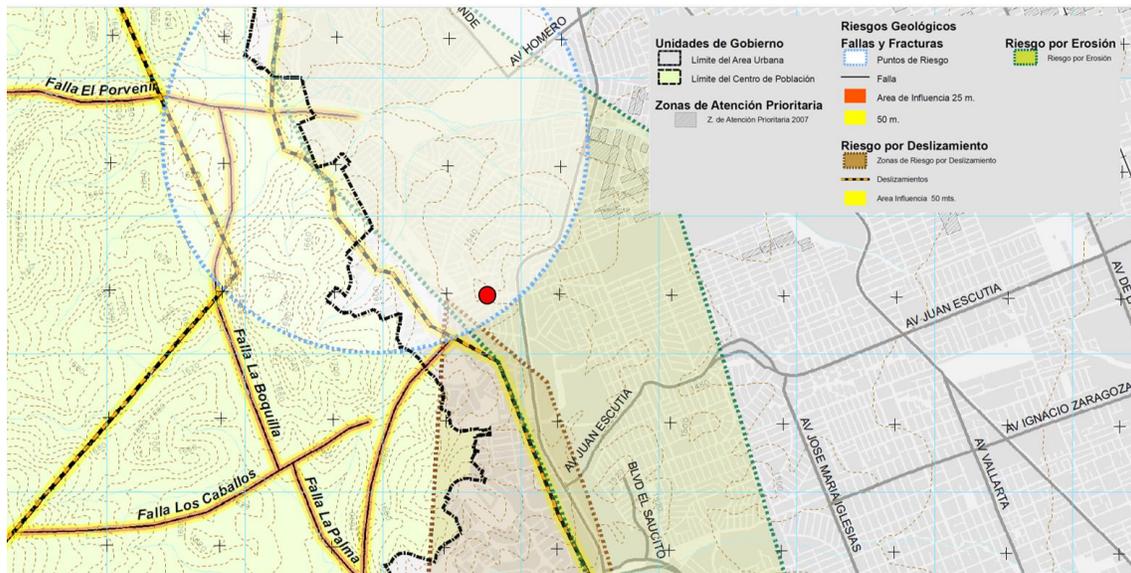
● Ubicación del predio en estudio

Fuente: PDU 2040 Tercera Actualización

Respecto a los riesgos antropogénicos, no existen riesgos significativos en la zona, pues según el estudio el predio se encuentra en una zona de orden habitacional principalmente.

### Riesgos Geológicos, fallas y fracturas

Según el Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, no existen riesgos geológicos, fallas ni erosión dentro del ámbito espacial de validez de la modificación. Las fallas existentes más cercanas corresponden a las fallas denominadas El Porvenir y La Palma cuya trayectoria poniente-oriental y norte-sur respectivamente, cruzan la zona, sin embargo, estos elementos no representan un riesgo para el predio de usos mixtos intensos localizado dentro del predio y promovido en el presente estudio.



Plano de Riesgos Geológicos, fallas y erosión. Adecuación propia

● Ubicación del predio en estudio

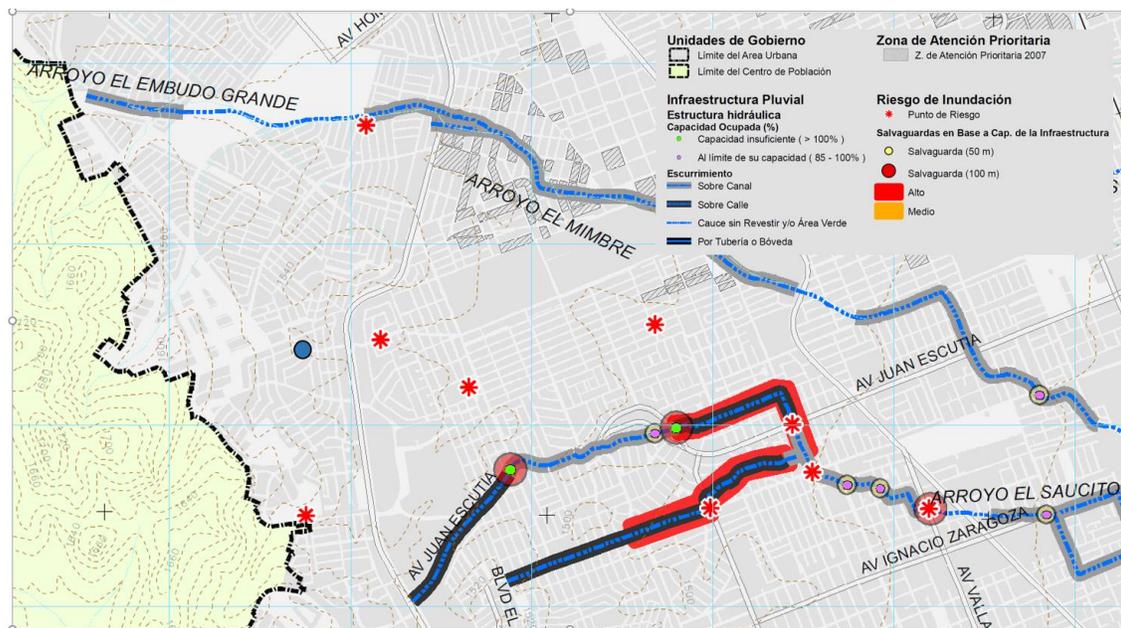
Fuente: PDU 2040 Tercera Actualización

Una amplia franja se establece en el ámbito espacial de validez de la modificación, y corresponde a un área de puntos de riesgo, sin embargo, de manera puntual esta no impacta de manera puntual al predio de estudio. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular, con pendientes topográficas, moderadas a suaves, y que son urbanizables según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

## Riesgos Hidro-meteorológicos

Dentro del ámbito espacial de validez de la modificación no se establecen trayectorias de escurrimientos pluviales de importancia.

El agua pluvial generada captada dentro del predio, será desalojada por medio de las vialidades públicas, de manera inmediata sobre la calle Universidad de Stanford y por pendiente natural hacia la avenida Universidad de Oxford para continuar en su trayecto al oriente por vialidades públicas y otros escurrimientos hasta el río Sacramento.



Plano de Riesgos Hidro meteorológicos. Adecuación propia

● Ubicación del predio en estudio

Fuente: PDU 2040 Tercera Actualización

## **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 2017-2021.

Este Plan es la guía que establece las prioridades de gestión gubernamental para orientar el desarrollo en Chihuahua. Además, sustenta las decisiones en materia de gasto e inversión de los recursos públicos y las ordena a largo plazo, con el objetivo de sentar las bases para la erradicación de múltiples desequilibrios y desigualdades.

El Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021 organiza sus objetivos en cuatro ejes transversales:

1. Opción preferencial por las personas en situación de pobreza.
2. Agenda TAI: Transparencia, Combate a la corrupción y a la Impunidad.
3. Derechos humanos e inclusión social.
4. Reforma del poder, participación ciudadana y democracia efectiva.

Y en 5 ejes rectores:

1. Desarrollo humano y social.
2. Economía, innovación, desarrollo sustentable y equilibrio regional.
3. Infraestructura, desarrollo urbano y medio ambiente.
4. Justicia y seguridad.
5. Gobierno responsable.

De los cuales relativos al desarrollo urbano el eje II destacan:

Objetivo 8. Impulsar una administración eficiente de las reservas territoriales y la gestión urbana, ecológica y ambiental, por medio del aseguramiento de la información territorial, el manejo de trámites, el otorgamiento de permisos, licencias y registros para generar el fortalecimiento y la transparencia institucionales.

Objetivo 9. Contar con leyes e instrumentos normativos vigentes en materia de planeación urbana y regional, así como con el respaldo de instituciones especializadas, que potencialicen un desarrollo urbano sostenible, equitativo e incluyente en el estado.

- Elaborar el Reglamento de Desarrollo Urbano correspondiente a la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para el Estado de Chihuahua, en estricto apego a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- Realizar los trabajos técnicos topográficos donde se consideren las áreas urbanas existentes y las de futuro crecimiento.

Objetivo 10. Mejorar el entorno urbano de manera equilibrada en pos de la sustentabilidad ambiental, con el objetivo de proporcionar seguridad e identidad a las y los habitantes de las zonas urbanas.

- Implementar acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana y al patrimonio histórico y cultural.

#### 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.

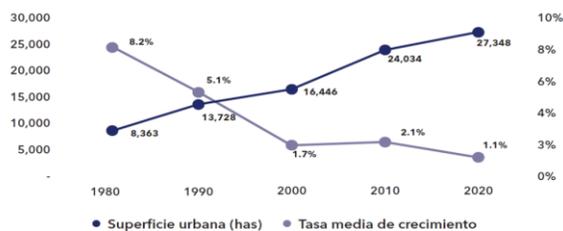
Estructura Urbana, Suelo y Vivienda

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

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

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

## Vivienda

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

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

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

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

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

## EJE 4 Gobierno Eficaz y Eficiente

### Fin

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

### Programa 4.1 GOBIERNO EFICIENTE

### Propósito

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

### Componente 4.1.3 PLATAFORMA INTERACTIVA URBANA IMPLEMENTADA

#### Actividades

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

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

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

### Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

#### Propósito

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

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

#### Actividades

4.10.1.1 Mantener actualizado el padrón catastral.

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

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

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

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

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

4.10.1.7 Identificar y prevenir el surgimiento de asentamientos irregulares.

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

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

#### Condicionantes del Plan de Desarrollo Urbano 2040

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

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

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

## Objetivos

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

## Políticas de Desarrollo

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

- Impulsar una ciudad densa con estructura urbana policéntrica
- La forma urbana de las ciudades es un tema en debate permanente, siendo los modelos de “ciudad densa, diversa, policéntrica y bien conectada” la que recibe mejores opiniones de los expertos. El modelo de ciudad que puede llegar a ser más equilibrada y sustentable, dicen, desde el punto de vista económico, social y ambiental.
- La estructura urbana policéntrica, es una ciudad que mantiene un centro principal como núcleo de actividades cívicas y privadas, pero promueve la formación de otros sub-centros unidos por corredores, para que se constituyan como los nodos de equipamientos, comercio y servicios cercanos a las zonas habitacionales y de trabajo, disminuyendo las necesidades de transportación.
- En el PDU vigente se tiene la estrategia espacial de conformar 3 sub-centros de urbanos complementarios al centro histórico, además de una red de corredores y centros de distrito distribuidos en la mancha urbana.
- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Planeación y coordinación metropolitana con los municipios colindantes (Chihuahua, Aldama, Aquiles Serdán) para establecer lineamientos unificados de desarrollo urbano.
- Consolidar el centro urbano y generar nuevas centralidades para acercar servicios generales a la población y evitar movilidad de grandes distancias.
- Diversificar los usos de suelo

- Generar diversas opciones de vivienda considerando las necesidades de las diferentes estructuras familiares y estilos de vida y promoverlas entre los desarrolladores de vivienda.
- Planear una estructura urbana que dé soporte a la economía regional.
- Promover áreas industriales y concentradoras de empleos servidos y accesibles para fomentar el desarrollo económico y controlar los impactos que generen en la ciudad.
- Disponer de áreas estratégicas con ubicación clave para centros de alta tecnología e industria basados en la economía del conocimiento.
- Ofrecer oportunidades para la localización y desarrollo del sector comercio y servicios en zonas relevantes de la ciudad como detonador del crecimiento económico y de un mejor acceso a la población.
- Recuperar la imagen urbana y establecer políticas de usos de suelo y la inclusión de usos mixtos en corredores urbanos estratégicos para promover la economía local.
- Consolidar centros urbanos con equipamientos.
- Promover equipamientos que permitan la diversificación de servicios de asistencia social en núcleos concentradores cercanos a las zonas de vivienda.
- Regular, preservar y restaurar el equilibrio ecológico.

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

Objetivos particulares:

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

Normatividad del Plan De Desarrollo Urbano 2040.

El Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua dicta los lineamientos para el desarrollo urbano. Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura

urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez será en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

#### Estructura Urbana.

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

#### Distribución y Dosificación De Usos De Suelo.

El Uso de Suelo que establece actualmente el Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua 2040 para el predio en estudio es Habitacional H35, el cual refiere su compatibilidad a aprovechamientos y destinos urbanos de carácter habitacional unifamiliar y usos complementarios. El entorno inmediato al predio base de este estudio, cuenta con usos urbanizables, con usos habitacionales en densidad similar Habitacional H35 viv/ha), Comercio y Servicios, Equipamientos, Recreación y Deporte, Mixto Intenso, lo cual ha condicionado a la presentación de ésta solicitud de cambio de uso de suelo H35 a uso de suelo Mixto Intenso (M3) para un alto aprovechamiento, por considerarse de interés sobre el predio, representando un espacio necesario con un potencial como elemento estructurador de la zona.

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

- Habitacional H35 viv/ha., en zona habitacional en el ámbito espacial de validez de la modificación.
- Mixto Intensos en lugares de la zona.
- Comercio y Servicios sobre las principales vialidades del ámbito espacial de validez de la modificación.
- Equipamiento Urbano, en servicios variados de tipo vecinal y barrial diseminados en el área.
- Recreación y Deporte que corresponde a instalaciones deportivas de uso público y parques y jardines de carácter vecinal y barrial dentro del ámbito espacial de validez de la modificación.

La compatibilidad de los usos del suelo propuestos deberá sujetarse a lo dispuesto por las “Tablas de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua: Visión 2040. Parte seis apartados 16.2: “Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano”.

#### Vialidad.

En lo referente a la estructura vial, el ámbito espacial de validez de la modificación tiene una red vial consolidada, articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que conecta todos los puntos de la ciudad, para ello el giro ya establecido en el predio (Clínica Dental en primer piso y vivienda en segundo piso) con una antigüedad operativa de 3 años, es operado en función de la accesibilidad y la mitigación del impacto vehicular producido por áreas de estacionamiento y movilidad local.

#### Infraestructura.

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

En congruencia con las reglas de operación de los organismos operadores de los servicios urbanos básicos, la dotación de infraestructura de agua potable, alcantarillado sanitario, drenaje pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, áreas verdes y otras aplicables, deberá ser por cuenta del operador del giro establecido en el predio en estudio, bajo contrato de ante la Junta Municipal de Agua y Saneamiento.

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

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

#### Políticas de desarrollo urbano.

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

- El crecimiento integral y continuo de la ciudad.
- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.
- La diversificación y mezcla de usos de suelo.

- La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo.
- El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

#### Objetivos generales.

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

#### Objetivos particulares.

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

#### Zonificación secundaria.

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

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

La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.

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

Consolidación, densidad y mixtura.

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

La propuesta para esta línea estratégica, necesariamente tiene que ser la más audaz, pues sobre los subcomponentes que implica, descansa en si la forma urbana, es decir, la funcionalidad. Y es una nueva forma urbana la que se busca. El Plan de Desarrollo Urbano 2040 se formula para responder a los nuevos retos económicos y sociales y configurar un área urbana planeada estratégicamente. Con la finalidad de promover un modelo de ciudad compacta, equitativa, consolidada, más densa y que aproveche la infraestructura instalada; la ocupación de los vacíos urbanos en el área urbana, deberá ser una prioridad asociada a mecanismos muy específicos que permitan el aprovechamiento de éstos, sobre todo en las áreas estratégicas definidas por la estructura urbana y que deberán ser objeto de instrumentos de planeación específicos (planes parciales y/o planes maestros) que permitan puntualizar acciones para cada uno de los casos.

Lineamientos para el desarrollo urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

- I. Un predio podrá alojar todos los usos de suelos permitidos o condicionados que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumpla con COS, CUS, altura, áreas para servicio, vialidad y lo señalado en este Reglamento. En el caso de ser usos condicionados, deberán cumplir con el trámite de licencia de uso del suelo;
- IV. Dependiendo de la zonificación secundaria donde se ubique, el proyecto deberá ajustarse a los lineamientos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población Chihuahua;

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

Sección segunda de la zonificación.

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

Usos y reservas.

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

Tabla de dosificación de uso de suelo y normatividad uso mixto

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

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

### Mixto Intenso (M3)

Zona que puede integrar usos comerciales, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados en polígonos definidos como Áreas de Atención Estratégica (ATE): Centro urbano, subcentros, corredores

estratégicos y centros distritales, así como sus áreas de influencia inmediata. Así mismo, estará condicionado a lo establecido en la tabla de compatibilidad de usos de suelo.

| No.        | USOS  | "M3", MIXTO INTENSO |   |
|------------|---|---------------------|---|
| <b>III</b> | <b>EQUIPAMIENTO BARRIAL Y DISTRITAL</b>                             |                     |   |
| 1          | SERVICIOS POSTALES Y MENSAJERIA HASTA 50m2                          | P                   |   |
| 2          | PUESTOS DE SOCORRO Y CENTRAL DE AMBULANCIAS                         | P                   |   |
| 3          | CONSULTORIOS DE MAS DE 300m2, CENTROS DE SALUD Y CLÍNICA EN GENERAL | P                   |   |
| 4          | BIBLIOTECAS Y HEMEROTECAS   | P                   |   |
| 5          | TEMPLOS, LUGARES PARA CULTO Y CONVENTOS                             | C                   | 2 |
| 6          | SECUNDARIAS Y SECUNDARIAS TECNICAS                                  | X                   |   |
| 7          | ESTACIONES Y CENTRAL DE BOMBEROS                                    | P                   |   |

Uso de suelo Mixto Intenso con giro Permitido para Clínica en General  
Tabla de compatibilidad. PDU 2040.

### Infraestructura

Servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica

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

El abasto de agua potable actualmente es factible mediante la infraestructura hidráulica existente en la totalidad del ámbito espacial de validez de la modificación.

## ESTRATEGIA

El presente estudio tiene como objetivo solicitar la modificación de la totalidad del uso de suelo actual Habitacional H35 establecido para el predio base de este estudio a uso Mixto Intenso (M3) para permitir la continuidad de la operatividad de la Clínica Dental especializada en Periodoncia de Implantes Dentales (en primer piso) y vivienda departamental (en el segundo piso), el cual resulta congruente con los usos colindantes comerciales y habitacionales del ámbito espacial de validez de la modificación.

### Estrategia general

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

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

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

### Estrategia de uso de suelo

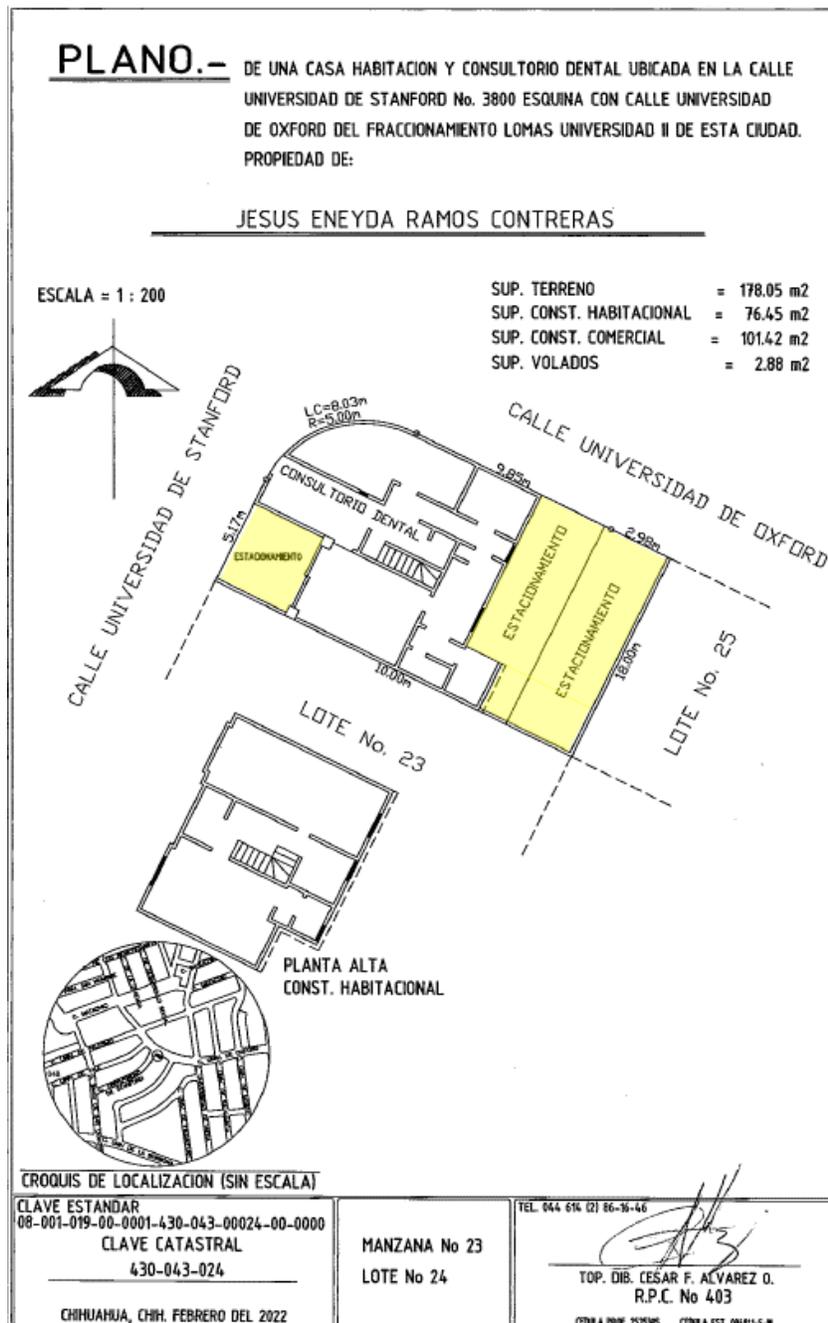
Esta política es de aplicación general al espacio urbano y urbanizable, pues se contempla tanto para áreas de nuevo desarrollo como para las acciones insertas en el espacio urbano existente. Elevar la densidad de la ciudad a través de ocupar el suelo vacante y permitir mayor intensidad en el uso del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

Esta política implica un sistema diferenciado de estímulos a la inversión privada, que fomente la participación de medianos y grandes empresarios y del propio municipio no solo como gestor y facilitador del desarrollo, sino como promotor del desarrollo económico y ordenador del espacio urbano.

En relación a esto, el desarrollo de uso Mixto Intenso instalado (clínica dental) en el primer piso y vivienda en el segundo piso, contribuye a las políticas de saturación de

predios y al aprovechamiento de la infraestructura existente. Además, contribuye a consolidar la imagen urbana de un sector de la ciudad.

Así, la estrategia es la continuidad de la actividad con 3 años de operatividad, de Clínica Dental con especialidad en Periodoncia e Implantología, operando en la planta baja de la vivienda y en el segundo piso es vivienda departamental.



Plano catastral con propuesta de cajones de estacionamiento  
 Fuente propia

En el tema del cumplimiento de la normatividad establecida en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua en lo relativo a cajones de estacionamiento, al frente de vivienda, sobre la calle Universidad de Stanford cuenta con un cajón destinado a la vivienda departamental (en planta alta). Para la clínica de especialidad dental, por la avenida Universidad de Oxford, se habilitará espacio para tres cajones de estacionamiento.

Artículo 64. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamientos de vehículos dentro del lote que les corresponde que se establecen a continuación de acuerdo a su tipología y a su ubicación. Para las tipologías diferentes a la habitacional el servicio de estacionamiento deberá ser libre y gratuito para sus usuarios, conforme a lo siguiente:

I. Número mínimo de cajones:

II. Servicios: II.3.4

| Tipología                        | Área construida/unidad | Número mínimo de cajones            |
|----------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| II.3.4 Clínicas Centros de Salud |                        | 1 por 35 m <sup>2</sup> construidos |

Modelo de vialidad

La propuesta vial no modifica de manera alguna a la estructura actual, pues se basa en la integración del acceso principal de la clínica dental operante de usos mixtos, a través de la calle Universidad de Stanford, generando la integración al resto de la trama vial de la ciudad, de conformidad a las secciones viales propuestas por el PDU 2040.

La generación de viajes, producto de la operatividad de la empresa desde hace 3 años aproximadamente, con este desarrollo de uso Mixto Intenso en el predio base de este estudio urbano, no representa un impacto negativo en la movilidad de la zona, que como fue descrito, presenta capacidad y conectividad eficiente, demostrada con el tiempo de operatividad.

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

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

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

La calle Universidad de Stanford, siendo la de acceso directo y dando frente al predio en estudio, articula el tráfico vehicular en sentido poniente-oriente. El estado de conservación de la vialidad se puede catalogar de buena consolidación al contar con banquetas y pavimento en el arroyo vehicular, al igual que el resto de las vialidades de la zona que conducen los flujos de las zonas habitacionales.

Estrategia de infraestructura.

En el tema de infraestructura el sector se encuentra dotado al 100% de la misma, con gran consolidación. El predio cuenta con infraestructura de servicios básicos con ante la junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua (JMAS) para el suministro de agua potable y drenaje sanitario.

En el tema de infraestructura el sector se encuentra con gran consolidación.

#### Síntesis de la propuesta

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

El predio base de este estudio, cuenta con todos los servicios de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, alumbrado público, aseo urbano, entre otros. Es una zona de gran consolidación en cuanto a infraestructura básica se refiere.

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

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

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

**Los municipios del Estado podrán aprobar modificaciones menores a los planes municipales de su competencia, tales como cambio de uso del suelo, cambios en la densidad e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el cambio en la altura máxima de construcción permitida, siempre y cuando no sean de impacto significativo, no se modifique el límite del Centro de Población, no se afecten las características de la estructura urbana prevista en el instrumento, ni se altere la delimitación entre las áreas urbanizables y las no urbanizables.** Lo cual es el caso de este estudio de planeación urbana.

El predio en estudio al estar ubicado en una zona con la influencia inmediata de usos habitacionales, comerciales, equipamientos y usos mixtos en las vialidades circundantes, básicamente estriba en la adecuación, bajo la solicitud de Cambio de Uso de Suelo a Mixto Intenso sobre la totalidad del predio objeto de este estudio urbano, para quedar con uso de suelo Mixto Intenso, cumpliendo con la normatividad y las leyes de la materia.

El predio cuenta con una pendiente mínima que no sobrepasa el 5% permitiendo así la urbanización y la continuidad de la operatividad actual. Así mismo, el predio en estudio está constituido por un suelo estable y adecuado para su operatividad.

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

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

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

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

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

El predio cuenta con los servicios de infraestructura de agua potable y drenaje sanitario. Es una zona de alta consolidación en cuanto a infraestructura básica se refiere.

El acceso al predio es sobre la calle Universidad de Stanford e inmediata incorporación al resto de la ciudad.

El predio en estudio al estar ubicado en una zona con predominio de actividades habitacionales además de comercio y servicios, básicamente estriba en la adecuación del predio de propiedad privada a uso de suelo MIXTO INTENSO (M3), con el propósito de la continuación de la clínica dental.

La actividad realizada en el predio y con 3 años de operatividad, es **de Clínica Dental con especialidad en Periodoncia e Implantología, operando en la planta baja de la vivienda y en el segundo piso es vivienda departamental.**

## INSTRUMENTACIÓN

En este nivel se integran las acciones prioritarias a corto, mediano y largo plazo que se sugieren para que se logre cumplir con la estrategia planteada. Se identifican las participaciones y responsabilidades del sector público federal, estatal y municipal, como actores y copartícipes del desarrollo urbano.

Paralelamente a las tareas que deberán emprenderse en materia de administración urbana como la autorización de anteproyecto de fraccionamiento, proyecto ejecutivo, licencia de zonificación y uso de suelo, permiso de construcción, alineamiento y número oficial entre otros, es importante considerar aquellas acciones que son prioritarias para ir conformando la visión de esta parte de la ciudad.

En la siguiente tabla se relacionan las acciones, obras y servicios necesarios para el desarrollo de usos mixtos motivo de este estudio, así como las responsabilidades de su ejecución en tiempos de corto, mediano y largo plazo.

| Federal | Estatal | Municipal | Promotor | Sociedad | ACCIÓN A REALIZAR   | PLAZOS |         |       |
|---------|---------|-----------|----------|----------|---|--------|---------|-------|
|         |         |           |          |          |   | Corto  | Mediano | Largo |
|         |         |           |          |          | Autorización Estudio de Planeación UNIVERSIDAD DE STANFORD  |        |         |       |
|         |         |           |          |          | Tramites y licencias (Constancia de Zonificación, Resolución de Impacto urbano y ambiental, Licencia de Uso de Suelo) |        |         |       |
|         |         |           |          |          | Continuación de la operatividad   |        |         |       |

Fuente: Elaboración propia.

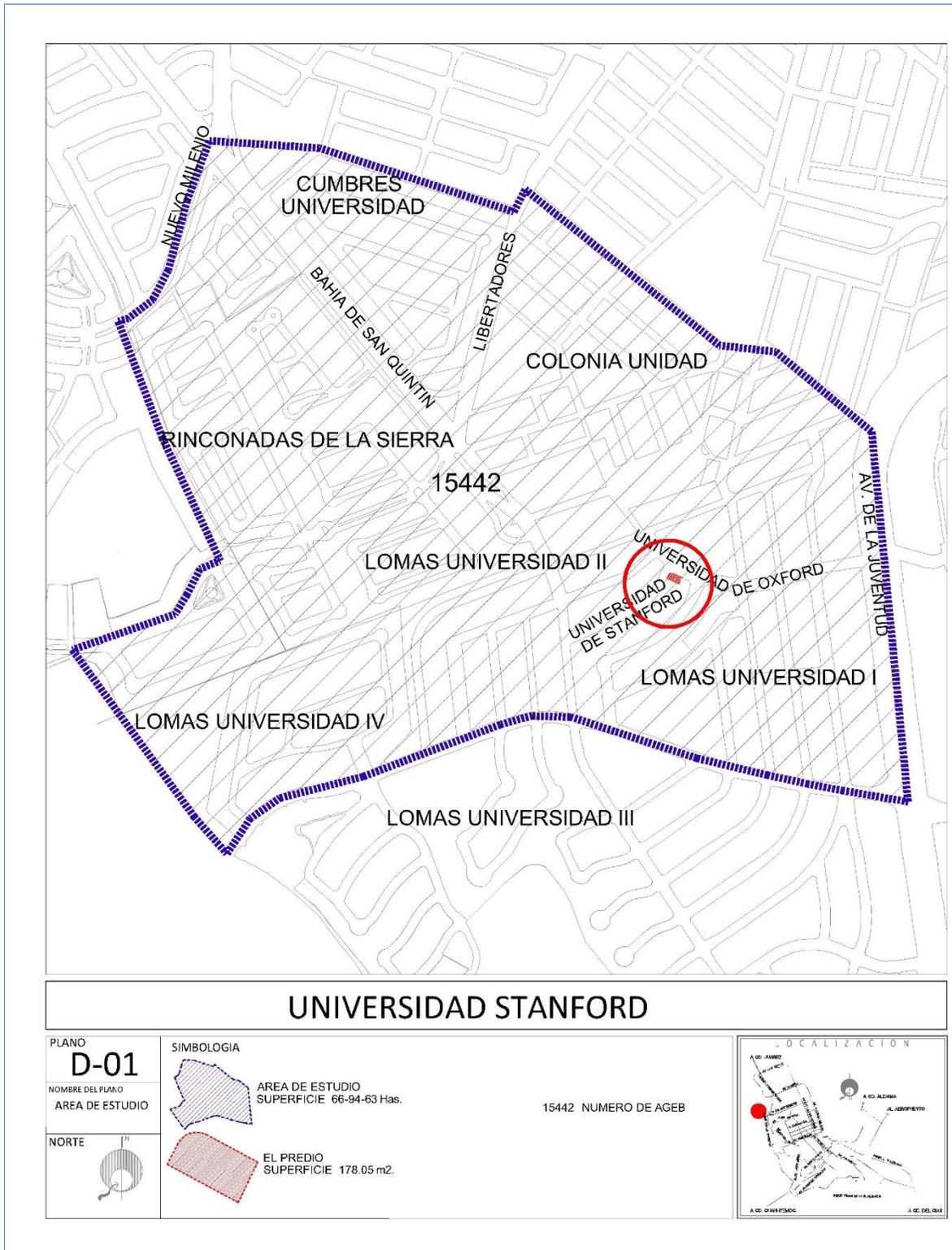
## ANEXO GRÁFICO

### Planos de diagnóstico

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

### Planos de estrategia

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



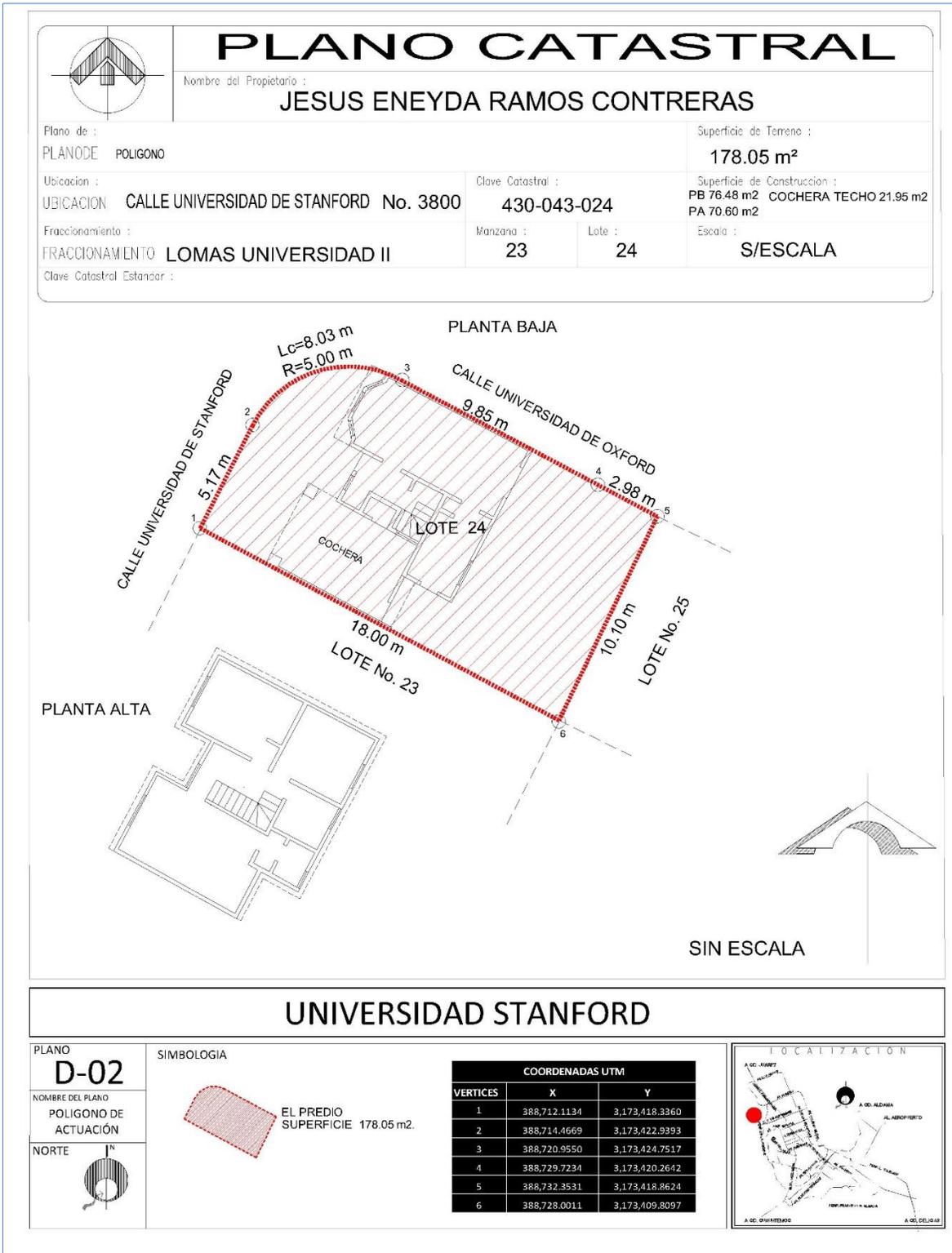
### UNIVERSIDAD STANFORD

PLANO  
**D-01**  
NOMBRE DEL PLANO  
AREA DE ESTUDIO  
NORTE

SIMBOLOGIA  
AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 66-94-63 Has.  
EL PREDIO  
SUPERFICIE 178.05 m2.

15442 NUMERO DE AGEB

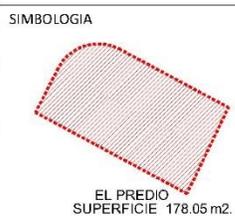


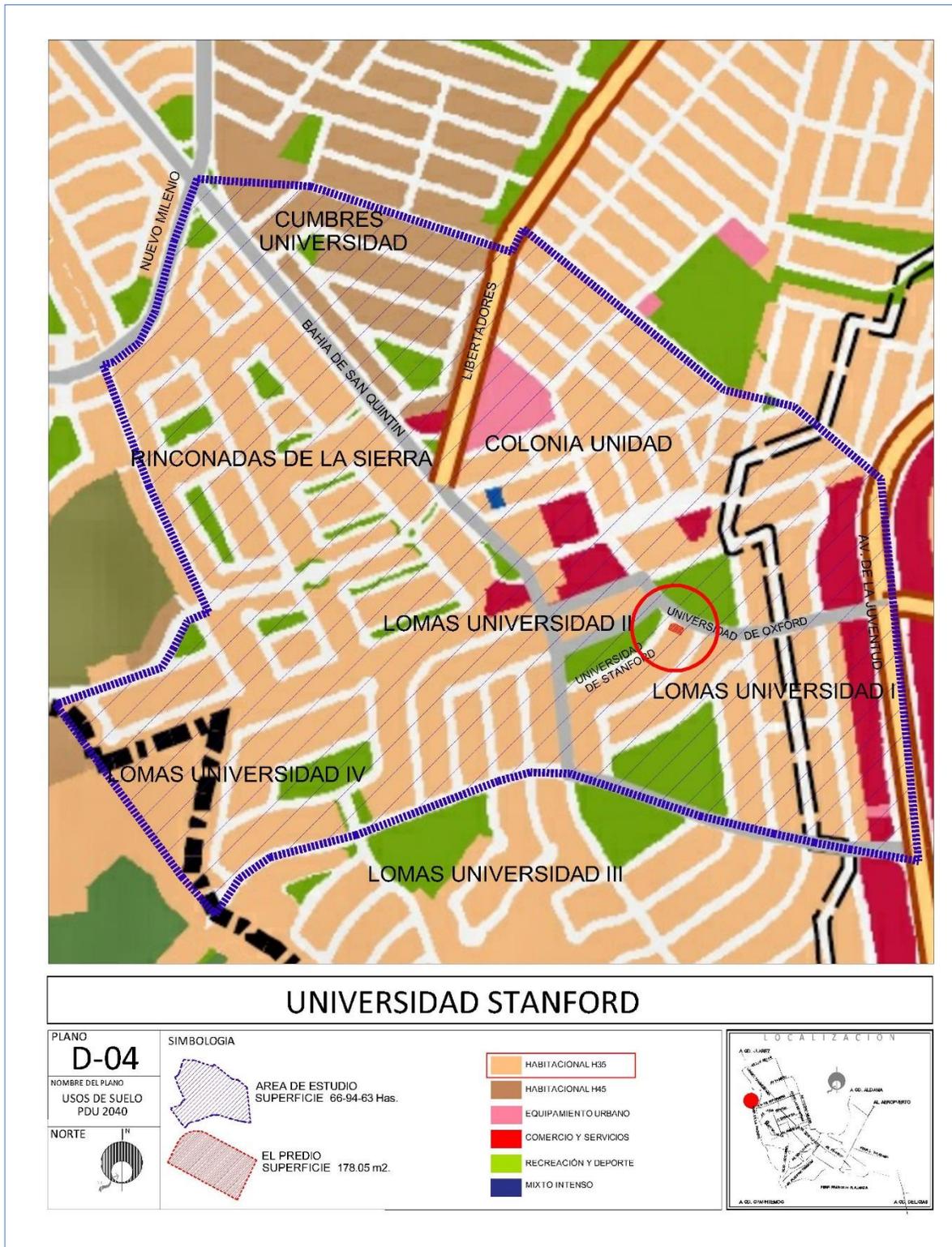


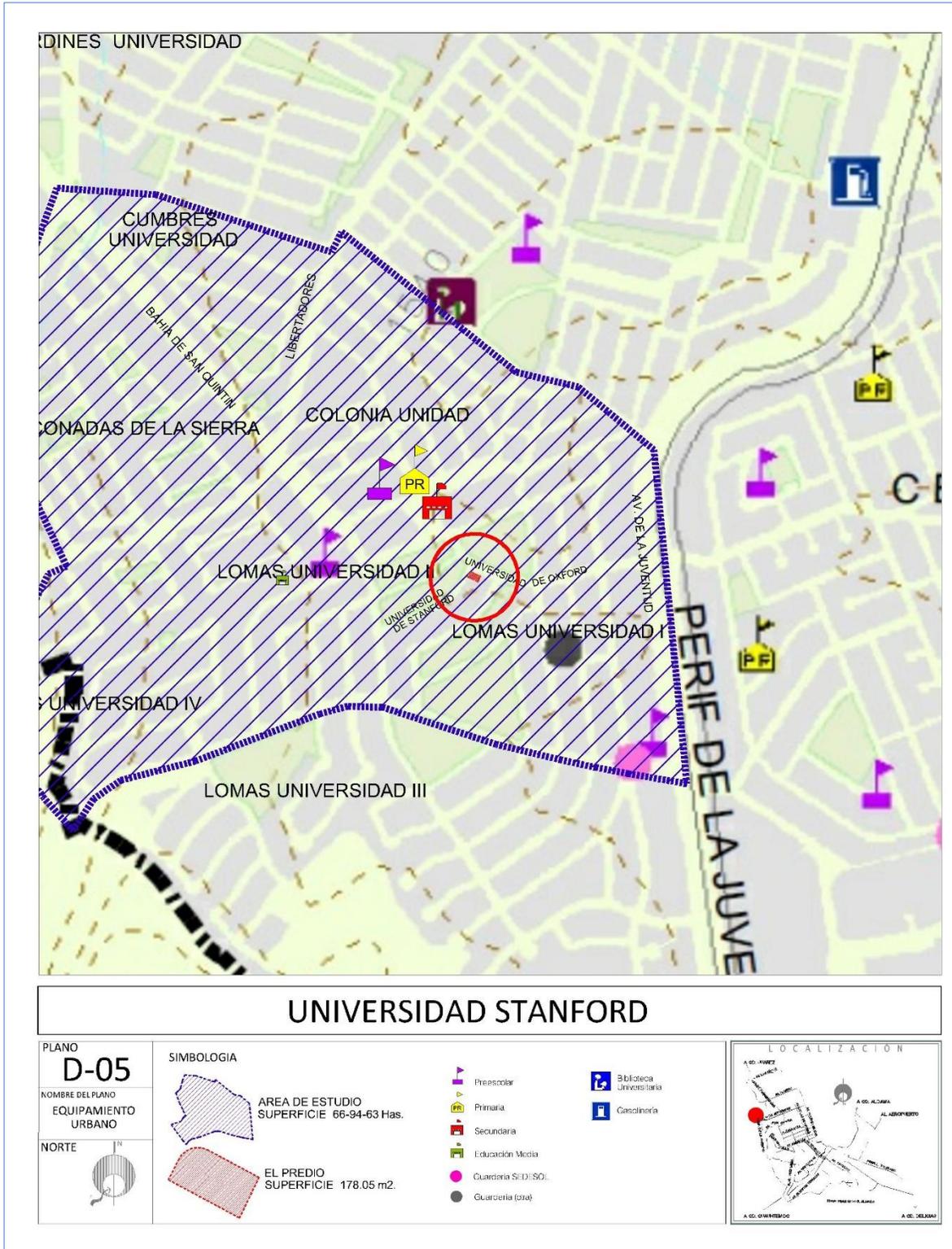


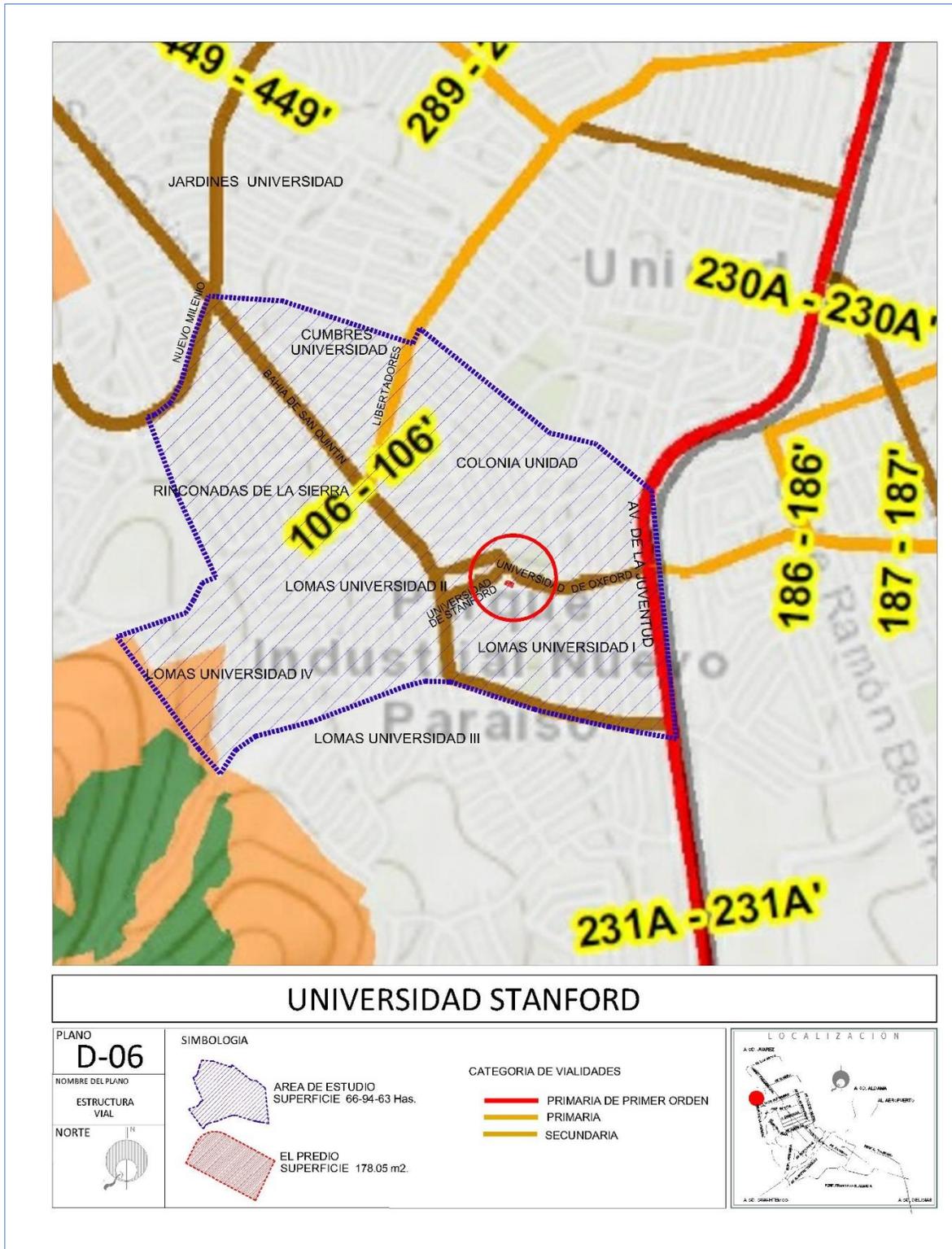
### UNIVERSIDAD STANFORD

PLANO  
**D-03**  
NOMBRE DEL PLANO  
UBICACION DEL PREDIO  
NORTE



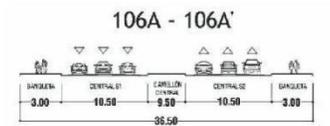




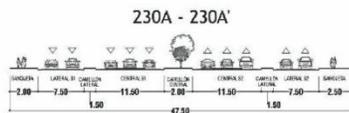


## SECCIONES VIALES

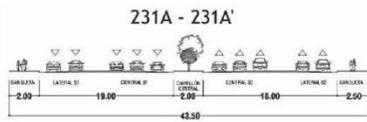
### SECCIONES ACTUALES



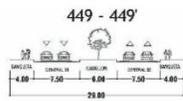
AV. BAHIA DE SAN QUINTIN  
C. UNIVERSIDAD DE YALE A AV. NUEVO MILENIO



AV. DE LA JUVENTUD 'LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA'  
C. ARROYO EL MUMBRE A C. UNIVERSIDAD DE LA SOBORNA



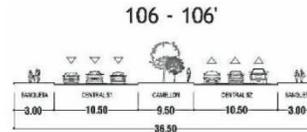
AV. DE LA JUVENTUD 'LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA'  
C. UNIVERSIDAD DE LA SOBORNA A C. SIERRA NEVADA



AV. NUEVO ALENDO  
AV. HOMERO A AV. NUEVA FE



### SECCIONES VIALES PROPUESTAS



AV. BAHIA DE SAN QUINTIN  
C. UNIVERSIDAD DE YALE A AV. NUEVO MILENIO

## UNIVERSIDAD STANFORD

PLANO  
**D-07**

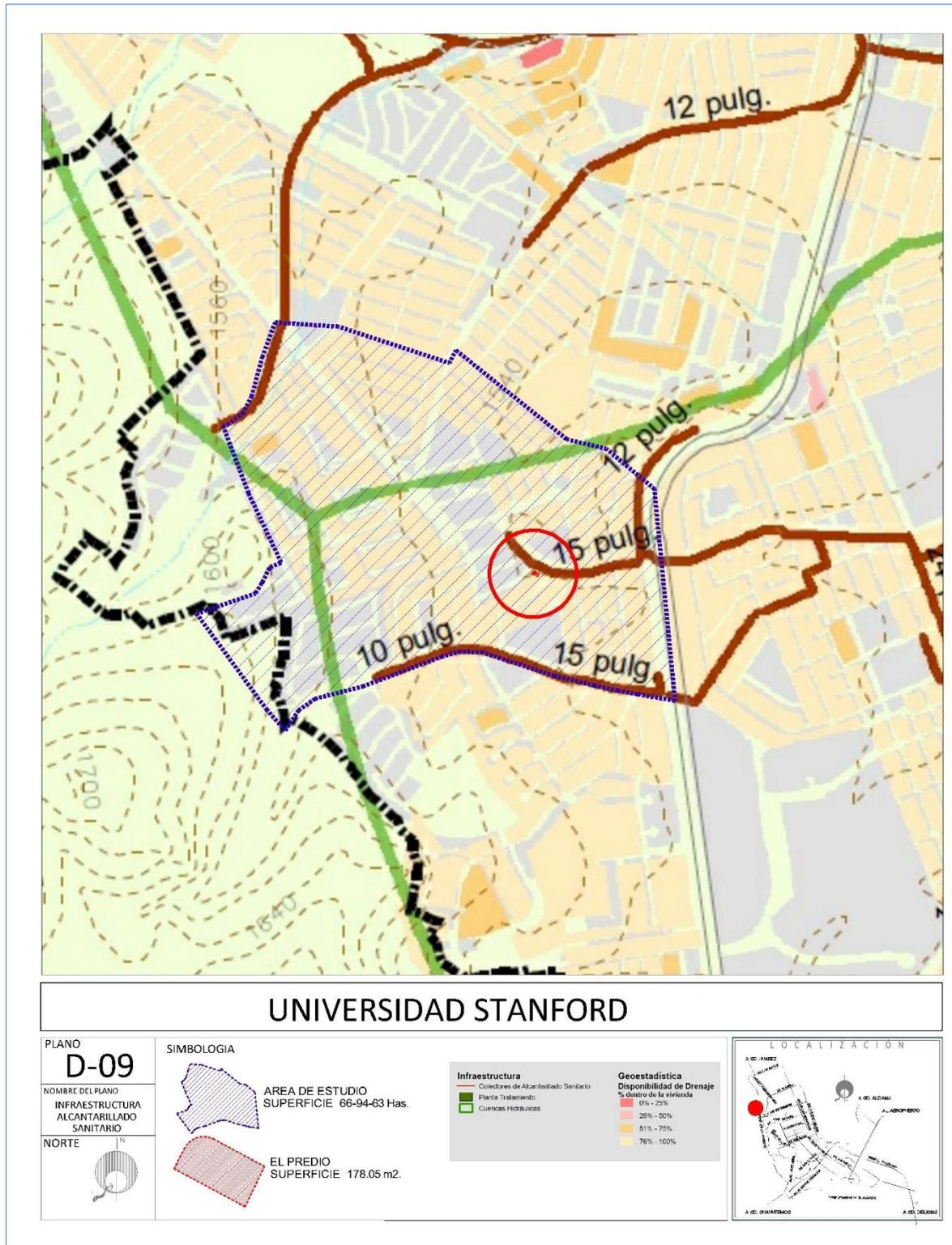
NOMBRE DEL PLANO  
SECCIONES  
VIALES ACTUALES

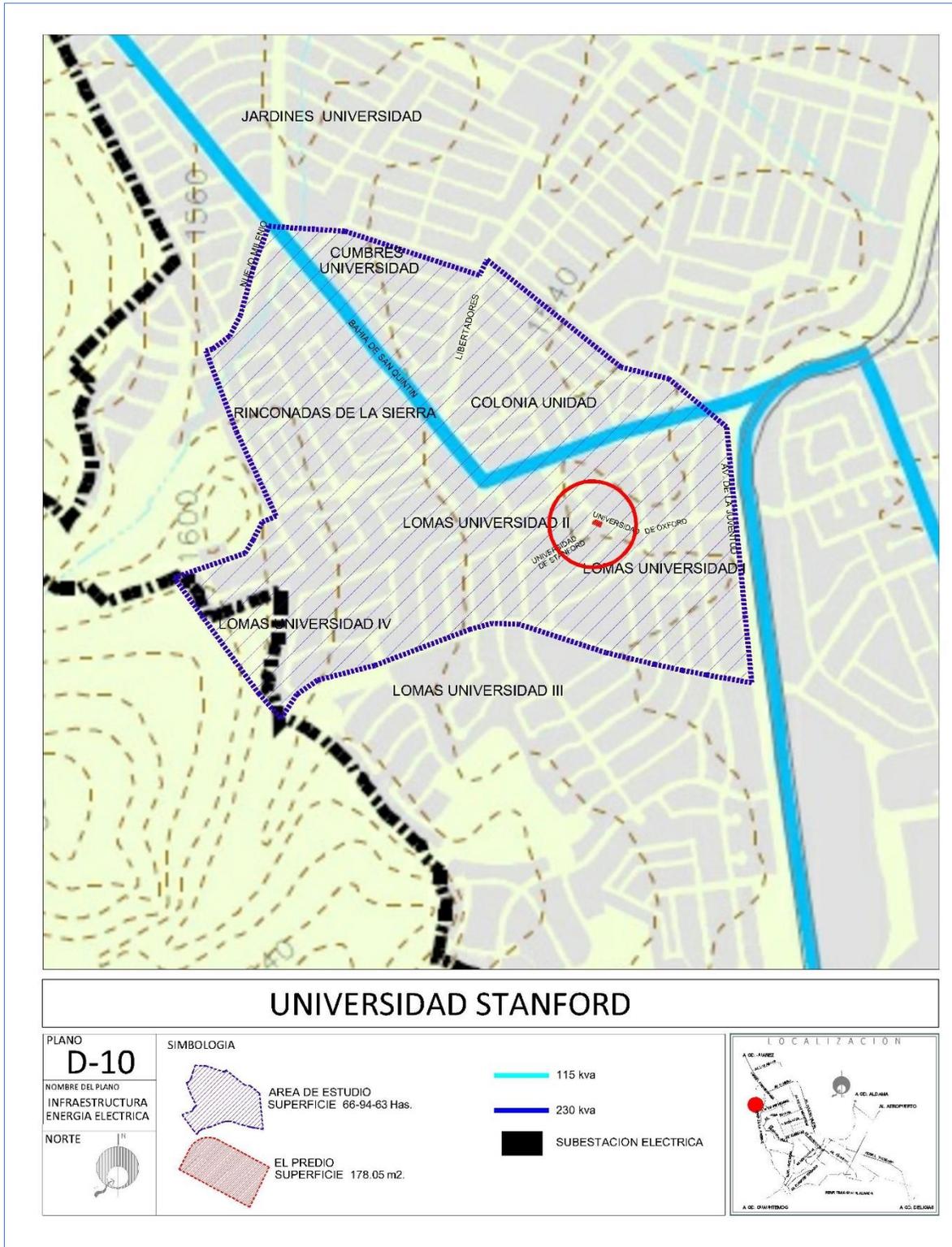


SIMBOLOGIA









### UNIVERSIDAD STANFORD

PLANO  
**D-10**  
NOMBRE DEL PLANO  
INFRAESTRUCTURA  
ENERGIA ELECTRICA  
NORTE

SIMBOLOGIA  
AREA DE ESTUDIO  
SUPERFICIE 66-94-63 Has.  
EL PREDIO  
SUPERFICIE 178.05 m2.

115 kva  
230 kva  
SUBSTACION ELECTRICA





### UNIVERSIDAD STANFORD

|   |   |                      |                         |
|---|---|----------------------|-------------------------|
| <b>PLANO</b><br><b>E-01</b>                           | <b>SIMBOLOGIA</b>                           | HABITACIONAL H35     | <b>LOCALIZACIÓN</b><br> |
| <b>NOMBRE DEL PLANO</b><br>ESTRATEGIA DE USO DE SUELO | AREA DE ESTUDIO<br>SUPERFICIE 66-94-63 Has. | HABITACIONAL H45     |                         |
| <b>NORTE</b><br>                                      | EL PREDIO<br>SUPERFICIE 178.05 m2.          | EQUIPAMIENTO URBANO  |                         |
|   |   | COMERCIO Y SERVICIOS |                         |
|   |   | RECREACIÓN Y DEPORTE |                         |
|   |   | MIXTO INTENSO        |                         |

## BIBLIOGRAFÍA

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

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

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

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

Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua

Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua

INEGI. Censo General de Población y Vivienda 2020

INEGI. DENU Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas

INEGI. Inventario Nacional de Vivienda.

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

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

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

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

Atlas de Riesgos para la ciudad de Chihuahua

**CRÉDITOS**

**Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza**

Presidente Municipal

**Arq. Adriana Díaz Negrete**

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología

**Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**

Subdirector de Programación Urbana

**Jesús Eneyda Ramos Contreras**

Propietario y Promotor

**Arq. Ana Evelia Zamora Fierro**

Director Responsable en Urbanismo No. 08

**SIN TEXTO**