

*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 16 de julio de 2025.

No. 57

Folleto Anexo

ACUERDO N° 117/2025

ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

**341-027-024 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA
DE MORELOS**

SIN TEXTO



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

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 117/2025

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 catorce de mayo del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"**, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Fracción B, lote 1 de la manzana 3 de la Zona 339 de la Calle Universidad Autónoma de Morelos No. 1001 del Fraccionamiento Residencial Universidad (antes Deportistas) de esta ciudad, con superficie de **449.9082** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.85.**



ESTADO LIBRE Y SOBERANO
DE CHIHUAHUA

SH 28-06

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 diez días del mes de junio del año dos mil veinticinco.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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

Esta hoja de firmas es parte integrante del Acuerdo de la C. Gobernadora Constitucional del Estado, por medio del cual se ordena la publicación en el Periódico Oficial del Estado del diverso Acuerdo del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua, por el que se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado **"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"**.



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 09/2025**

Mtro. Carlos Alejandro Olivas Buhaya, Subsecretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 14 de mayo del año 2025, dentro del punto número trece del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón le concede el uso de la palabra a la Regidora María Guadalupe Aragón Castillo, a fin de que dé lectura al dictamen que presentan quienes integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto del escrito presentado por el C. Emiliano Guerrero Jáquez, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos", en el predio identificado como Fracción B, Lote 1 de la Manzana 3 de la Zona 339 de la calle Universidad Autónoma de Morelos No. 1001 del Fraccionamiento Residencial Universidad (antes Deportistas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 449.9082 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.85... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior H. del Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Emiliano Guerrero Jáquez, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado "**341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como Fracción B, Lote 1 de la Manzana 3 de la Zona

Secretaría del Ayuntamiento

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



339 de la Calle Universidad Autónoma de Morelos No. 1001 del Fraccionamiento Residencial Universidad (antes Deportistas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 449.9082 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.85.**

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 19 días del mes de mayo del año dos mil veinticinco.

El Subsecretario del H. Ayuntamiento

Mtro. Carlos Alejandro Olivas Buhaya.



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

Secretaría del Ayuntamiento

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

DICAMBE
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MORELOS"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

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

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por el **C. Emiliano Guerrero Jáquez**, en su carácter de propietario del predio, mediante el cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción B, Lote 1 de la Manzana 3 de la Zona 339 de la Calle Universidad Autónoma de Morelos No. 1001 del Fraccionamiento Residencial Universidad (antes Deportistas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 449.9082 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por el **C. Emiliano Guerrero Jáquez**, en su carácter de propietario del predio, solicitó la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción B, Lote 1 de la Manzana 3 de la Zona 339 de la Calle Universidad Autónoma de Morelos No. 1001 del Fraccionamiento Residencial Universidad (antes Deportistas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 449.9082 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado **"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"**, así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MORELOS"

1. **Solicitud** signada por el C. Emiliano Guerrero Jáquez, en su carácter de propietario del predio;
2. **Copia de la credencial para votar** expedido por el Instituto Nacional Electoral a nombre de Emiliano Guerrero Jáquez;
3. **Copia certificada de la Escritura Pública número 12,184** de fecha 9 de agosto de 2024, otorgada ante el Lic. Néstor Guerreros Caro Sánchez, Notario Auxiliar de la Notaría Pública número 29 del Distrito Judicial Morelos en donde hace constar un contrato de donación que celebran el señor Alejandro Guerrero Acosta, como la parte donante, y el señor Emiliano Guerrero Jáquez, como la parte donataria, sobre el lote de terreno urbano identificado como la fracción B del Lote 1 de la Manzana 3 de la Zona 339, ubicado en la Calle Universidad de Autónoma de Morelos número 1001 del Fraccionamiento Residencial Universidad (antes Deportistas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 449.9082 metros cuadrados, inscrito bajo el número 54 del Libro 7357 de la Sección Primera, con folio real 1925480 del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
4. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-52448** expedido por Tesorería Municipal de fecha 7 de enero del 2025;
5. **Oficio DASDDU/066/2025** de fecha 04 de febrero del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico al estudio de planeación urbana;
6. **Oficio 139/2025** de fecha 20 de febrero del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE;
7. **Oficio DASDDU/067/2025** de fecha 04 de febrero del 2025, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitó a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informe respecto de la existencia de comités de vecinos constituidos;
8. **Oficio DDHE/0123/2025** de fecha 07 de febrero del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que NO se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
9. **Oficio DASDDU/108/2025** expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual solicita a la Subsecretaría Jurídica la publicación de la notificación del Estudio de Planeación por un periodo de diez días hábiles en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;
10. **Oficio SJ/051/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;
11. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 8 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano**, de fecha 11 de abril del 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías


PRESIDENTE
CHIHUAHUA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MORELOS"



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

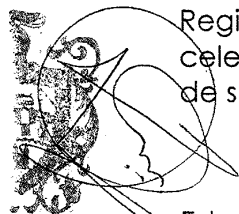
Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en la cual se aprobó del cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

12. Oficio DASDDU/281/2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 22 de abril de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.85;

CUARTO. Mediante oficio DASDDU/281/2025 de fecha 22 de abril de 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.85 y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria número 8 celebrada el día 11 de abril de 2025, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

CONSIDERANDO

Esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua; artículos 24 al 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y demás disposiciones relativas y aplicables, al examinar los documentos aportados y con apoyo en el Dictamen emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, estima que efectivamente se cubren las exigencias aludidas, toda vez que se ajustan a los preceptos reguladores de la materia. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar al H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Fracción B, Lote 1 de la Manzana 3 de la Zona 339 de la Calle Universidad Autónoma de Morelos No. 1001 del Fraccionamiento Residencial Universidad (antes Deportistas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 449.9082 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.85**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:



PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

COTEJADO

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MORELOS"

D I C T A M E N

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por el C. Emiliano Guerrero Jáquez, en su carácter de propietario del predio.

SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado **"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040 en el predio identificado como en el predio identificado como Fracción B, Lote 1 de la Manzana 3 de la Zona 339 de la Calle Universidad Autónoma de Morelos No. 1001 del Fraccionamiento Residencial Universidad (antes Deportistas) de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 449.9082 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.85.**

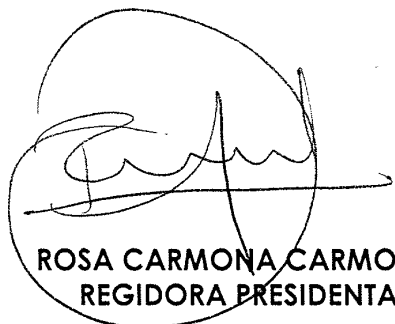
TERCERO. Una vez aprobado, tórnese a la Secretaría General de Gobierno, así como a la Secretaría del H. Ayuntamiento, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, que establece que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

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

Dado en el Salón de Usos Múltiples de la Sección Municipal de El Sauz, a los 14 días del mes de mayo del año 2025.

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

PRESIDENCIA
CHIHUA



ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MORELOS"



ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO

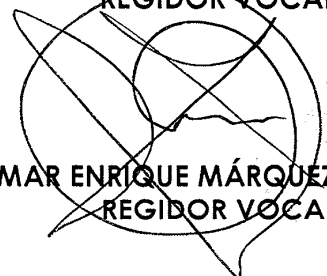
PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.



ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL



OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



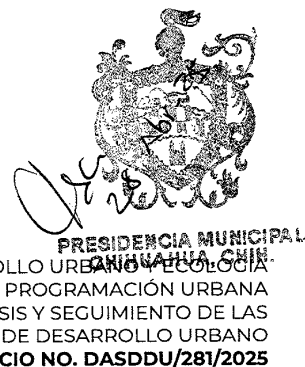
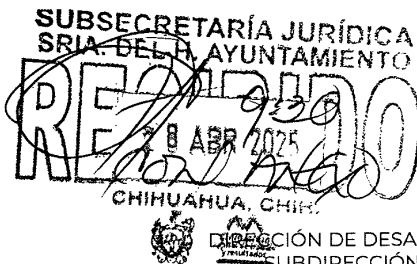
MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL



HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL EL C. EMILIANO GUERRERO JÁQUEZ, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIO DEL PREDIO, SOLICITÓ LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "341-027-024 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MORELOS", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO FRACCIÓN B, LOTE 1 DE LA MANZANA 3 DE LA ZONA 339 DE LA CALLE UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE MORELOS NO. 1001 DEL FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL UNIVERSIDAD (ANTES DEPORTISTAS) DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 449.9082 METROS CUADRADO, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE HABITACIONAL H35 A HABITACIONAL H60+ CON AUMENTO DE COS A 0.85, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

COTEJADO



Chihuahua, Chih. 22 de abril de 2025

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

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitud de **Emiliano Guerrero Jaquez** en su carácter de propietario del predio identificado como Fracción B, Lote 1, de la Manzana 3, de la Zona 339, de la Calle Universidad Autónoma de Morelos No. 1001, del Fraccionamiento Residencial Universidad (Antes Deportistas) de esta ciudad; el cual tiene una superficie de terreno de 449.9082m2, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"** 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 **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 séptima actualización a uso de suelo **Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.85.**

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/066/2025 de fecha 04 de febrero del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"** solicitando el dictamen técnico al Instituto de Planeación Integral del Municipio, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Por medio de **Oficio No. 139/2025 de fecha 20 de febrero del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"**.

Por medio de **Oficio No. DASDDU/067/2025 de fecha 04 de febrero del 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0123/2025 de fecha 07 de febrero de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que no se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

COTEJADO

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/281/2025

Chihuahua, Chih. 22 de abril de 2025

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/108/2025 de fecha 27 de febrero 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua,

Con Oficio **No. SJ/051/2025 de fecha 04 de marzo del 2025** expedido por la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, por medio del cual se hace del conocimiento del cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal por 10 días hábiles, el estudio de Planeación Urbana.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"** fue presentado en la **Octava Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **11 de abril de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.



DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** cambio de uso de suelo **Habitacional H35 a Habitacional H60+ con aumento de COS a 0.85.**

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por el propietario.
2. Copia simple de la identificación con fotografía del propietario.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficios No. DASDDU/066/2025 de fecha 04 de febrero del 2024, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/281/2025

Chihuahua, Chih. 22 de abril de 2025

Integral del Municipio de Chihuahua el dictamen técnico del estudio de planeación urbana.

5. Oficio No. 139/2025 de fecha 20 de febrero del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/067/2025 de fecha 04 de febrero del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos.
7. Oficio No. DDHE/0123/2025 de fecha 07 de febrero del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la inexistencia de Comité de Vecinos.
8. Oficio No. DASDDU/108/2025 de fecha 27 de febrero del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
9. Oficio No. SJ/051/2025 de fecha 04 de marzo del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
10. Copia simple de la Octava Sesión Extraordinaria del día 11 de abril del 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
11. Copia simple del comprobante de pago de predial.
12. Copia del comprobante de pago del trámite.
13. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
14. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"

ATENTAMENTE

ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

MR. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

"2025, Año del Bicentenario de la Primera Constitución del Estado de Chihuahua"

C.C.P.Archivo. ADN/JECV/MBCH/ovea

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

COTEJADO

EL MTRO. CARLOS ALEJANDRO OLIVAS BUHAYA, SUBSECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON FUNDAMENTO EN LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 63 FRACCIÓN II, DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA, LOS ARTÍCULOS 31 FRACCIÓN II Y 31BIS FRACCIÓN XIV, DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y

CERTIFICA:

QUE EL PRESENTE, ES COPIA FIEL Y EXACTA DEL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA, Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE CINCO (5) FOJAS ÚTILES; DEBIDAMENTE SELLADA Y RUBRICADA, SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, A LOS DIECINUEVE DÍAS DEL MES DE MAYO DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO. DOY FE.

EL SUBSECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO



MTRO. CARLOS ALEJANDRO OLIVAS BUHAYA



**SECRETARIA
DEL
AYUNTAMIENTO**

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

ESTUDIO DE PLANEACION URBANA

"341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos"

Aumento de densidad habitacional H35 (hasta 35 viviendas por hectárea) a habitacional H60+ (más de 60 viviendas por hectárea), e incremento de la intensidad de su aprovechamiento del coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) a 0.85

Promotor:

Emiliano Guerrero Jáquez

Consultor:

MDU. Arq. Graciela Zamora Fierro

D.R.U No. 04

Graciela Zamora F.



CHIHUAHUA
GOBIERNO DEL ESTADO
Juntos Sí podemos



Chihuahua
capital de trabajo
y resultados

Chihuahua, Chih. Noviembre de 2024

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

CONTENIDO

INTRODUCCION

FUNDAMENTACION JURIDICA

ANTECEDENTES

- Localización
- Área de estudio
- Ámbito regional, urbano y de influencia
- Disposiciones del Plan de Desarrollo Urbano en el predio
- Estructura urbana
- Régimen de tenencia de la tierra

DIAGNOSTICO

MEDIO NATURAL

- Clima
- Temperatura
- Precipitación
- Topografía
- Vegetación
- Hidrología

MEDIO FISICO

- Aspectos socioeconómicos
- Población
- Vivienda
- Población económicamente activa
- Uso de suelo habitacional
- Comercio y servicios
- Equipamiento urbano
- Estructura vial
- Transporte publico

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

- Riesgos geológicos
- Riesgos hidrometeorológicos
- Riesgos antropogénicos

INFRAESTRUCTURA

- Agua potable
- Drenaje sanitario
- Energía eléctrica
- Alumbrado publico

NORMATIVO

- Plan Estatal de Desarrollo de Chihuahua 2022-2024
- Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024
- Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

ESTRATEGIA

- Uso de suelo propuesto

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

INTRODUCCIÓN

La política pública en torno al desarrollo urbano enfrenta serios desafíos. Uno de los principales es la expansión urbana descontrolada. Durante décadas, el tema había sido subestimado, y esa falta de atención provocó serios problemas, tales como fracturas en la cohesión social, daños ecológicos y falta de movilidad, los cuales afectan la calidad de vida de los habitantes de las ciudades.

Los cambios sociales, económicos y políticos tienen repercusiones sobre el territorio y en los asentamientos humanos; en lo particular, destaca el crecimiento de las ciudades debido al desarrollo e impacto de las actividades productivas y el crecimiento demográfico. El establecimiento de políticas públicas deberá ser tendientes al encauzamiento de dichos impactos; en la Ciudad de Chihuahua se han visto reflejadas estas transformaciones y la proyectan a consolidarla como una ciudad competitiva en un marco de sostenibilidad y en desarrollo.

Chihuahua sigue siendo una ciudad con gran auge de empleo, debido a la industria manufacturera y a su vocación de prestador de servicios, por ser la capital del estado. En esos sectores se concentra la mayor cantidad de población ocupada, teniendo como oportunidad disminuir la informalidad y el desempleo que, a pesar de ser una de las ciudades con menor tasa de informalidad a nivel nacional, existe una cuarta parte de la población ocupada en el sector informal. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización).

En Chihuahua se observa una tendencia a que la tasa o grado de urbanización se mantenga al alza en los próximos años y que la población que vive en zonas no urbanas prácticamente desaparezca. Esto representa un importante reto para la ciudad que, aunque la tasa de crecimiento poblacional disminuya, prácticamente todas las personas residirán en ella, demandando los servicios, el equipamiento y la infraestructura correspondientes. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización).

El predio propuesto para el aumento de densidad habitacional, se localiza al norte de la ciudad, con uso de suelo Habitacional de densidad de hasta 35 viviendas por hectárea, en el contexto inmediato se encuentra vivienda, considerándose una zona habitacional.

Se realiza el presente análisis urbano determinando un área de estudio, donde se analizan los elementos naturales y construidos del predio identificado como **fracción B, lote 1, de la manzana 3, de la zona 339, ubicado en la calle Universidad Autónoma de Morelos, numero 1001, del Fraccionamiento Residencial Universidad (antes Deportistas), de esta Ciudad, con superficie de 449.9082 m2., clave catastral 341-027-024; actualmente el predio en estudio se encuentra subutilizado (baldío), con uso de suelo Habitacional H35 (hasta 35 viviendas por hectárea) de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano vigente y mediante el presente estudio de planeación urbana se hace la propuesta del aumento de densidad habitacional hasta H60+, con el incremento del potencial urbano del COS a 0.85, contribuyendo así a las políticas de al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.**

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

FUNDAMENTACION JURÍDICA.

La fundamentación jurídica y legal dentro del orden jurídico estatal para las modificaciones y 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.

La fundamentación jurídica, se sustenta 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

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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;

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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;

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

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

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

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.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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, aumento en la densidad habitacional e intensidad de su aprovechamiento, adecuaciones menores a la estrategia vial o el aumento 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.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

ANTECEDENTES

LOCALIZACIÓN DEL PREDIO

La superficie del terreno es de 449.9082 m²., es identificado como **fracción B, lote 1, de la manzana 3, de la zona 339, ubicado en la calle Universidad Autónoma de Morelos, numero 1001, del Fraccionamiento Residencial Universidad (antes Deportistas), clave catastral 341-027-024 de esta Ciudad**; siendo el que estará sujeto a la propuesta de aumento de densidad habitacional e incremento del potencial urbano, de conformidad a la normatividad urbana vigente. La identificación del predio se da por las siguientes medidas y colindancias:

- El frente mide 15.815metros y linda con calle Universidad Autónoma de Morelos.
- Al costado derecho mide 29.039metros y linda con propiedad de Juan Manuel Villezcas Ibarra.
- Al fondo mide 17.812metros y linda con propiedad de Juan Manuel Villezcas Ibarra.
- Al costado izquierdo mide 32.66 metros, y linda con calle Rafael Revilla Lugo. (Plano A03)

Ubicación del predio de aplicación.



FUENTE: Imagen satelital de Google Earth.

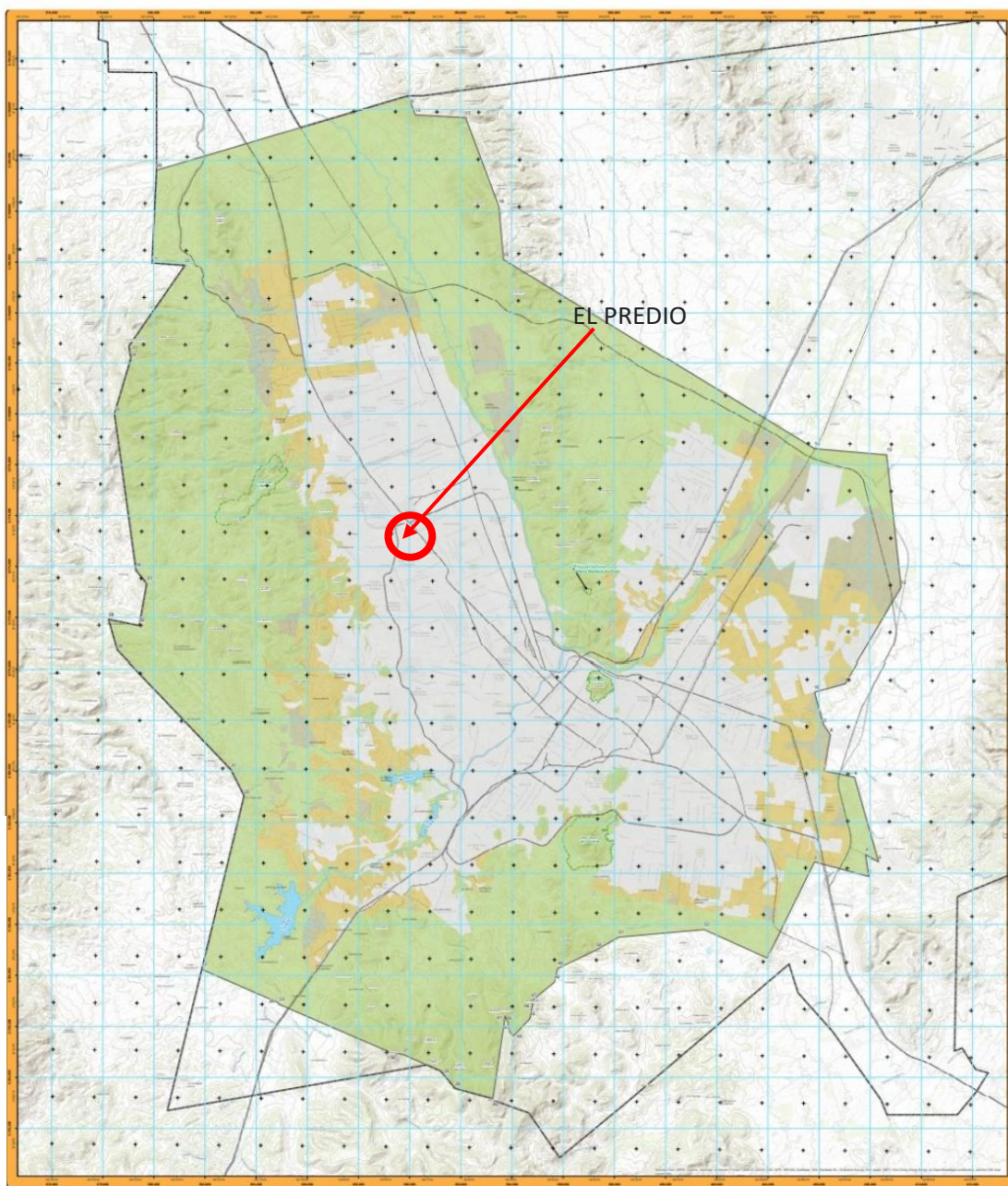


El predio visto por calle Universidad Autónoma de Morelos.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

UBICACIÓN DEL PREDIO EN LA CIUDAD.

El predio se ubica al Norte de la ciudad, en el Fraccionamiento Residencial Universidad antes Deportistas en esta Ciudad.



FUENTE; Plano de Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

AREA DE ESTUDIO

El estudio de planeación urbana "341-027-024 Universidad Autónoma de Morelos" considera un área de estudio, que permita el análisis para determinar las potencialidades del predio, de una superficie aproximada de 141-55-38 has., situándose el predio al interior de esta poligonal y que comprende las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEBS) 15480, 11702, 16864, 11774 y 15508 de acuerdo a información de INEGI. (Plano A01)

El área de estudio está delimitada por vialidades que a continuación se describen:

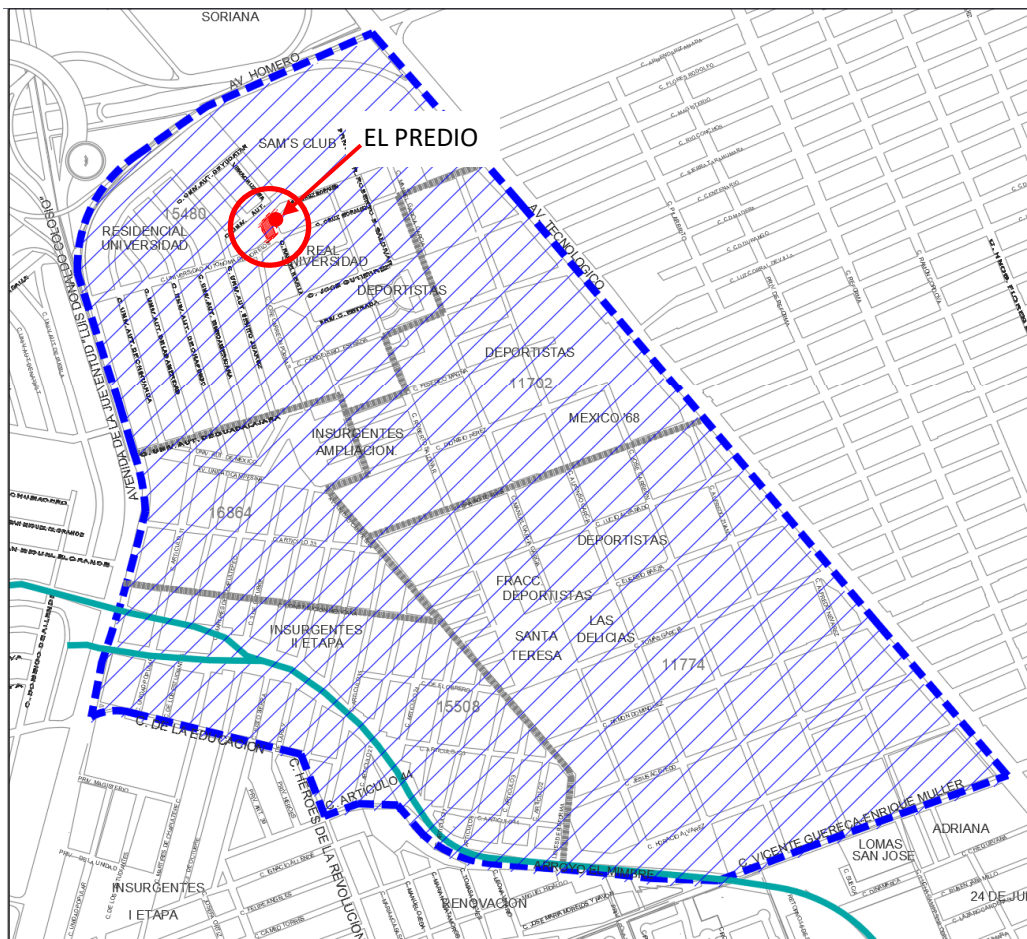
Al Norte: Avenida Homero.

Al Este: Avenida Tecnológico.

Al Sur: Calle Vicente Guereca- Enrique Muller, Arroyo El Mimbres, Calle Artículo 33, Calle Ignacio López Rayón, Calle De La Educación.

Al Oeste: Avenida de la Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta".

Delimitación del Área de Estudio



FUENTE: Área de Estudio. Fuente: Elaboración propia.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

AMBITO REGIONAL, URBANO Y DE INFLUENCIA

AMBITO REGIONAL.

La ciudad de Chihuahua es un centro de población localizado en el estado y municipio del mismo nombre, es la capital del estado y cabecera municipal; además, forma parte de la Zona Metropolitana de Chihuahua, (ZMCH), junto con los centros de población de Aldama y Aquiles Serdán pertenecientes a los municipios del mismo nombre. Se conecta con el resto del país por medio de las carreteras federales 45 y 16, por vía aérea a diversos destinos nacionales e internacionales, así como por vía ferroviaria a la costa del Océano Pacífico, a la Ciudad de México y a EUA.

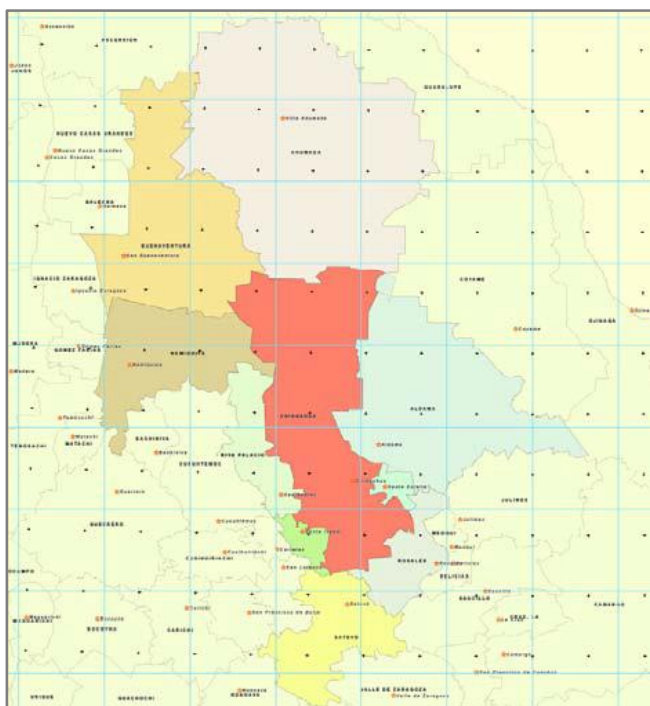
El Municipio de Chihuahua se encuentra en la latitud Norte de 28°38', longitud Oeste 106°04' y se localiza en una altitud de 1,455 msnm. Colinda al Norte con Buenaventura, Ahumada y Aldama; al Sur con Rosales, General Trías y Satevó; al Este con Aquiles Serdán y Aldama y al Oeste con Riva Palacio y Namiquipa. Tiene una superficie de 8,364.132 Km² y representa el 3.3% con respecto al Estado.

La Ciudad de Chihuahua dentro del Sistema Nacional de Ciudades es un polo de desarrollo relevante, por encontrarse en la confluencia de ejes carreteros de nivel nacional e internacional:

- 1) Agroindustrial (Juárez-Zacatecas)
- 2) Comercial (Juárez - México, D.F.)
- 3) Comercial (Topolobampo - Dallas, TX)



Fuente: Localización Regional PDU 2040.



Fuente: Municipios colindantes. PDU 2040.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

La Ciudad de Chihuahua contribuye con 31.2% del PIB del estado con 170,680.8 millones de pesos a precios constantes para el 2019, ya que el INEGI no publica datos del PIB municipales, la Plataforma de Inteligencia Competitiva genera un cálculo de este respecto a PIB publicado Estatal, llamándolo, así como Estimaciones del Producción Municipal (EPM).

AMBITO URBANO.

Chihuahua, por su ubicación es un área geográfica privilegiada, favorecida por ser la capital del Estado, y por encontrarse al centro de la entidad, la ciudad logra ser un polo económico relevante, su economía se ve favorecida por la atracción de inversiones y su ventaja logística de comunicación, transporte y comercializaciones de bienes y servicios. Chihuahua debe aprovechar entonces su posición territorial para desarrollar ventajas competitivas en sectores estratégicos, como la agroindustria, la construcción, la aeronáutica y el automotriz.

El municipio de Chihuahua tiene como actividad económica principal la Industria de la transformación, de acuerdo a su aportación a la economía en personal ocupado, remuneraciones y valor agregado censal bruto. Durante la década de los noventa tiene lugar un periodo de impulso al desarrollo de vivienda social generalmente asociada a las fuentes de trabajo industrial ya establecidas, el entorno urbano se diversifica con la construcción de grandes proyectos de equipamiento urbano, pero sin contemplar la complementariedad entre usos de suelo. Las zonas proyectadas para el desarrollo son el Norte y el Poniente y se realizan esfuerzos respecto a la consolidación de la zona sur de la Ciudad. En el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, se contemplan políticas de densificación urbana y el aprovechamiento de la infraestructura instalada en el desarrollo urbano.

AMBITO DE INFLUENCIA.

La principal actividad que se desarrolla al Norte de la ciudad es en el Parque Industrial Promotora de la Industria Chihuahuense, ubicado en el Subcentro Norte, en este Subcentro se desarrollan usos diversos y extendidos a lo largo y ancho de los corredores Tecnológico, Homero y De la Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta", cuenta con espacios e infraestructura donde se desenvuelven importantes actividades laborales, educativas y económicas, además de amplias zonas habitacionales de diferentes niveles socioeconómicos, usos de suelo de industria de bajo impacto (IBI) donde predomina la industria maquiladora, industria de alto impacto (IAI), estas empresas generan empleo a la población, el Subcentro Norte muestra un mayor grado de consolidación producto del proceso de localización de la población hacia el norte de la Ciudad, que ha generado la descentralización de las actividades de comercio y servicios que han contribuido a la generación de una nueva centralidad urbana en esa misma dirección. Otras actividades de importancia que se desarrollan al Norte de la Ciudad son: la centralita de autobuses, equipamiento deportivo con la Deportiva Norte Pistolas Meneses, Parque Industrial Supra, Parque Industrial Impulso y Parque Logístico Norte.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

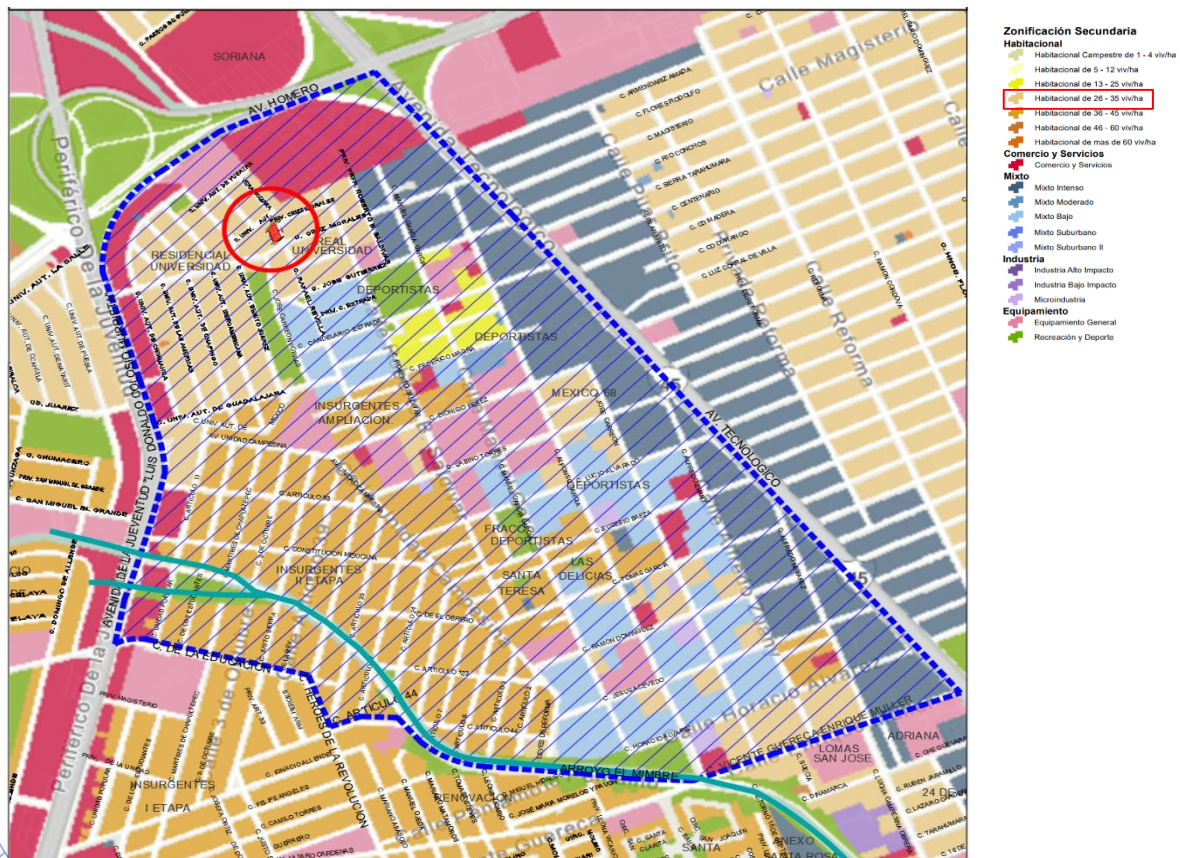
Los desarrollos habitacionales que se ubican en el área de estudio y al predio son: Fraccionamiento Universidad, Real Universidad, Deportistas, Insurgentes, México 68, Las Delicias, Santa Teresa. Los fraccionamientos y colonias son de vivienda de nivel socioeconómico medio y baja.

DISPOSICIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO VIGENTE PARA EL PREDIO.

El Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Chihuahua, es el instrumento de planeación que delinea el rumbo que permita la construcción de una mejor ciudad. El PDU busca facilitar el acceso a mejores oportunidades para todas las personas. Por la ubicación del predio, al norte de la ciudad en el Fraccionamiento Residencial Universidad, de conformidad a la Zonificación Secundaria del Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, publicado en el Periódico Oficial No 24, del 23 de marzo de 2024, el predio cuenta con uso de suelo **habitacional H35viv/ha.**, con un COS de 0.75, por medio del presente estudio de planeación se hace la **propuesta de aumento de densidad habitacional a H60 más, así como el incremento del potencial urbano COS a 0.85** en la superficie total del polígono de conformidad a la normatividad establecida. (Plano A04)

Usos de suelo del PDU2040.

Simbología



Fuente: Zonificación secundaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

Zonificación Primaria.

La Zonificación Primaria del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, define el aprovechamiento territorial del centro de población, asignando posibilidades y características a los usos factibles en los tres distintos tipos de zonas que se distinguen.

Zona U, Zona urbana de Chihuahua, es donde se incluyen todas las zonas urbanizables y construibles o susceptibles de desarrollarse de forma inmediata una vez obtenidas las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes. Actualmente, esta zona representa en la zonificación primaria el 33.93% de la superficie total del centro de población de la Ciudad de Chihuahua, con 26,564.02 hectáreas.

El predio se ubica en la zona correspondiente al área urbana, Zona U urbanizable y construible, para el crecimiento urbano de la ciudad.

La zona R, Zona reserva de Chihuahua, es la referente a las áreas de reserva para el crecimiento urbano, es decir que son urbanizables y construibles bajo condiciones técnicas y temporales con base en los procedimientos previstos en la legislación vigente. Se destaca que el suelo dentro de la zona de reserva se constituye en área urbana inmediatamente después de su aprobación, lo que implicará una modificación del plan en cuanto a la denominación de Zona R a Zona U.

Actualmente esta zona representa en la zonificación primaria el 15.32% de la superficie total del centro de población de la ciudad de Chihuahua, es decir, 11,996.85 hectáreas. Desde su publicación en el año 2009, ha disminuido su superficie en 2,962.66 hectáreas.

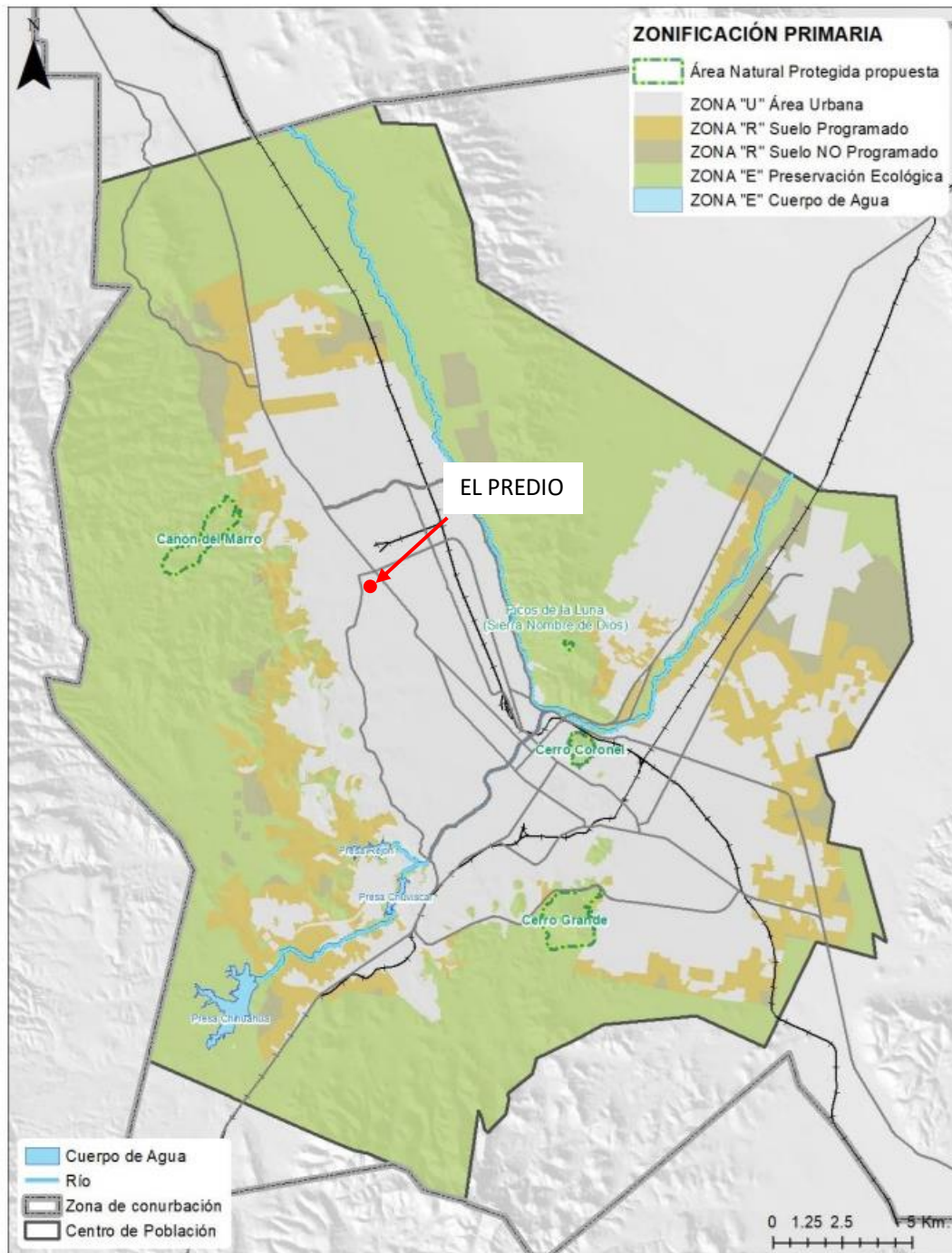
Zona E, Zona Ecológica de Chihuahua, se divide en dos subzonas, de Preservación Ecológica que serán administradas de acuerdo con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y la normatividad que apruebe el Ayuntamiento para tal efecto y la de Área Natural de Valor Ambiental, que contempla aquellas que cuentan con elementos de valor medio ambiental, las cuales serán sujetas de un proceso para declaratoria como áreas naturales protegidas, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, las cuales no son urbanizables ni construibles y se encuentran fuera de los límites de la Zona U y de la Zona R.

Actualmente esta zona representa en la zonificación primaria el 50.75% de la superficie total del centro de población de la ciudad de Chihuahua, es decir 39,728.52 hectáreas.

Desde su publicación en el año 2009, la Zona E ha disminuido su superficie en 264.58 hectáreas.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

Zonificación Primaria del PDU 2040



Fuente: Plano Zonificación Primaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

ESTRUCTURA URBANA.

Respecto a la estructura urbana en la ciudad, el predio se ubica en la zona Norte en la influencia de un radio de 5,000 metros de diámetro del Subcentro Norte; este Subcentro cuenta con una vocación productiva representada por el Complejo Industrial y una gran población estudiantil por la UACH Campus Norte y el Instituto Tecnológico II, se busca estimular usos complementarios dentro de una adecuada compatibilidad y condicionamiento.

Subcentro Norte.

Vocación.

Se ha seleccionado el cruce de las avenidas primarias Tecnológico y Homero para señalar el núcleo de este subcentro, por la ubicación. El cruce no es su centroide geométrico, sino su distintivo de localización, por el potencial de establecer ahí una de las estaciones de transferencia del SITP y además por la suficiente accesibilidad que el punto posee. Ahí se encuentran centros comerciales como Soriana Juventud, Sam's, industria que alberga el Complejo Industrial Chihuahua, equipamientos como las instalaciones del Nuevo Campus Universitario de la UACH y el Instituto Tecnológico de Chihuahua II. Todas estas instalaciones generan empleo y ofrecen servicios a la población, elevando la calidad de vida a los habitantes que se ubican en él y en la zona de influencia.

Vivienda.

Una de las propuestas para este subcentro es, que exista oferta de vivienda de diversos costos formando conjuntos que permitan elevar la densidad, que a su vez incluyan comercio y servicios.

Infraestructura.

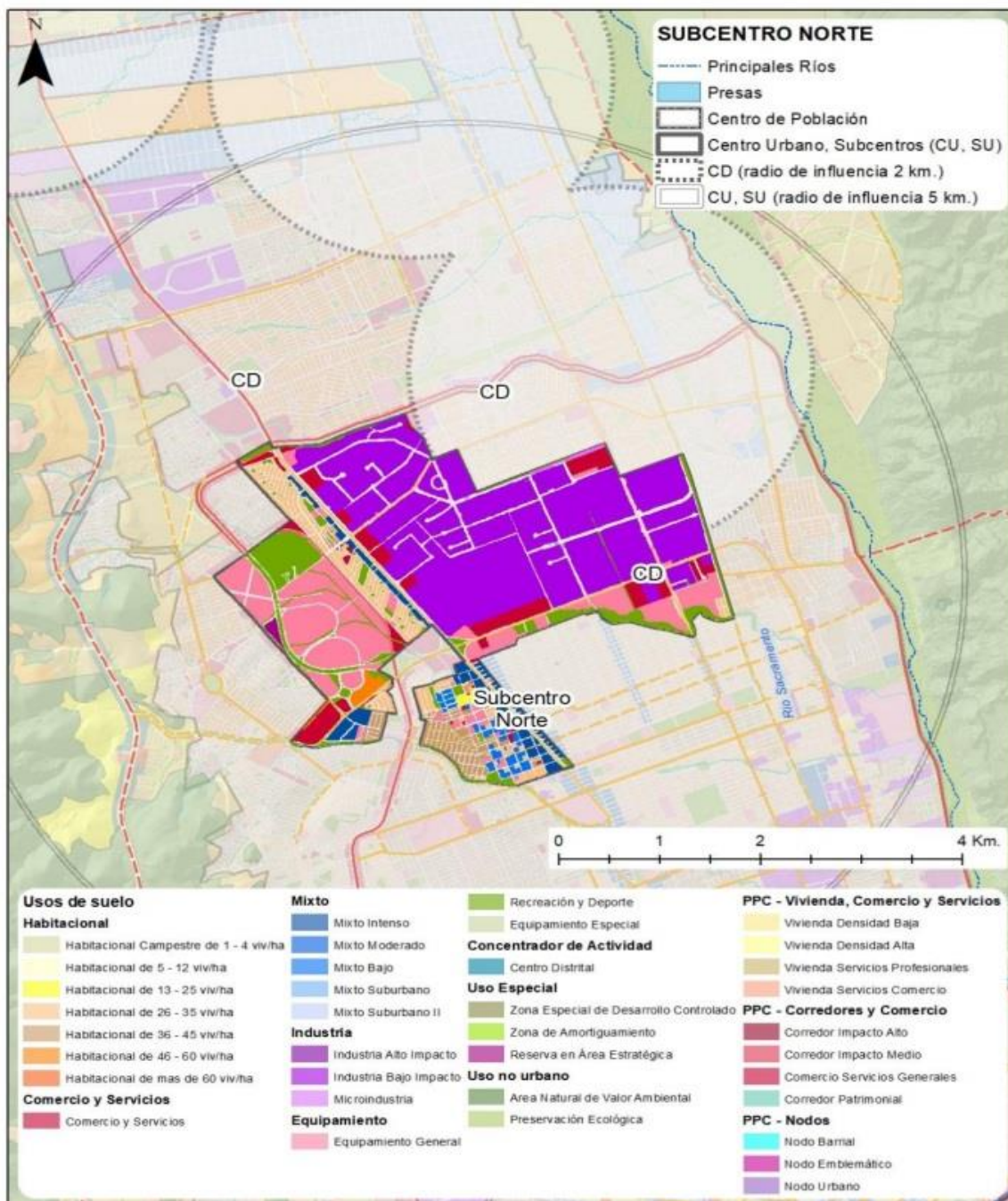
La estrategia de densificación para el caso de este subcentro se considera viable a partir de la capacidad de infraestructura instalada actualmente en relación a los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad, teniendo una cobertura total en la zona.

Equipamiento.

En el radio de influencia del subcentro Norte, el Plan de Desarrollo Urbano hace la propuesta de los equipamientos de los que se tiene carencia como en los ramos de salud, educación, cultura, asistencia social, templos, recreación y deporte, así como equipamiento de transporte; en este subcentro se ubica la estación de transferencia del SITP.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

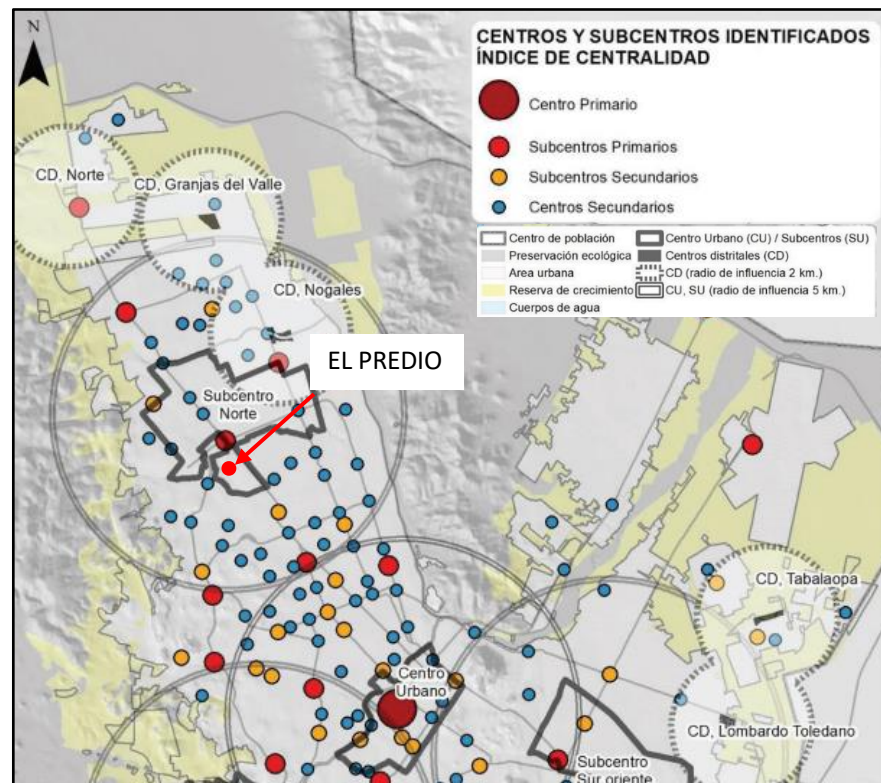
Subcentro Norte y Centros distritales, en la estructura policéntrica.



Fuente: Plano Estructura Urbana. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización. IMPLAN (2020). Cartografía en base a Plan Director Visión 2040.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

Centro Urbano, Subcentro Norte y Centros distritales,



Fuente: Plano Estructura Urbana. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040. Séptima Actualización. IMPLAN (2020). Cartografía en base a Plan Director Visión 2040.

El predio en estudio se ubica dentro del Subcentro Norte, en el Fraccionamiento Residencial Universidad cercano a la Avenida Homero y Avenida de la Juventud.

Se corrobora la preponderancia del centro urbano ante el resultado del índice de centralidad, ya que se ubica dentro de su polígono el centro primario con la consolidación más alta del índice. Se complementa la centralidad con otros centros y subcentros secundarios.

En cuanto a los tres subcentros actuales, los tres cuentan con centralidades identificados por el índice de Davies, como subcentros primarios, además, al igual que el centro urbano, estas tres centralidades se complementan; en Subcentro Norte con otros centros y subcentros secundario, mientras que en los subcentros oriente y sur, respectivamente, se identificaron solo un centro y subcentro secundarios dentro de sus polígonos.

De los siete centros distritales, resalta que; en dos de ellos (norte y nogales) se identifica dentro de su área de influencia subcentros primarios,

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

REGIMEN DE TENENCIA DE LA TIERRA.

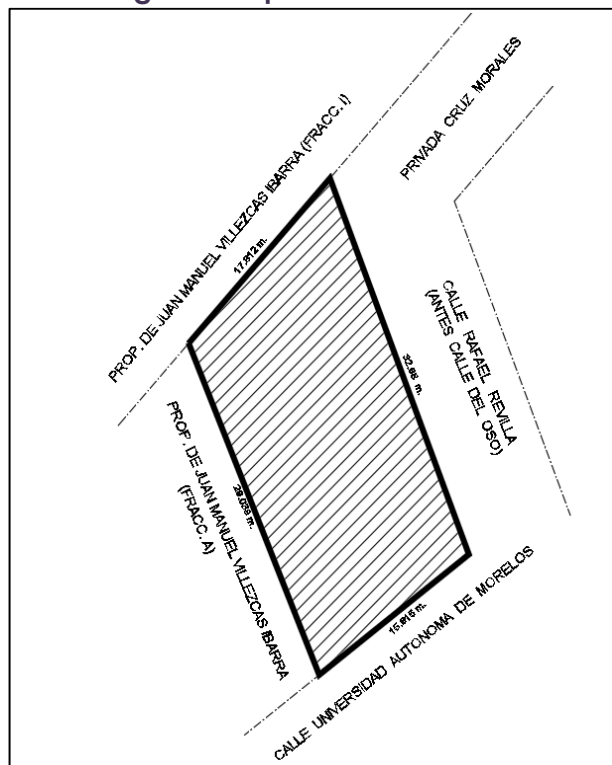
Contrato de donación que celebran por una parte el señor Alejandro Guerrero Acosta, como parte donante; y, por otra parte, el señor Emiliano Guerrero Jáquez, como la parte donataria en relación al inmueble, lote de terreno urbano identificado como la fracción B, lote 1, Manzana 3, de la zona 339 ubicado en la calle Universidad Autónoma de Morelos, No. 1001, del Fraccionamiento Residencial Universidad (antes Deportistas) de esta Ciudad, con superficie de 449.9082m², clave catastral 341-027-024, en trámite de la escritura pública 12184 volumen 408 otorgada el día 9 de agosto del año 2024, Licenciado Néstor Guerrero Caro Sánchez, aspirante al ejercicio del Notariado, Notario auxiliar de la Notaría Pública Número Veintinueve, para este Distrito Judicial Morelos, Estado de Chihuahua, en funciones por separación de su titular Licenciado Víctor Eugenio Anchondo Santos.

(Plano A02)

El predio cuenta con las siguientes medidas y colindancias:

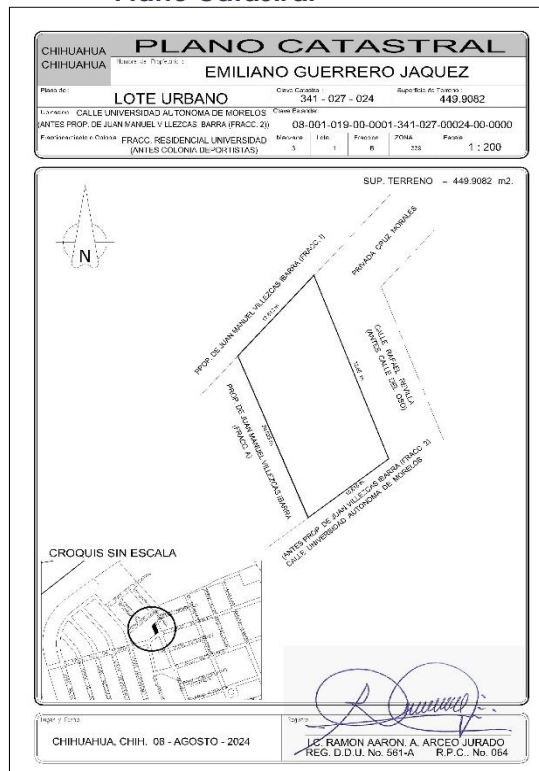
- Al frente mide 15.815 metros, linda con la calle Universidad Autónoma de Morelos.
- Al costado derecho mide 29.039 metros linda con propiedad de Juan Manuel Villezcas Ibarra.
- Al fondo mide 17.812 metros linda con propiedad de Juan Manuel Villezcas Ibarra.
- Al costado izquierdo mide 32.66 metros, y linda con calle Rafael Revilla Lugo.

Polígono del predio en estudio.



Fuente: Información del plano catastral.

Plano catastral



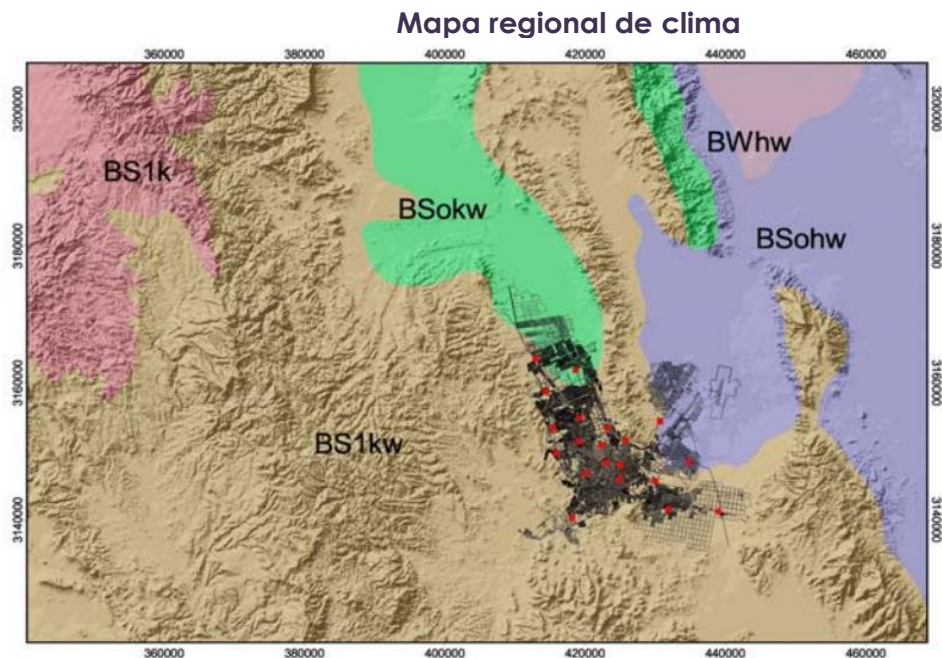
DIAGNOSTICO**MEDIO NATURAL****Clima, temperatura y precipitación.**

Con base en la clasificación de Köppen, modificado E. García (1989), los climas que se presentan en el municipio de Chihuahua son los siguientes:

Tabla de clasificación de climas CLIMA.

BS ₀ kw	Clima seco y árido, es muy extremoso con un verano fresco y largo y precipitaciones invernales menores a 5%
BS ₀ hw	Clima seco, es muy extremoso y precipitaciones invernales menores a 10%
BS ₁ kw	Clima seco es muy extremoso y precipitaciones invernales menores a 5%

FUENTE: Köppen, modificado por E. García



FUENTE: Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable de la Ciudad de Chihuahua

Con base en la clasificación de Köppen, el clima en la zona de estudio en donde se ubica el predio corresponde a la clasificación BS1kw de un clima seco muy extremoso y precipitaciones pluviales menores al 5%.

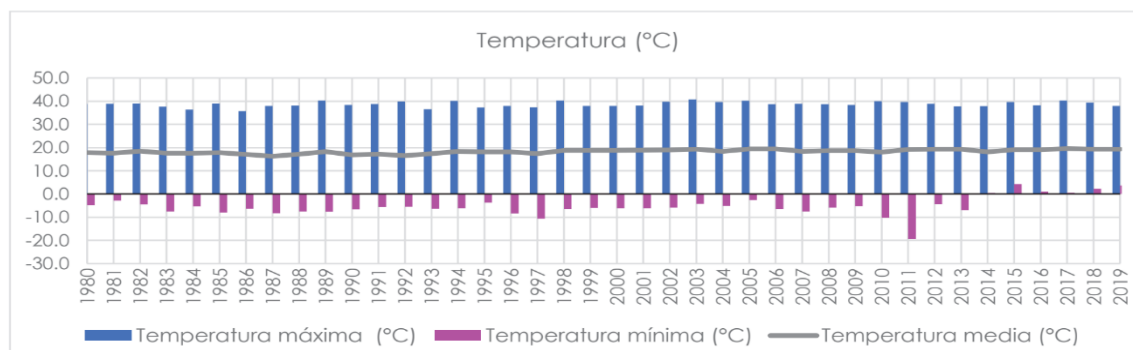
“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

El clima de la ciudad (Estación Chihuahua 08-018) es semiárido extremo. La temperatura media anual es de 18.4° C con media máxima de 26.8° C y media mínima de 18.5° C.

La temperatura máxima extrema ocurrió en el año de 1939 y fue de 41.2° C y la mínima extrema en 1949 y fue de -15.0° C y en 2011 de -17°C. Los grados horas calor son de 2,855 horas y los grados horas frío de 736.8 horas.

A partir del año 2014 al año 2019 se identifica una tendencia inusual del aumento de las temperaturas mínimas, por encima de los 0°C de temperatura. La amplitud de temperatura del ciclo anual ronda entre los 26°C a los 39.8°C, excluyendo el evento extremo mínimo del año 2011.

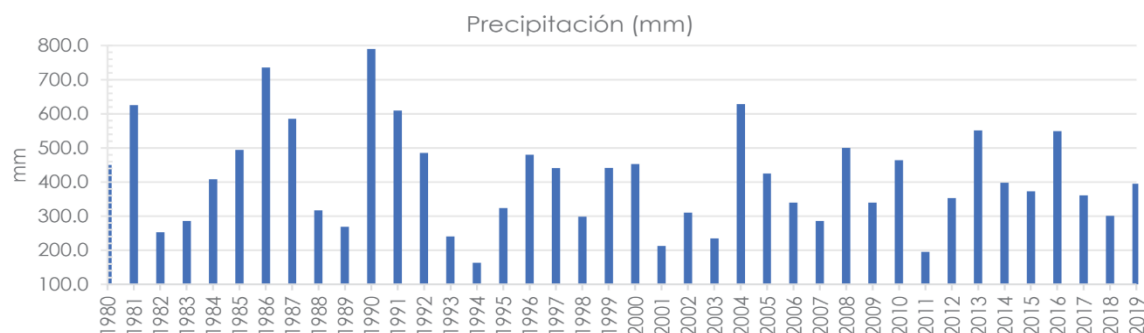
Promedio multianual de temperatura ciudad de Chihuahua



FUENTE. Promedio multianual de temperatura. Elaboración IMPLAN con datos de CONAGUA 2020. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040. Séptima Actualización

En relación con la precipitación, en los años 1981, 1986, 1990, 1991 y 2004 se registró la precipitación acumulada más alta; se identifica el índice más alto para el año de 1990, con 789.6 mm en el año, el cual se caracteriza por el evento conocido como la "tromba del 90", con una precipitación máxima (durante 24 horas) de 100.5 mm. Ver Figura 2 de este documento.

Precipitación pluvial ciudad de Chihuahua



FUENTE. Promedio multianual de precipitación. Elaboración IMPLAN con datos de CONAGUA 2020. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040. Séptima Actualización

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

Vientos dominantes.

Los vientos predominantes en la ciudad y en el área de estudio provienen del sur - sureste en la mayoría de los meses del año. Prevalecen vientos del este - sureste de junio a septiembre. Y en los meses de octubre a mayo hay presencia de vientos del sur - suroeste, con rangos de velocidad media entre 1.3 y 3.88 km/hr.

TOPOGRAFÍA.

El área de estudio cuenta con pendientes de 0 al 2% (pendiente plana), del 2 al 5%, (pendiente muy suave) y del 5 al 12%, que permiten el desalojo de los escurrimientos pluviales por las vialidades, el área donde se ubica el predio se encuentra urbanizado, frente a la calle Universidad Autónoma de Morelos, por las calles se conducen las aguas de lluvia hacia la Avenida Cristóbal Colón Fontanarrosa y al arroyo El Mimbres ubicado al Sur del área de estudio.

La topografía de la zona es apta para el desarrollo urbano y no presenta dificultad para el desarrollo en la zona norte.



Fuente: Carta Topográfica y Pendientes de Terreno. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

VEGETACIÓN.

La flora representativa de la meseta son los pastizales, que son usados para la cría del ganado, además de algunas especies de agaves, yucas y cactáceas, leguminosas como el huizache, guamúchil, quiebre hacha, zacate, peyote,

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

bonete, hojosas y chaparral espinoso. En las zonas altas de las serranías se desarrollan plantas coníferas de varios tipos, como pino, encino y madroño. La vegetación desempeña un importante papel en la regulación de la calidad del aire mediante la eliminación de contaminantes de la atmósfera.

Entre las principales especies de fauna que habitan el municipio de Chihuahua están en la zona de valles paloma güilota y alas blancas, conejo y liebre, mientras que en las zonas montañosas son comunes el puma, gato montés y coyote. En varios se han reportado la presencia de osos en las Sierras de Majalca y Sierra Azul.

La zona donde se ubica el predio, por estar en el área urbana, la vegetación es escasa, predominando en los predios baldíos con pastizal natural y presencia de matorrales regularmente de gatuños y en las áreas verdes. Existe vegetación que ha sido implantada por los habitantes en sus viviendas y está constituida por árboles como mora macho, sicomoro, palmas, lilas y pinos. En algunas de las viviendas se encuentran plantas de ornato.

Vegetación existente en la zona de estudio



Vegetación en la zona de estudio



Vegetación en la zona de estudio

El centro de población urbano cuenta con condiciones paisajísticas de gran riqueza y elementos naturales de importante valor ambiental, como el río Sacramento y la sierra Nombre de Dios. Los servicios que brindan las áreas ambientales son la regulación del clima, la purificación del agua, la purificación del aire, el mantenimiento de la fertilidad del suelo, el control de inundaciones, el mantenimiento de la biodiversidad y el control de la contaminación.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

HIDROLOGIA.

En la Ciudad de Chihuahua los dos principales ríos son, el Río Chuvíscar y Sacramento.

El río Sacramento, que nace también en el territorio del municipio, en las serranías de Majalca y discurre inicialmente hacia el este del predio y luego hacia el sur, hasta unirse al Río Chuvíscar en las orillas de la ciudad de Chihuahua.

La cuenca del río Sacramento, hasta su confluencia con el río Chuvíscar tiene una superficie de 1,084.4 Km², hasta ese mismo sitio, recoge los excedentes de la lluvia de la cuenca del río Chuvíscar Cuenca Alta una superficie de 682.86 Km², es decir que, a la confluencia de los dos ríos, el área drenada suma un total de 1,767.26 Km², continua hacia la boquilla de Aldama.

El Río Chuvíscar nace en los límites del municipio con el de Riva Palacio, es represado en las Presas Chihuahua y Chuvíscar; ambos ríos atraviesan la capital del estado Chihuahua, posteriormente se internan en el vecino municipio de Aldama, donde desagua en el Río Conchos.

Al Norte del predio y en el área de estudio se ubica el arroyo El Picacho, al sur del predio se ubica el arroyo El Mimbres.

Arroyo “El Picacho”.

El Arroyo “El Picacho” nace al suroeste de la ciudad de Chihuahua, cerca de la vialidad circuito Universidad, se levantó un total de 14.141 kms de desarrollo.

Este arroyo no presenta problemas especiales, salvo al final que en algunas calles descarga directamente por lo que trabajan como vado, con el consecuente riesgo de cruzar cuando vienen grandes volúmenes de agua cuando cruza la Avenida Quintas Carolinas, así como cuando cruza calles antes de llegar al Río Sacramento.

Se requiere realizar los estudios para definir las estructuras hidráulicas más adecuadas para evitar accidentes por cruzar calles que trabajan como vados. En la parte canalizada la sección hidráulica más chica es 4.50m x 2.00 m del canal rectangular que sale después de cruzar la Avenida Tecnológico de manera subterránea y continúa abierto a un costado de la Avenida Homero.

Arroyo El Mimbres.

Este arroyo cuenta con encauzamiento desde los límites de la ciudad iniciando en la Av. Bahía de San Quintín hasta la Avenida de la Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta, desde esta vialidad y hasta la Avenida Tecnológico, el cruce está revestido en una sección rectangular hasta la calle América Latina, ubicada antes de la Avenida De las Industrias y a partir de este punto el cauce es natural hasta su confluencia con el arroyo El Saucito. En su acometida con el Río Sacramento el gasto esperado es de 189.30 m³/seg. para un período de retorno de 500 años.

Hidrología, arroyos El Picacho, El Mimbres



FUENTE: PDU2040 del Centro de Población Chihuahua. Tercera Actualización. Plano Riesgos. DG 902 Riesgos Hidrometeorológicos

El predio por su ubicación, **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en él ya que se encuentra a 248 metros al Sur del arroyo el Picacho y a 670 metros al Norte del arroyo El Mimbres** estos escurrimientos no representa riesgo para el predio.



Arroyo El Picacho



Arroyo El Picacho



Arroyo El Mimbres

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

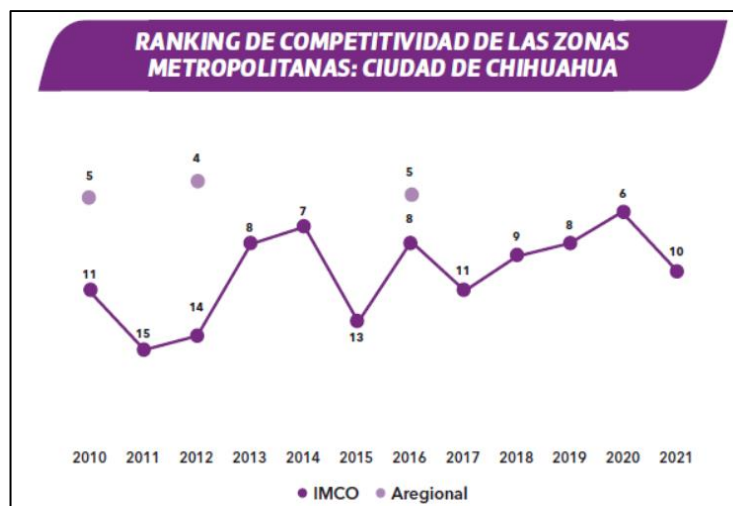
MEDIO FISICO

ASPECTOS SOCIOECONOMICOS.

La distribución de la población en el Municipio de Chihuahua ha variado en los últimos cien años, los registros censales muestran que en 1900 la población del Municipio fue de 34,142 habitantes, distribuida en 3,737 habitantes de la zona rural y 30,405 habitantes en la Ciudad de Chihuahua. Esto es un 12 % de la población vivía en el área rural. Mientras que en el año 2010 la población de la zona rural fue de 10,311 habitantes y en la Ciudad de Chihuahua fue de 809,232 habitantes. Solo un 1.25% de la población habitaba la zona rural.

En lo económico, si bien la ciudad experimentó un cambio importante a partir de la construcción de zonas industriales, para finales de 2019, la ciudad que ya contaba con 36,817 unidades económicas registradas en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, DENUE, (INEGI), conserva por un lado centros de trabajo masivos en zonas centrales de la mancha urbana y centros de trabajo menores dispersos en corredores urbanos de la estructura vial, lo que no favorece a la dinámica de la periferia en cuanto a la accesibilidad a centros de trabajo próximos.

Según el Instituto Mexicano para la Competitividad (IMCO) hace la publicación del Índice de la Competitividad Urbana (ICU) 2021, en el cual analiza la competitividad de la Ciudad Chihuahua, que contempla la trayectoria 2010-2021 en materia de competitividad, ocupando Chihuahua en 2021 el lugar 10 entre 23 ciudades de 500 mil a un millón de habitantes, mientras que en 2010 ocupaba la 11ª posición, lo que resulta en tan solo una modesta ganancia de un lugar en los últimos 10 años.



Fuente: Índice de Competitividad Urbana IMCO 2021.

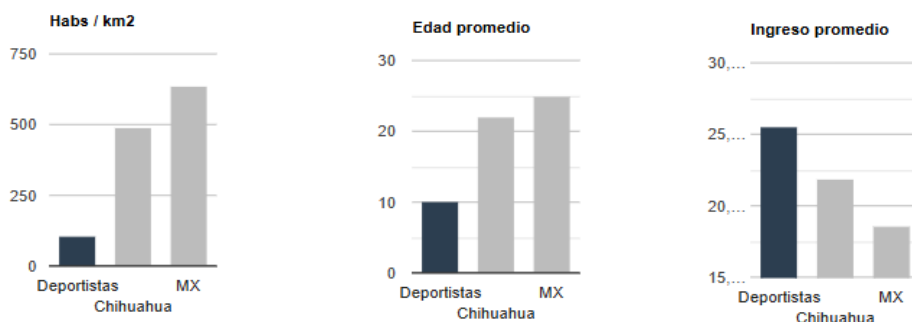
El común denominador para los índices de Aregional e IMCO son: la innovación y el desarrollo tecnológico, infraestructura, seguridad y violencia, ecosistema emprendedor-empresarial, conservación del medio ambiente, políticas económicas y calidad de empleo. Los principales retos de la ciudad el emprendimiento, la innovación y la calidad del empleo, mismos que están siendo atendidos por la estrategia conjunta entre estado y municipio y sector privado denominada “Chihuahua Futura”.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

La colonia Deportistas presenta una conformación diferente al resto de las colonias y fraccionamientos en el área de estudio, esto por contar con una mezcla de vivienda y empresas, así como talleres y corralones con algunas calles pavimentadas y otras de terracería, se realiza un análisis de la colonia.

Colonia Deportistas. Población.

En la Colonia Deportistas habitan alrededor de 719 personas en 176 casas. Se contabilizan 105 habitantes por km², con una edad promedio de 10 años y una escolaridad promedio de 10 años cursados.



Fuente: Pagina Web Colonia Deportistas. MarketDataMéxico

De las 800 personas que habitan en Deportistas, 200 son menores de 14 años y 200 tienen entre 15 y 29 años de edad. Cuando se analizan los rangos etarios más altos, se contabilizan 300 personas con edades de entre 30 y 59 años, y 29 individuos de más de 60 años.

Economía.

Según estimaciones de MarketData México, Deportistas tiene un output económico estimado en MXN \$1,500 millones anuales, de los cuales MXN \$54 millones corresponde a ingresos generados por los hogares y unos MXN \$1,500 millones a ingresos de los 180 establecimientos que allí operan.

Adicionalmente, se estima que en la colonia laboran 3,000 personas, lo que eleva el total de residentes y trabajadores a 3,000.

Empresas y empleo.

En la colonia Deportistas se registran unos 180 establecimientos comerciales en operación.

Entre las principales empresas (tanto públicas como privadas) con presencia en la colonia se encuentra MAQUINADOS JOSAR SA DE CV, que junto a otras dos organizaciones emplean unas 425 personas, equivalente al 62% del total de los empleos en la colonia.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

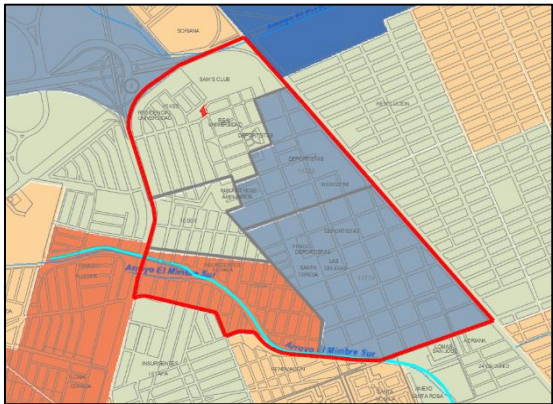
POBLACIÓN.

La ciudad es mayormente el resultado de sus expresiones, por tanto, la dinámica poblacional sigue siendo un tema central para el conocimiento de una ciudad, tanto en su demografía, su desarrollo social como en sus aspectos culturales.

De acuerdo a información de CONAPO a 2020 la población en la ciudad de Chihuahua asciende a 925,762 habitantes aproximadamente, lo que representa una tasa media de crecimiento poblacional 1.82% anual. De conformidad al porcentaje de población asentada en la ciudad, la información municipal es representativa de la ciudad de Chihuahua.

Población en el área de estudio

Población		
	Población total	5,598
	Población femenina	2,869
	Población masculina	2,672
	Población de 0 a 14 años	1,037
	Población de 15 a 29 años	1,496
	Población de 30 a 59 años	2,319
	Población de 60 años y más	606
	Población con discapacidad	100
Fecha de actualización: 2020		
Fuente: DENU, INEGI 2020.		



Fuente: AGE, INEGI 2020. IMPLAN. SIGMUN PDU 2040 Séptima Actualización.

De conformidad a información estadística del DENU 2020 de INEGI se se presenta la información de los AGEBS 1548, 11702, 16864 y 11774, que se ubica dentro del área de estudio, se encuentra una población de 5,598 habitantes, de los cuales el 48% es población femenina y el 52% es la población masculina. La población de 0 a 29 años es el 45% y el 41% es la población de 30 a 59 años.

La densidad de población en el AGEB 5480 donde se ubica el predio es de 32 a 52 hab/ha., siendo una densidad muy baja.

En cuanto a los servicios de salud en la población del área de estudio, de acuerdo a análisis por AGEB, se determina que un 79% tiene servicios en la institución IMSS, el 8% su atención medica la recibe en el ISSSTE, y el 13% no cuenta con servicios médicos por alguna institución por lo que se atiende en instituciones privadas. En el área de estudio en la calle Unidad Campesina se encuentra una

VIVIENDA.

El sector de la vivienda es esencial para la economía, pero también es una fuente de vulnerabilidades. Si bien, el rezago habitacional se ha logrado reducir considerablemente, también se generó un crecimiento desordenado que ha deteriorado la calidad de vida de la población. Actualmente este sector continúa enfrentando un reto en todo el país, no obstante, se observan significativos esfuerzos en materia de políticas y financiamiento.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

La política de vivienda aplicada en años recientes, es uno de los aspectos que mayor influencia tuvo en el proceso de expansión desordenado de la ciudad. Según datos de INEGI, el total de viviendas particulares habitadas en el municipio asciende a 300,573.

En el área de estudio donde se ubica el predio, predomina la vivienda unifamiliar se encuentran un total de 1925 viviendas de las cuales 87.5% son viviendas particulares habitadas.

El grado de consolidación en la actualidad es alto, con un alto índice de viviendas habitadas y presentan una tipología de viviendas de uno y dos niveles con muy buena calidad de construcción, de nivel socioeconómico medio alto y alto en los fraccionamientos Residencial Universidad y Real Universidad, en la Colonia Insurgentes la vivienda es unifamiliar y presenta otras características como vivienda de autoconstrucción de uno y dos pisos, de estrato socioeconómico bajo; la colonia Deportistas cuenta con predios de 50 x50 metros con una mezcla de vivienda y empresas así como talleres y corralones con algunas calles pavimentadas y otras de terracería.

El predio cuenta con todos los servicios a pie de lote.

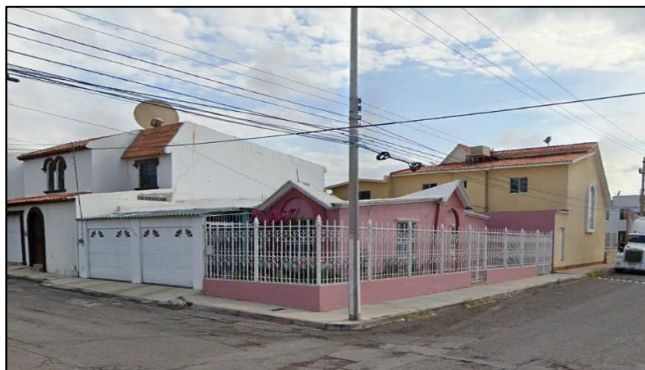
Viviendas en el Área de Estudio

Viviendas		
	Total de viviendas	1,925
	Total de viviendas particulares	1,897
	Viviendas particulares habitadas	1,684
	Viviendas particulares no habitadas	138

Fecha de actualización: 2020

Fuente: DENUE DE INEGI 2020.

Tipología de vivienda en la zona de estudio



Tipología de vivienda colonia Residencial Universidad

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”



Tipología de vivienda colonia Insurgentes



Tipología de vivienda colonia Deportistas

En la totalidad del área de estudio las viviendas presentan acabados de buena calidad y con servicios de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, el número de habitantes es de un promedio de 3.5 ocupantes por vivienda.

Características de las viviendas particulares habitadas		
	Con 3 o más ocupantes por cuarto	4
	Con piso de material diferente de tierra	1,667
	Con energía eléctrica	1,681
	Con servicio sanitario	1,673
	Con drenaje	1,667

Fecha de actualización: 2020

Fuente: DENUE DE INEGI 2020.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

A continuación, se presentan características del entorno urbano del área de estudio.

Características del entorno urbano					
Nombre del indicador	En todas	En alguna	En ninguna	No especificado	No aplica
 Recubrimiento de la calle	85	68	13	0	0
 Rampa para silla de ruedas	0	7	159	0	0
 Paso peatonal	1	15	150	0	0
 Banqueta	71	74	21	0	0
 Guarnición	68	82	16	0	0
 Ciclovia	0	0	166	0	0
 Ciclocarril	0	0	166	0	0
 Alumbrado público	9	105	52	0	0
 Letrero con nombre de la calle	12	81	73	0	0
 Teléfono público	1	11	154	0	0
 Árboles y palmeras	10	116	40	0	0
 Semáforo para peatón	1	6	159	0	0
 Semáforo auditivo	0	2	164	0	0
 Parada de transporte colectivo	1	7	158	0	0
 Estación para bicicleta	0	2	164	0	0
 Alcantarilla de drenaje pluvial	0	2	164	0	0
 Transporte colectivo	3	12	151	0	0
 Sin restricción del paso a peatones	0	2	164	0	0
 Sin restricción del paso a automóviles	0	3	163	0	0
 Puesto semifijo	0	5	161	0	0
 Puesto ambulante	0	4	162	0	0

Fecha de actualización: 2020

Fuente: DENUE DE INEGI 2020.

Tipología de empresas instaladas en la Colonia Deportistas



Empresas instaladas en la Colonia Deportistas



Empresas instaladas en la Colonia Deportistas

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA.

En cuanto al sector económico se refiere, Chihuahua como municipio ocupa el 2do lugar, aportando el 35% del total en el estado; se considera un municipio medianamente diversificado, es decir, existe un balance en las actividades económicas, con una fuerte presencia de empresas industriales y constructoras, pero el sector terciario es el de mayor peso, principalmente por el sector gubernamental, el comercio, transporte y los servicios relacionados con la industria.

El desarrollo económico se ve resguardado por la Población Económicamente Activa (PEA), donde INEGI considera como población con capacidad de desarrollo laboral a quienes tengan 12 o más años, siendo así que un 56% de la población del municipio queda dentro de ese rango, y de este último un 95.1% se considera como Población Ocupada (PO). De igual forma conforme al Censo Económico 2014 de INEGI determina para la ciudad una Población Ocupada de 247,217 personas. El municipio cuenta con una Producción Bruta Total de 123' 027,910,000 pesos anuales, y con un promedio de 9 personas ocupadas por Unidad Económica. En la ciudad de Chihuahua la economía está concentrada en el comercio y los servicios; el primero concentra el 39% y el segundo el 31% de las empresas, es decir ambas actividades concentran el 70% de las empresas en el municipio, siendo casi la misma participación para el Estado (70%).

Composición Económicas Según Numero de Empresas



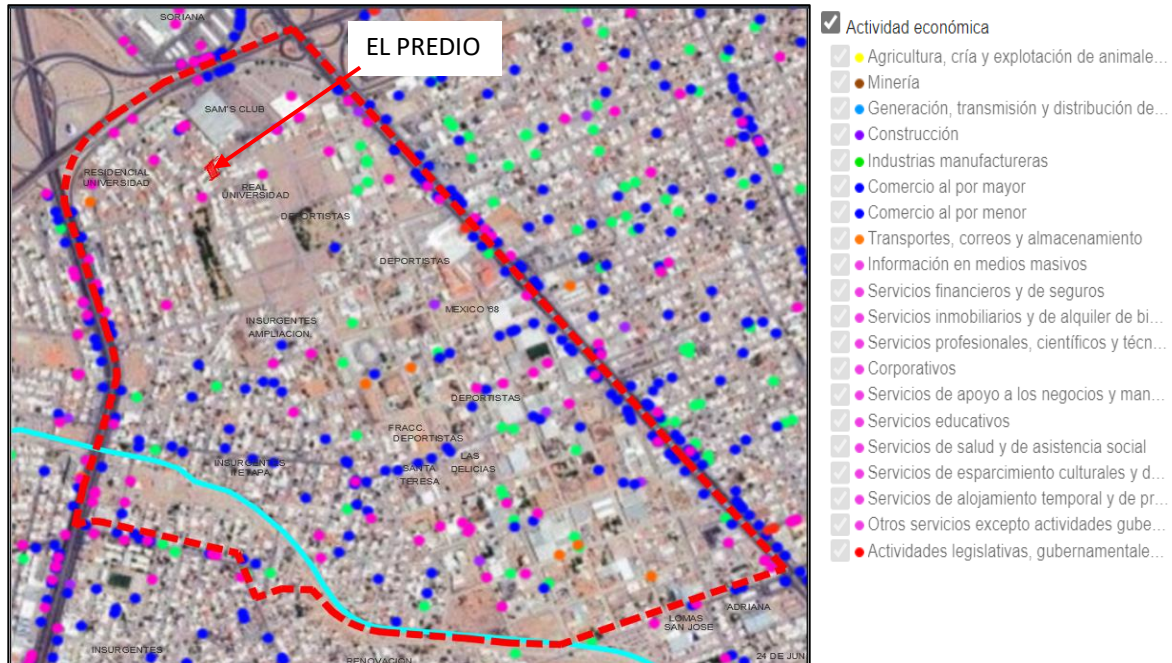
Fuente: Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024. Datos del DENUE de INEGI.

De conformidad a los datos del INEGI dentro del área de estudio se ubican establecimientos económicos de conformidad a información del Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), que van desde tiendas de barrio hasta comercio, boqueras, talleres y/o corralones. Las plantas industriales para la industria manufacturera son importantes en el desarrollo económico como el Parque Industrial Chihuahua, varía entre 12 y 28 empleos/ha., algunos ejemplos de éstas son la Planta de Motores Ford, Visteon, Interkerám, entre otros.

Entre las principales empresas (tanto públicas como privadas) con presencia en la colonia Deportistas se encuentran Magnetos y Conductores de Chihuahua, Grupo Dicapsa, PERCOT Perforaciones y Construcciones, Instalaciones de la Guardia Nacional, junto a otras organizaciones se encuentran 180 establecimientos en operación. Existen concentradores de actividad industrial como el parque industrial a lo largo de Avenida de la Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta" a una distancia cercana al área de estudio entre 3 y 6 km aproximadamente.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

Actividades económicas en el área de estudio



Fuente: Actividades económicas en el área de estudio. Datos del DENU de INEGI 2023.

USO DE SUELO HABITACIONAL.

La Ciudad de Chihuahua ha mostrado un acelerado crecimiento demográfico que se ha traducido en un rápido proceso de urbanización, el crecimiento del área urbana ha sido acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1970 a 2005 el ritmo de expansión hizo que ella creciera de 3,815 Has. a 19,024 Has. El crecimiento poblacional, acompañado de un acelerado crecimiento de la superficie urbana ha originado un patrón de localización disperso, lo cual se observa en la disminución gradual de la densidad de población. Esta pasó de 67.35 Hab/ha., en 1970 a 37.51 Hab/ha., en el año 2005.

Dentro del área de estudio predominan los usos de suelo habitacionales, con viviendas en predios de 130, a 500.00 m² en promedio en los fraccionamientos de vivienda, en la colonia deportistas la lotificación original es de 2,500 m²., variando por fusiones y subdivisiones por la instalación de empresas.



Viviendas con todos los servicios en la Colonia Deportistas.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

Predomina en la zona de estudio tipología de vivienda muy variada en cuanto a las fachadas y construcciones ya que son de acuerdo a viviendas que han sido construidas por los propietarios, la vivienda de autoconstrucción cuenta con diferentes calidades de edificación, en su mayoría los techos son de concreto; las paredes de tabique, siendo algunas de ellas de adobe, block o concreto; es una zona consolidada con escasos predios baldíos. Se han desarrollado fraccionamientos promovidos por desarrolladores de vivienda, con vivienda en serie, igualdad de fachadas y materiales de construcción, así mismo tienen todos los servicios, agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y pavimentación, con algunas vialidades sin pavimento en la Colonia Deportistas.

En el fraccionamiento Residencial Universidad se ubica vivienda plurifamiliar con departamentos que en su mayoría se han realizado por medio de adecuaciones en las viviendas y en otros casos por medio de construcciones nuevas, a continuación, se presenta la ubicación de departamentos en el fraccionamiento en mención.

Análisis de departamentos construidos en el fraccionamiento Residencial Universidad



FUENTE: Fuente propia.

- 1- 3 unidades departamentales
- 2- 4 unidades departamentos
- 3- 2 unidades departamentos
- 4- 5 unidades departamentales
- 5- 4 unidades departamentales
- 6- 2 unidades departamentales
- 7- 4 unidades departamentales
- 8- 2 unidades departamentales
- 9- 4 unidades departamentales
- 10- 2 unidades departamentales



4 unidades departamentales



4 unidades departamentales



4 unidades departamentales

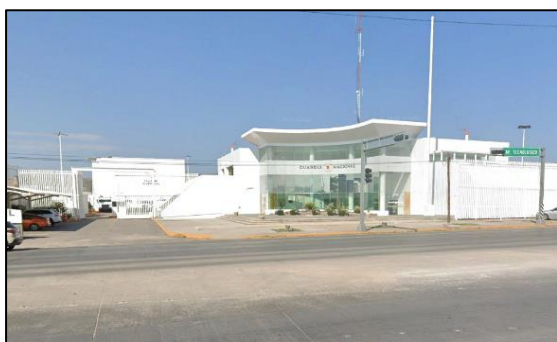
“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

COMERCIO Y SERVICIOS.

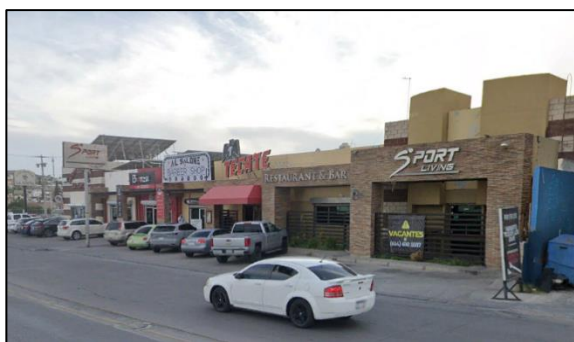
Como usos comerciales se presentan zonas homogéneas que se desarrollan, a lo largo de la vialidad arterial Avenida de la Juventud y Av. Tecnológico. También la zona comercial se presenta mezclada al interior de los fraccionamientos de interés social como comercio no especializado, en forma de pequeñas tiendas o expendios de productos básicos o menudeo. Los establecimientos del sector terciario en la zona con comercio y servicios se encuentran localizados en corredores urbanos y vialidades colectoras o primarias en convivencia con vivienda necesarios para las zonas habitacionales del contexto, los que se ubican en los corredores dan servicio a nivel regional con actividades diversas como agencias de viajes, plazas comerciales con comercio y servicios.

La vialidad Arterial Avenida de la Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta” es donde se concentra la mayor actividad comercial, es donde se ha instalado comercio a nivel regional y distrital con agencias de automóviles establecimientos de alimentos, plazas comerciales, edificios administrativos, hoteles y equipamientos de salud.

En la calle Eusebio Báez la actividad comercial es en menor proporción debido a la mezcla de comercio de carácter mixto en colindancia con la vivienda con tiendas de abarrotes, tiendas de conveniencia, establecimientos de venta de alimentos, licorerías, talleres mecánicos entre otros servicios que dan atención a la población de los fraccionamientos y colonias. En el área de estudio el DENUE tiene censados 308 establecimientos económicos y 4 instalaciones gubernamentales.



Instalación gubernamental Guardia Nacional



Comercio en Avenida de la Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta”.

EQUIPAMIENTO URBANO.

El equipamiento urbano es la base material para otorgar los servicios básicos a la población y en forma integral con la vivienda, infraestructura y suelo permite una distribución socio-espacial, estructura la ciudad de manera interna y permite una ordenación del territorio. En este rubro entran las grandes piezas edificadas para usos no habitacionales, equipamientos públicos. Los usos de suelo de equipamiento educativo importantes que se ubican dentro del Subcentro Urbano Norte son la UACH junto con su estadio deportivo, el ITCH II (ambos con

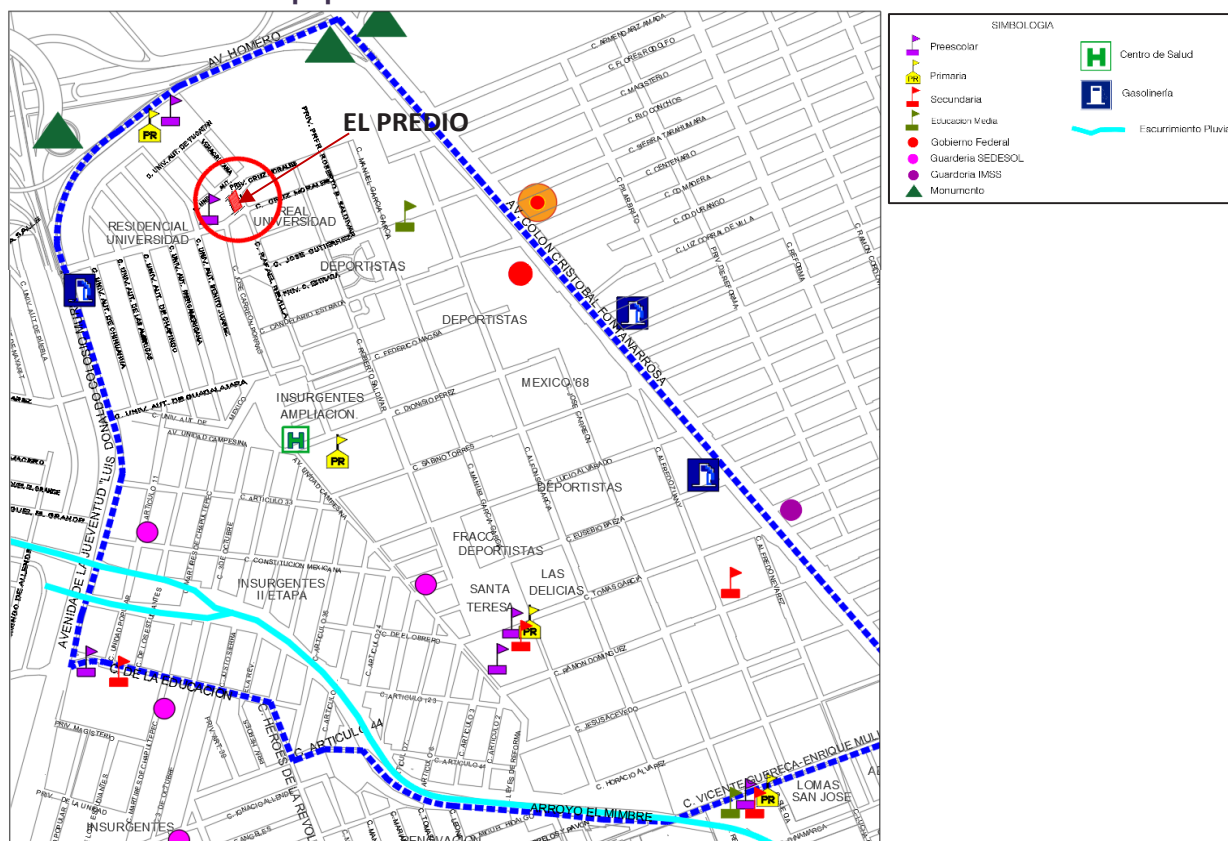
“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

cobertura regional), la estación de bomberos norte, la comandancia de policía, la Cruz Roja, etc. La zona cuenta con una amplia perspectiva de cobertura en cuanto a equipamiento de carácter distrital y urbano con cobertura de servicios de carácter urbano.

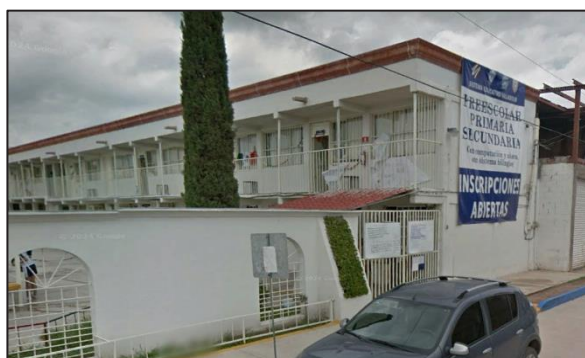
De acuerdo al análisis del área de estudio, la presencia de equipamiento urbano y de lotes destinados a dar servicio a la población en la zona, se trata de instalaciones para la educación de nivel preescolar, primaria, secundaria y educación media (preparatoria), se cuenta con instalaciones de guarderías, y una unidad medico familiar. Con respecto a servicios urbanos se tiene cobertura con gasolineras ubicadas en los corredores urbanos.

(Plano A05)

Equipamiento urbano en el área de estudio



Fuente: Plano de Equipamiento Urbano.



Preescolar, Primaria y Secundaria



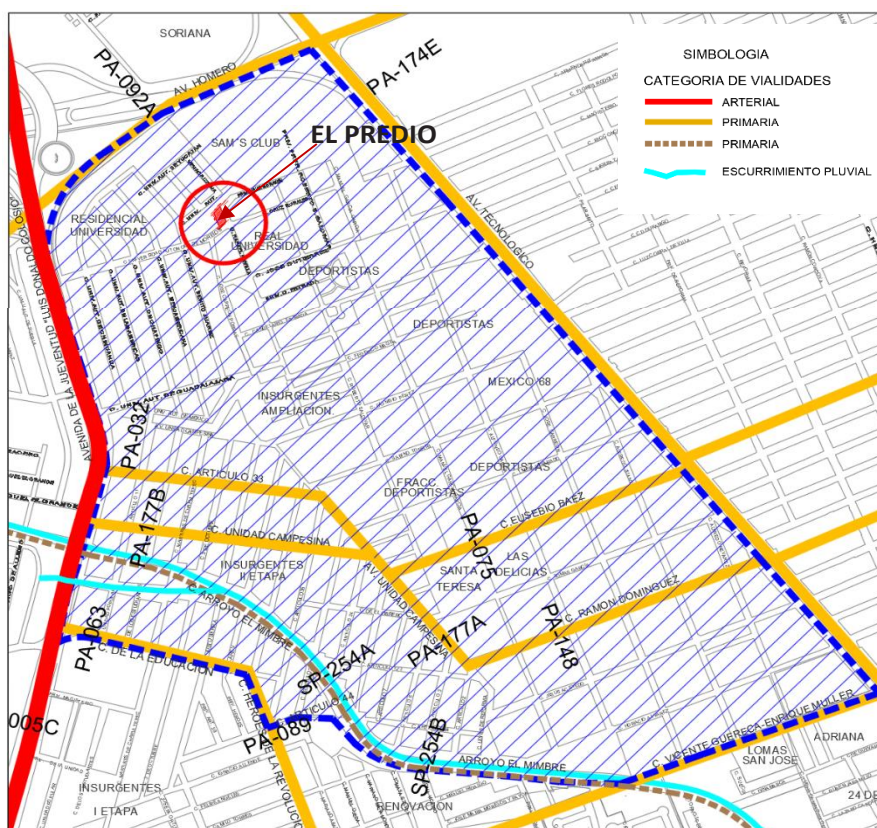
Jardín de Niños

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

ESTRUCTURA VIAL.

La estructura vial es la red que, vinculada a la estructura urbana, brinda a través de carreteras, calles, avenidas, distribuidores y cruces, el desplazamiento seguro y eficiente de vehículos y mercancías. Las vialidades primarias que permiten la comunicación de la zona con la ciudad y viceversa, son tres, la vialidad arterial Avenida de la Juventud “Luis Donaldo Colosio Murrieta” que permite la realización de viajes hacia el poniente; la Avenida Tecnológico para trasladarse hacia el norte y el centro de la ciudad y la Avenida Homero que conduce tráfico hacia el oriente y el centro. La zona cuenta con esta infraestructura vial jerarquizada, donde las vías primarias representan un gran volumen de paso de tráfico regional, camiones de carga, transporte foráneo de personas, vehículos privados transitando de viaje hacia el norte o sur de la ciudad, se cuenta con los distribuidores viales de las Avenidas Homero y De la Juventud, así como el de la Avenida Homero y Tecnológico obras de infraestructura vial que ayuda a desahogar la circulación vehicular en la zona.

Estructura vial en el área de estudio.



Fuente: Estructura vial. PDU2040. Séptima Actualización.

El análisis vial en el área de estudio, presenta una estructura de avenidas y calles jerarquizadas, que funcionan como conductores de movilidad, en una zona al Norte de la ciudad que se encuentra consolidada. El tejido urbano en el área de estudio presenta una traza regular constituida por diferencia en años y etapas de la construcción de colonias y fraccionamientos asentadas en la zona. (Planos A06, A07, A08 y A09)

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

Vialidad arterial:

- Avenida de la Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta".

Vialidades primarias:

- Avenida Homero
- Avenida Tecnológico
- Calle Unidad Campesina
- Calle Eusebio Báez
- Calle Ramon Domínguez
- Calle de la Educación
- Calle Héroes de la Revolución
- Calle Vicente Guerrero

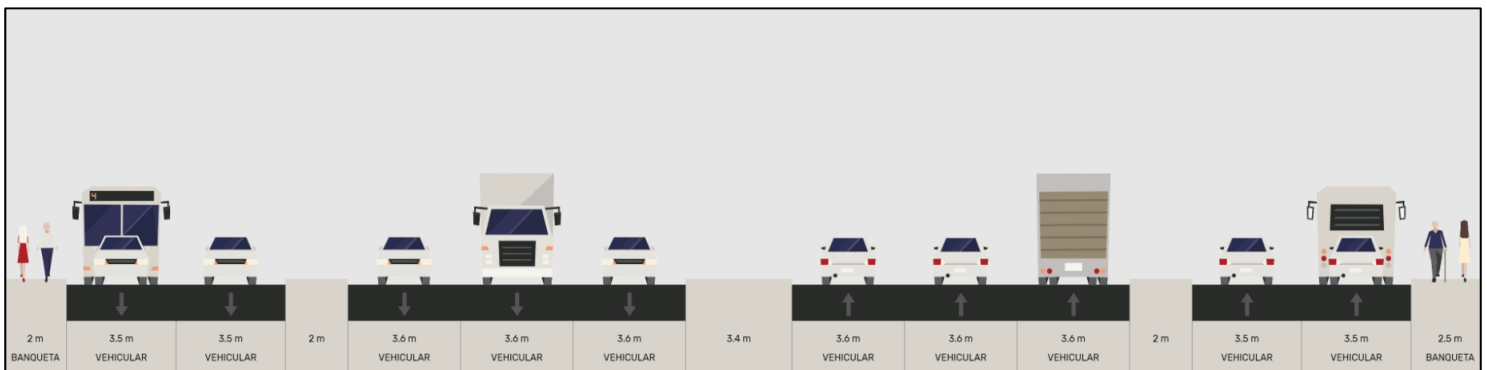
Secundaria propuesta

- Calle Arroyo El Mimbres

Vialidad arterial:

Avenida de la Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta. Con orientación Norte-Sur, ubicada, es una vialidad arterial con camellón central que separa los dos sentidos de circulación y camellones laterales que separa los carriles de baja velocidad, con diez carriles de circulación para ambos sentidos, cinco de ellos para la circulación vehicular de Sur a Norte y cinco de ellos de Norte a Sur. En su conexión con la avenida Homero se encuentra el distribuidor vial que da acceso al circuito universitario, a la UACH campus Norte y fraccionamientos al Norte en la ciudad.

AA-005C Avenida de la Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta"



Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización.



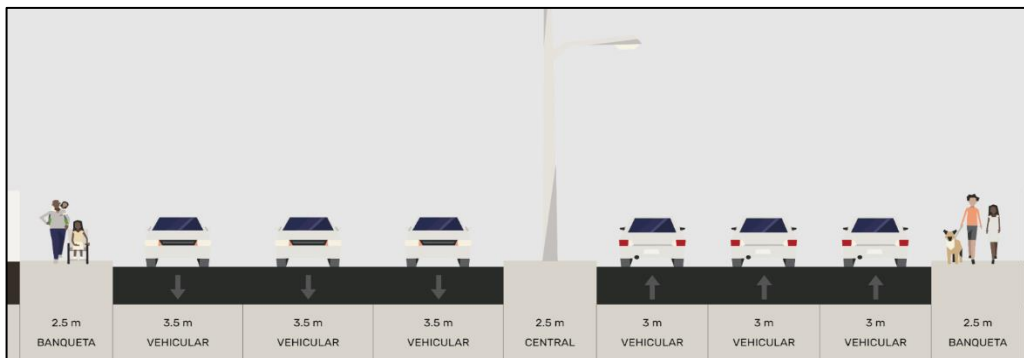
Avenida de la Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta"- distribuidor vial con Avenida Homero

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

Vialidades primarias:

Avenida Homero. La Avenida está conformada con dos cuerpos de circulación, con tres carriles por sentido, en total de seis, con camellón central de 2.5m., y variable en diferentes tramos de la vialidad, banquetas, 2.5 m.

PA-092A Avenida Homero



Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



Avenida Homero



Distribuidor vial Avenida Homero-Tecnológico

PA-174E Avenida Tecnológico. - La Avenida está conformada con dos cuerpos de circulación, con cuatro carriles por sentido, en total de ocho, con camellón central de 4.0m., que alberga las paradas de las instalaciones del BRT de la ruta troncal 1 y un carril por sentido en cada cuerpo de circulación para el tránsito del transporte ecológico Bowi, las banquetas a cada lado de la vialidad son de 5.5 m.



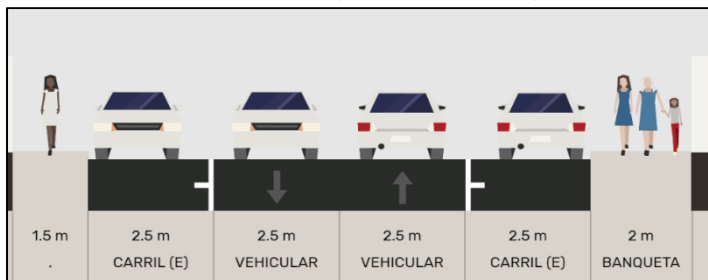
Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”



Avenida Tecnológico

PA-032 Artículo 33.- La calle está conformada por cuatro carriles, dos de ellos para circulación vehicular en ambos sentidos y dos para estacionamiento vehicular, banquetas 1.5 m., y 2.0m.



Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización

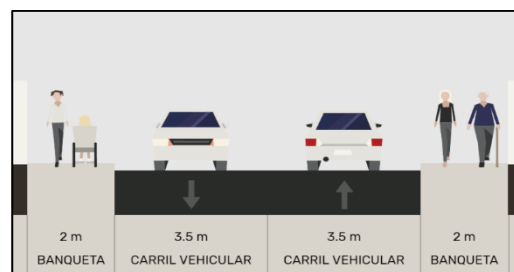
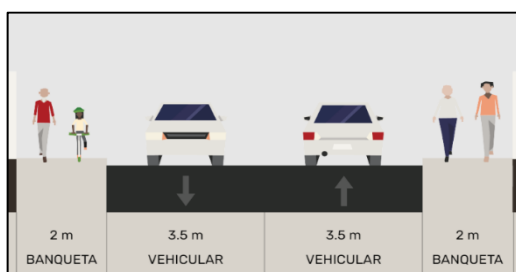


Calle Artículo 33

PA-177A Avenida Unidad Campesina

PA-177B Avenida Unidad Campesina

La calle cuenta con dos carriles de circulación en ambos sentidos con 7.0m para la circulación vehicular presenta conexión de la Avenida de la Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta a la Avenida Tecnológico, con banquetas de 2.0m.



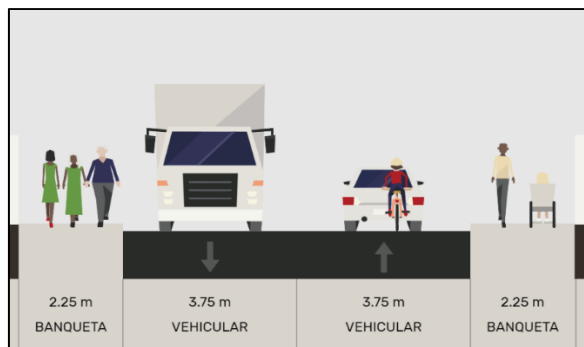
Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



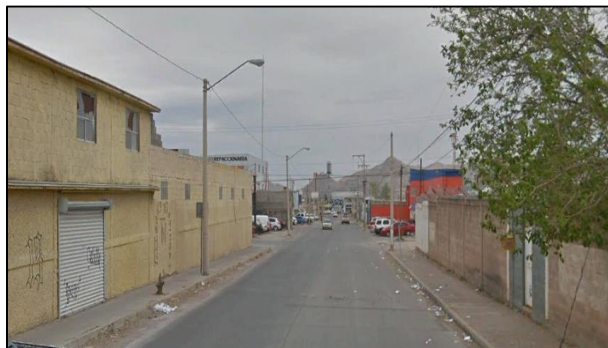
Calle Unidad Campesina

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

PA-075 Calle Eusebio Báez. - La calle está conformada por dos carriles, un carril para cada sentido de circulación con 7.50m para la circulación vehicular y banquetas de 2.25m., cada una.

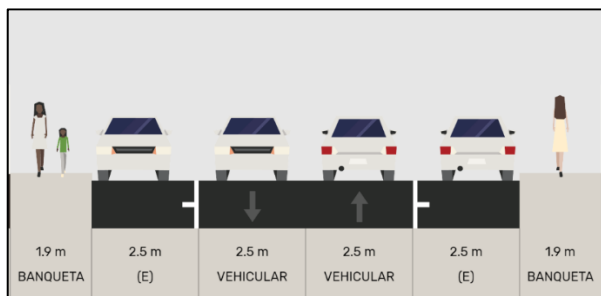


Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad De Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización



Calle Eusebio Báez

PA-148 Calle Ramon Domínguez. - La calle está conformada por cuatro carriles, dos carriles para cada sentido de circulación y dos carriles para estacionamiento, con banquetas de 1.90m., cada una.

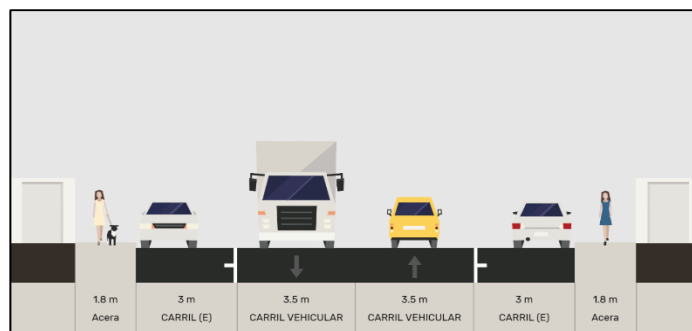


Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad De Chihuahua Visión 2040 Séptima Actualización



Calle Ramon Domínguez

PA-063 Calle de la Educación. - La calle está conformada por cuatro carriles, dos carriles para cada sentido de circulación, las banquetas son de 1.80m., cada una.



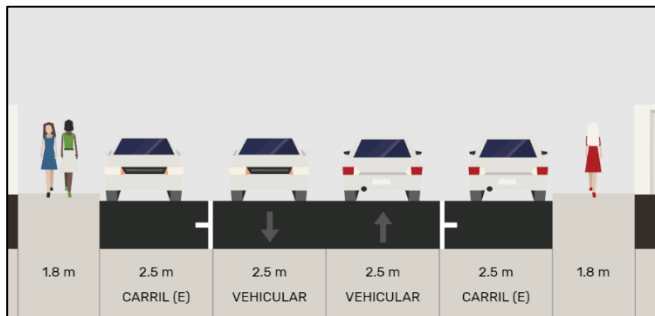
Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



Calle de la Educación

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

PA-089 Calle Héroes de la Revolución. - La calle está conformada por cuatro carriles, dos carriles para cada sentido de circulación y dos carriles para estacionamiento, las banquetas son de 1.80m., cada una.

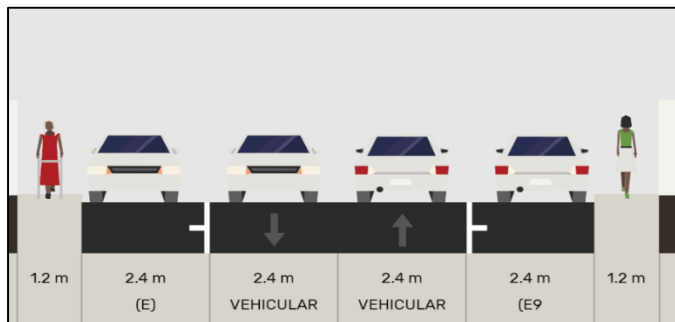


Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



Calle Héroes de la Revolución

PA-186A Calle Vicente Guereca. - La calle está conformada por cuatro carriles, dos carriles para cada sentido de circulación y dos carriles para estacionamiento, las banquetas son de 1.80m., cada una.



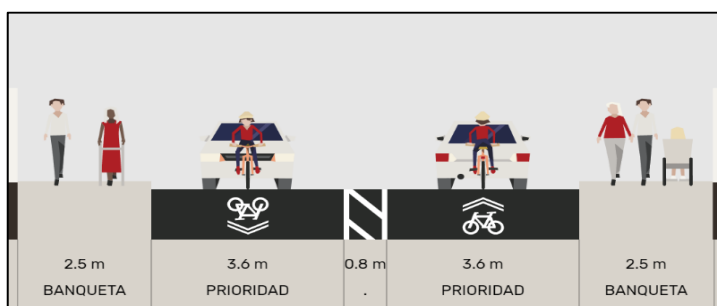
Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



Calle Vicente Guereca-Enrique Muller

SP-254A Calle Arroyo El Mimbres

Vialidad secundaria propuesta por el PDU, es colindante al arroyo encauzado El Mimbres, cuenta con dos carriles de circulación por sentido de circulación vehicular, banquetas de 2.5m., y tendría conexión desde la Avenida de la Juventud "Luis Donaldo Colosio Murrieta" a la Avenida Tecnológico, en colindancia a la plaza comercial La Villita.



Fuente; Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización



Vialidad propuesta Calle Arroyo El Mimbres

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

TRANSPORTE PUBLICO.

En relación al transporte público, actualmente, solo el 16.5% de los viajes realizados en la Ciudad se hace en transporte público colectivo, cifra que coloca a la Ciudad en una situación sin referente a nivel nacional ya que el promedio de viajes de transporte público en el país oscila entre el 50 y el 60%. La cobertura del servicio de transporte público en el área urbana alcanza los 1,950.13 km., en cuanto al equipamiento de transporte público se registran 322 paraderos formales y 1,767 paraderos naturales o informales, es decir, que no cuentan con señalización oficial, algunas de las paradas de camión en la ciudad, carecen de estructuras con cubiertas para que los usuarios del transporte esperen el camión y así facilitar los traslados, se observa que son pocos los lugares que se encuentran paraderos con cubierta para que los usuarios esperen el camión, considerando las condiciones climáticas de la ciudad, donde se presentan grandes diferencias de temperatura, los usuarios tienen poca comodidad en la espera del autobús.

De acuerdo al análisis realizado al funcionamiento del transporte público en la Ciudad, se determina:

- El transporte público tiende a concentrarse en la zona central, extendiéndose por las vías primarias y colectoras hacia el resto de la ciudad, quedando las áreas periféricas con menor cantidad de rutas otorgando un menor nivel de servicio.
- Las unidades económicas tienen varias concentraciones de mayor intensidad, destacando el Parque Industrial Chihuahua, la Zona Centro, San Felipe, Parque Industrial Américas, Zona Industrial Nombre de Dios, Las Granjas, la Av. Nueva España, la Av. De la Juventud en varios puntos de su recorrido como la zona comercial donde se ubica Fashion Mall y el Parque Industrial el Saucito. Por otro lado, disminuye la presencia de las unidades económicas en áreas como Granjas del Valle, los nuevos desarrollos al poniente de la ciudad, Ranchería Juárez, al este de la zona Ávalos y el Valle de Chihuahua.
- El potencial del empleo presenta varias concentraciones de mayor intensidad, en varios casos similar a la de la localización de las unidades económicas, destacando el Parque Industrial SUPRA, el Parque Industrial Chihuahua, la Zona Centro, San Felipe, Parque Industrial Américas, Zona Industrial Nombre de Dios, Las Granjas, La Central de Abastos, Av. Nueva España, la Av. De la Juventud en varios puntos de su recorrido como la zona comercial donde se ubica Fashion Mall y el Parque Industrial el Saucito. Por otro lado, disminuye la presencia de las unidades económicas en áreas como Granjas del Valle, los nuevos desarrollos al poniente de la ciudad, Ranchería Juárez, al este de la zona Ávalos y el Valle de Chihuahua.
- La cobertura de servicios de pavimentación, alumbrado público, alcantarillado sanitario y agua potable indican la prevalencia o carencia de estos. En términos generales los servicios presentan una buena cobertura con excepción de las zonas de granjas, áreas suburbanas y de asentamientos informales.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

- El COS y el CUS representan el aprovechamiento del suelo en términos de edificabilidad en la ciudad, y como se observa, existe un bajo aprovechamiento que deja en evidencia un área de oportunidad muy importante para intensificar la ocupación del área urbana actual. (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2042. Séptima actualización)

El sistema de transporte de pasajeros en Chihuahua está compuesto por 28 rutas que se dividen en diferentes tipos de servicios, como troncal, alimentadoras, convencionales, circunvalatorias y metropolitanas, 2 rutas interurbanas de corta distancia que hacen la comunicación con poblaciones cercanas.

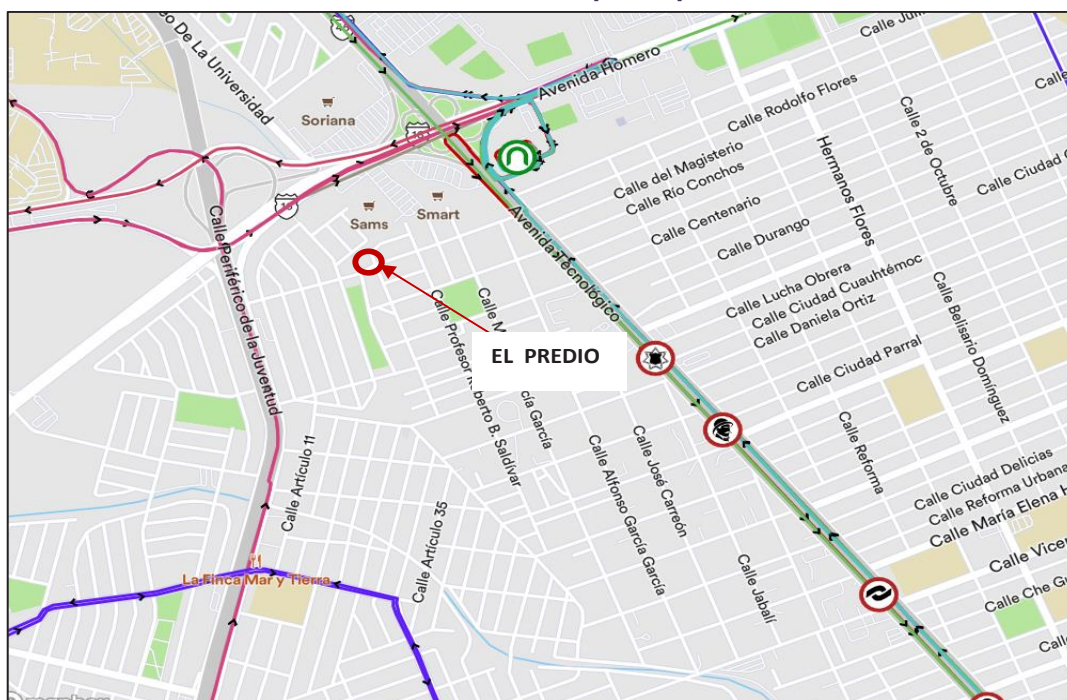
Por la Avenida Tecnológico-Cristóbal Colón circula la ruta intraurbana R93 El Sauz, así como la ruta troncal de BRT (Bus Rapid Transit) Bowi, estando la terminal Norte en las Avenidas Homero y Tecnológico-Cristóbal Colón, en esta misma intersección se ubica la estación de transferencia Norte de la ruta troncal 1 del BRT (Bus Rapid Transit) Bowi.

La ruta de transporte público alimentadoras o complementarias en la zona de estudio son:

- Bowi-UACH II Circuito Universitario
- Circunvalación 2 (Sube Salle)
- Circunvalación 2 (Sube Mirador)
- Pistolas Meneses Auxiliar A
- Pistolas Meneses Auxiliar B
- Ruta 100
- Tec II Colón

Cabe aclarar que algunas de estas rutas de transporte circulan por la Avenida Tecnológico y que ninguna de ellas ingresa al Fraccionamiento Residencial Universidad.

Rutas de transporte público



FUENTE: Rutas de Transporte Público de la Ciudad de Chihuahua. BUSCUU.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

AGUA POTABLE.

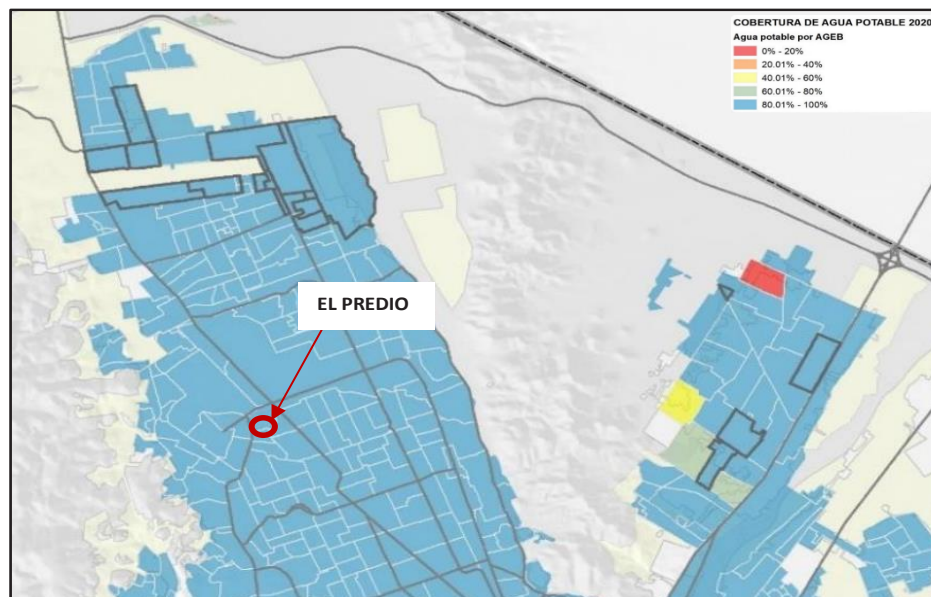
El 99% del agua utilizada para el uso diario de la población es obtenida principalmente de acuíferos subterráneos, mientras que el 1% se obtiene de cuerpos de agua superficiales, únicamente de la Presa Chihuahua. Al respecto existen 3 acuíferos de los cuales se obtiene el agua: Sauz-Encinillas (0807); Chihuahua-Sacramento (0830); Tabalaopa-Aldama (0835); Dos de ellos se encuentran sobre explotados (Sauz-Encinillas y Chihuahua-Sacramento). En 1998 había entre 69 y 98 pozos, para el año 2005 se registraron 122 y para el año 2020 se registraron 156 pozos en operación.

En los pozos en operación, el volumen de extracción de agua asciende a 4,400 l/s, lo que representa un total de 15,840 m³ por hora de extracción. Se calcula que el consumo de agua en Chihuahua asciende a 300 litros diarios por habitante, el cual supera el consumo medio nacional de 280 litros y además es superior al consumo recomendado por la OMS, que es de 20 litros diarios por habitante.

El área de estudio se encuentra abastecida por algunos pozos locales ubicados en las partes bajas cercanas a la UACH, aunque principalmente a los nuevos fraccionamientos se les proporciona agua del acueducto Sauz-Encinillas de 42 pulgadas de diámetro, que pasa en el sentido norte sur. La cobertura del servicio de agua potable en el área de estudio es de un 80 al 100%. (Plano A10)

El predio tiene el servicio de agua potable a pie de lote.

Infraestructura de agua potable



Fuente: INEGI (2020). Censo General de Población y Vivienda 2020. Cobertura de servicio de agua potable. PDU2040. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

DRENAJE SANITARIO.

El área urbana ha tenido avances en la dotación de infraestructura de drenaje sanitario ya que hace 10 años contaba con una cobertura de 92% y ha aumentado al 98%, aún existen 1,782 viviendas particulares habitadas que no

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

cuentan con este servicio y que, en su mayoría, se ubican dentro las Zonas de Atención Prioritaria,

La ciudad de Chihuahua cuenta con dos plantas de tratamiento de aguas residuales, la que se ubica al Norte de la ciudad y la que se ubica al Sur de la ciudad. La planta de tratamiento de aguas residuales Norte tiene la capacidad para el tratado de 1200 LPS, la planta de tratamiento de aguas ubicada al Sur, tiene una capacidad de 2,500 LPS, las dos plantas de tratamiento actualmente trabajan a un porcentaje inferior a la capacidad que cuentan.

En general la parte norte de Chihuahua, drenan las aguas servidas mediante un sistema de colectores hacia el oriente, hasta llegar a la planta de tratamiento Norte ubicada en Nombre de Dios.

Al Norte del área de estudio existen sistemas de recolección de aguas negras. Por un lado, ha sido instalado un colector de 24" que acumula el drenaje del campus universitario y la colonia Paseos de Chihuahua; y por otro se encuentra otro colector también de 24" en el arroyo el Mimbres

Existe la distribución de agua recuperada para el riego de áreas verdes, la longitud total de la red de agua recuperada (red morada) actual es de 392 km de la cual únicamente el 55% se encuentra en funcionamiento debido a la falta de consolidación de infraestructura de cabeza que conecte sobre todo a las redes y circuitos de zonas periféricas con la red general funcional. El área de estudio no cuenta con infraestructura de agua recuperada. (Plano A11)

El área de estudio tiene una cobertura del servicio de drenaje sanitario del 80% al 100%. El predio cuenta con el servicio de drenaje sanitario frente al predio.

Infraestructura de drenaje sanitario



Fuente: INEGI (2020). Censo General de Población y Vivienda 2020. Cobertura de drenaje sanitario. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

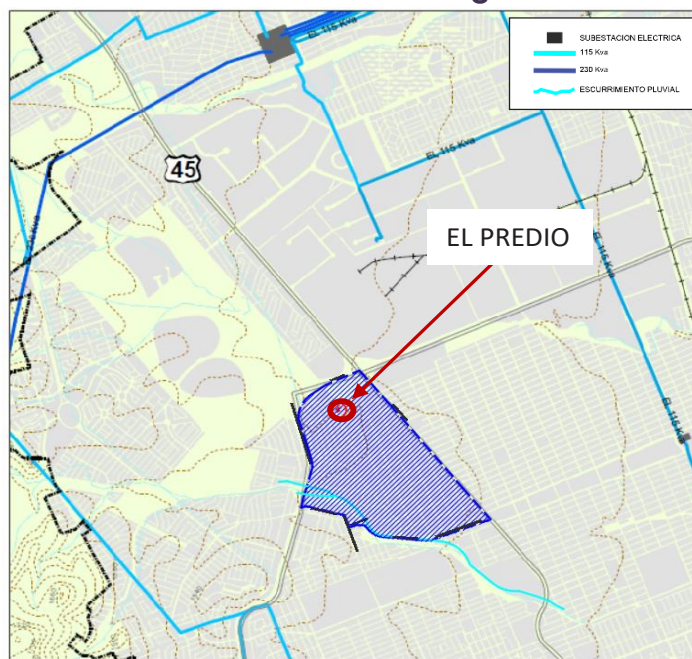
“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

ENERGIA ELECTRICA.

En cuanto al suministro eléctrico, el municipio se encuentra abastecido principalmente por la planta de generación eléctrica El Encino (Chihuahua II) la que se encuentra a 20 km de la ciudad, cercana a la carretera Chihuahua-Delicias; emplea tecnología de ciclo combinado y gas natural como combustible. La cobertura de energía eléctrica presentó un avance en el periodo de 2005 a 2020, al pasar de un 94% a 99% de cobertura, existiendo áreas en las que hace falta mejorar dicha cobertura en la zona sur de la ciudad y norte cercana al río Sacramento. La zona norte de Chihuahua cuenta con infraestructura eléctrica instalada que permite la distribución de energía para los nuevos asentamientos y edificaciones que se crean en ella. (Plano A12)

Por el predio en estudio no atraviesan líneas de energía eléctrica 115Kva., o de 230kva., en la zona Norte y en el área de estudio se cuenta con el servicio de energía eléctrica.

Infraestructura de energía eléctrica.



Fuente: Infraestructura de Energía Eléctrica. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040

ALUMBRADO PUBLICO.

De acuerdo a datos de INEGI, la cobertura de alumbrado público en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua, es óptima considerando que un 86% de las manzanas cuenta con cobertura total o parcial de alumbrado y que existen 74,857 luminarias instaladas en vialidades y espacios públicos de acuerdo a información municipal. El restante 14% se constituye por zonas de origen irregular y granjas suburbanas que no cuentan con servicios consolidados y requieren de programas específicos de regularización del suelo que faciliten el acceso al servicio.

El área de estudio cuenta con la cobertura de alumbrado público.

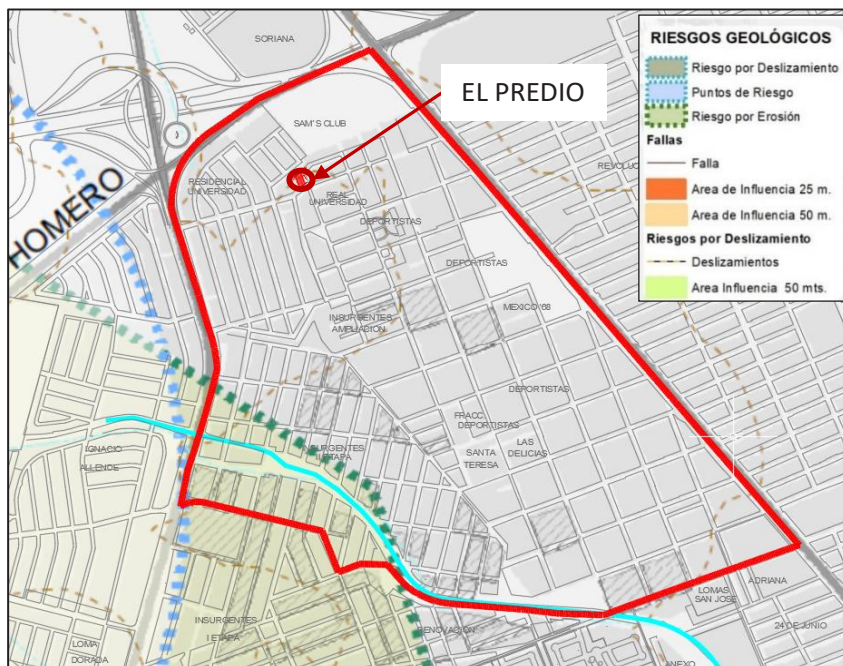
RIESGOS Y VULNERABILIDAD.

RIESGOS GEOLÓGICOS.

La Ciudad de Chihuahua queda fuera de la zona mesosísmica, fundamentado por los registros históricos y los datos de aceleración del terreno, siendo así que la Ciudad se encuentra en la zona que no ha reportado sismos importantes por lo menos en los últimos 80 años. La Ciudad de Chihuahua tampoco se encuentra en el área de los volcanes activos de México, ni existen manifestaciones de flujos de lodo recientes en los alrededores de la Ciudad. En el centro de población el riesgo de los efectos de un sismo según el Atlas de Riesgos del Municipio de Chihuahua (2014) el cual hace una estimación de los efectos a sitio y zonas que pudieran tener mayor aceleración del suelo, el potencial es bajo o muy bajo en la mayor parte de su superficie, con excepción de algunas zonas al noreste y a lo largo de algunas fracturas.

El predio se ubica en una zona urbanizada y consolidada, de acuerdo al plano de riesgos geológicos del Atlas de Riesgo del Municipio de Chihuahua, en el área de estudio ni en el predio existen fallas o fracturas que presenten riesgo para el predio.

Plano de Riesgos Geológicos.



Fuente: INEGI (2020). Riesgos Geológicos. Datos del AR (IMPLAN, 2006) y SEDATU (2014). Atlas de riesgo del Municipio de Chihuahua. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

De acuerdo al estudio geológico del centro de población, el predio se ubica en una zona de material sedimentario de litografía Caliza-Lutita. Las lutitas, son rocas sedimentarias, son cementadas por algunos minerales o elementos después de la deposición y consolidación.

Geología en el predio en estudio



Fuente: Recursos Naturales. Geología. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización. SIGMUN.

RIESGOS HIDROMETEOROLÓGICOS.

Los peligros hidrometeorológicos, son procesos o fenómenos naturales de tipo atmosférico, hidrológico que pueden causar lesiones o pérdida de vidas, daños a la propiedad, interrupción social y económica o degradación ambiental, tales como inundaciones, avalanchas de lodo y escombros, ciclones tropicales, marejadas, tormentas y granizo, fuertes lluvias y vientos fuertes nevadas y otras tormentas severas, sequías, desertificación, temperaturas extremas, heladas o avalanchas.

Los peligros hidrometeorológicos se asocian a los fenómenos que se generan en las capas bajas de la atmosfera terrestre, producto de las condiciones de temperatura y humedad que en ellas predominan y que tiene una incidencia directa sobre la superficie. Estos fenómenos pasan a ser un peligro para los seres humanos y su patrimonio al momento de romper el balance del ciclo hidrológico en las características topográficas e hidrográficas de las cuencas.

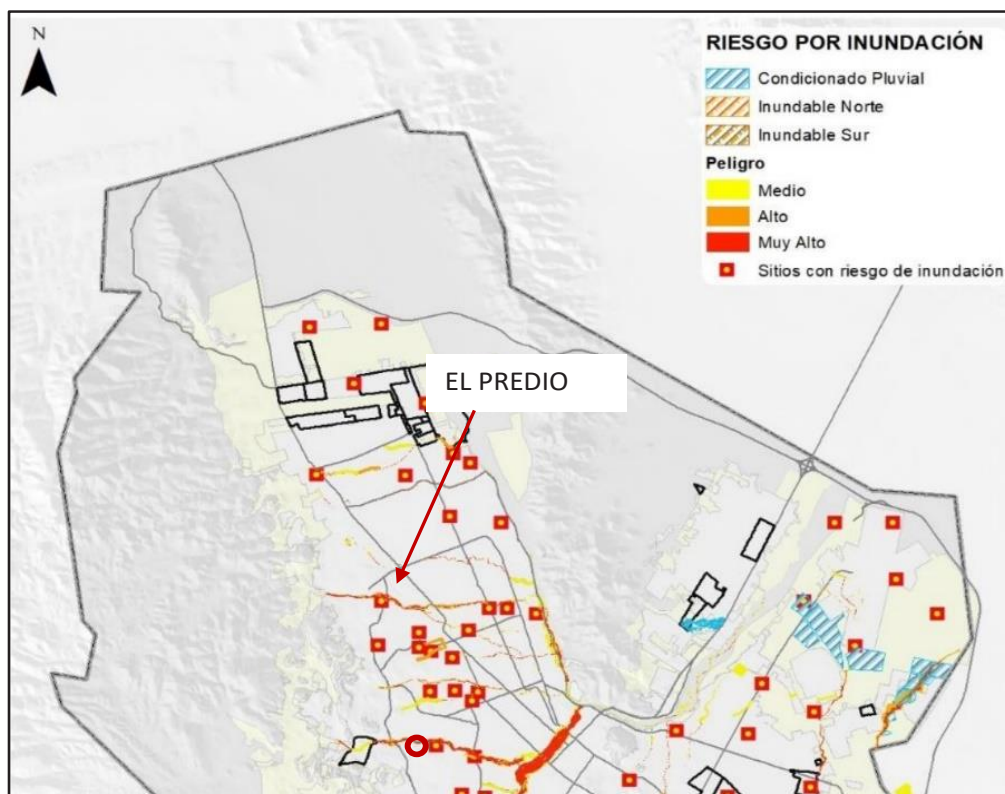
En la ciudad, las lluvias extraordinarias que se presentan en los meses de julio, agosto y septiembre, pueden causar destrozos en los cauces de los escurrimientos pluviales que atraviesan la ciudad y en los puntos donde se han identificado como puntos de riesgo. De acuerdo con el Atlas de Peligros Naturales del Estado de Chihuahua (2017), el Municipio presenta fenómenos peligrosos (lluvias, inundaciones, temperaturas extremas, nevadas, heladas granizadas, sequías y vientos) que representan riesgos, tanto en verano como en invierno, y dada la baja precipitación en los últimos 13 años.

Al este se encuentra el río Sacramento un escurrimiento pluvial importante para la Ciudad, al sur del predio y en el límite del área de estudio se ubican los arroyos El Picacho y El Mimbres.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

El predio por su ubicación, **no tiene riesgos por escurrimientos pluviales que tengan impacto en él ya que el predio se encuentra a 248 metros al Sur del arroyo el Picacho y a 670 metros al Norte del arroyo El Mimbres por lo que no representa riesgo para el predio.**

Plano de Riesgos Hidrometeorológicos (Inundación).



Fuente: Riesgo por inundación. Elaboración propia con datos de IMPLAN (2016, SEDATU (2014), SEDATU (2015)38, IMPLAN (2006). Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización.

RIESGOS ANTROPOGÉNICOS.

Se reconocen tres tipos de riesgos antropogénicos según su origen: los de tipo químico-tecnológico (gaseras, gasolineras, subestaciones eléctricas, transporte de material peligroso, infraestructura de riesgo, madererías); sanitario-ambientales (como criaderos de animales, rastros, ladrilleras); y los socio-organizativos (en donde ocurren grandes concentraciones de personas como el aeropuerto, la estación de ferrocarril y vialidades donde circulan camiones de transporte de pasajeros).

Los riesgos antropogénicos al Oeste del predio; la gasolinera ubicada a 300 metros; y al Este del predio una gasera a 470 metros, gasolineras a 705 metros y 997 metros; por la ubicación y distancia no representan peligro para el predio.

Por su ubicación y distancia, estas instalaciones no representan riesgo para el predio.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

NORMATIVO

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO CHIHUAHUA 2022-2027.

(Periódico Oficial de Gobierno del Estado No. 37 del 7 de mayo de 2022)

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

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

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

De los cuales relativos al presente instrumento destacan los siguientes:

Eje 3. Ordenamiento Territorial Moderno y Sustentable

- Vivienda Objetivo específico.

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

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

2. Implementar programas para el mejoramiento, ampliación y/o rehabilitación de viviendas, así como del entorno urbano, de manera prioritaria en zonas en situación de pobreza, riesgo o vulnerabilidad, mediante el uso sustentable de recursos naturales priorizando el interés social, cultural y ambiental.

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

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

Estrategia.

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

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

Línea de acción.

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

Objetivo específico.

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

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024

(Periódico Oficial de Gobierno del Estado No. 3 del 8 de enero de 2022)

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.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

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.

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.

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.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA VISIÓN 2040, SEPTIMA ACTUALIZACION.

De conformidad a la estrategia de usos de suelo del Plan de Desarrollo Urbano, es el instrumento que permite 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. Se busca fomentar una dosificación equilibrada y mixtura en los usos, con el fin de contrarrestar la actual tendencia de las zonas monofuncionales que obligan a los habitantes a realizar largos desplazamientos.

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 y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos
- 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.

Zonificación secundaria.

Objetivo de la estrategia para la administración del uso de suelo:

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

Definición de la zonificación secundaria:

A partir de la Zonificación Primaria se establece la Zonificación Secundaria de este Plan, determina los usos de suelo y destinos permitidos, prohibidos o condicionados de las áreas que componen un centro de población y que fijan las normas urbanísticas correspondientes a los predios y edificaciones, así como sus compatibilidades, los coeficientes de uso y ocupación de suelo, las densidades, alturas y otros parámetros.

Normatividad complementaria.

Cualquier modificación al PDU refiriéndose a la dosificación de los usos y destinos de suelo, potenciales de edificabilidad (COS, CUS, Alturas), la estructura urbana y vial prevista, considerado el dimensionamiento y confirmación de

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

vialidades(secciones viales), así como políticas y normas vigentes para el desarrollo de la ciudad; se refieren a instrumentos elaborados que demuestren técnica y financieramente la posibilidad de realizar cambios que resulten benéficos para la ciudad en su conjunto.

Dichos instrumentos son regulados en cuanto a su contenido, alcance y procesos de revisión y aprobación por parte de los diversos niveles de gobierno y la sociedad en general a través de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, además de la normatividad federal, estatal y municipal en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Uso de suelo habitacional H35 hasta 35 viviendas por hectárea (Uso de suelo actual del predio en estudio).

Objetivo del uso de suelo: Contar con zonas urbanas de mediana densidad de vivienda, con una vida comunitaria activa, en donde existe una mayor mezcla de usos de suelo comercial y de servicios; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y de centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público.

Definición del uso de suelo habitacional H35 hasta 35 viviendas por hectárea. Es aquél que permite una densidad de 26 a 35 viviendas por hectárea. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelos habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades.

El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno inmediato.

Criterios para definición y/o delimitación.

- Se establecen sobre vialidades regionales, primer orden, primarias, secundarias y en corredores estratégicos.
- Se utiliza para favorecer la creación y concentración de actividades y unidades económicas de acuerdo con la demanda que cada zona determine.
- Cada giro deberá apegarse a la compatibilidad establecida con los usos y destinos correspondientes y, además, a la normatividad aplicable según la actividad económica de que se trate.

La normatividad aplicable al predio de conformidad al uso de suelo que le da el Plan de Desarrollo Urbano vigente es habitacional hasta 35 viviendas por hectárea. COS de 0.75 y CUS 1.6.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL UNIFAMILIAR

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

FUNTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

Aumento de densidad habitacional H60+

Uso de Suelo H60+.Objetivo. - Contar con zonas urbanas de alta densidad de vivienda en general y con mayor densidad de vivienda plurifamiliar posible, con una vida comunitaria altamente activa, en donde exista la mayor mezcla de usos de suelo comercial, de servicios y equipamiento; debe garantizarse la presencia de vegetación nativa, preferentemente, y de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. Debe garantizarse la cercanía y accesibilidad a equipamientos vecinales, barriales, distritales y centralidades de forma que sus habitantes puedan optar por desplazamientos activos y el uso de transporte público, preferentemente.

Definición del uso de suelo H60+. - Es aquel que permite una densidad mayor a 60 viviendas por hectárea y potenciar la máxima ocupación. En este uso de suelo la vivienda puede ser tanto unifamiliar como plurifamiliar, permitiéndose la mezcla de usos de suelo habitacionales con otros no habitacionales, según la Tabla de Compatibilidades. El diseño urbano debe garantizar la caminabilidad y la movilidad activa, así como el acceso al transporte público, para facilitar la cercanía y la accesibilidad a los equipamientos y servicios. Las actividades económicas y comerciales deben ser intensas y suficientes para satisfacer las necesidades de sus habitantes y de su entorno distrital y regional.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35%	8.5	2.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Serana. (Nota 1)
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42%	8.5	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37%	8.5	2.00	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30%	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:

1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m² y un frente de 6 m.

- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

POLITICAS DE DESARROLLO URBANO DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISION 2040, SEPTIMA ACTUALIZACION.

Objetivos generales como ciudad sostenible y con calidad de vida hacia el 2040.

- **La densificación y la ocupación de los vacíos urbanos.**
- 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.

Objetivos sectoriales.

- Promover un modelo de ciudad compacta, equitativa consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Regulación del suelo y dinámica ordenada del mercado de suelo.

Política, crecimiento integral y continuo en la ciudad.

Con el fin de atender las demandas de crecimiento territorial de los próximos años, se plantea la incorporación de superficies al desarrollo urbano, así como el crecimiento interior mediante la utilización de vacíos urbanos, con el objeto de racionalizar y hacer congruente el crecimiento con la resolución de las demandas para el desarrollo integral, y de planear adecuadamente las redes de infraestructura, la dotación del equipamiento colectivo y demás servicios necesarios.

Esta política tiene como finalidad:

- Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.
- Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.

El desarrollo económico y la competitividad.

El Municipio de Chihuahua ocupa un importante lugar en el desarrollo económico del país y los primeros lugares en sus niveles de competitividad como una de las mejores ciudades para invertir, vivir y en otros factores; sin embargo, se enfrentan importantes retos para seguir promoviendo la atracción y creación de más empresas, generar más oportunidades de empleos y ofrecer una mejor calidad de vida. La meta que se persigue es elevar el empleo, diversificar la economía y finalmente fortalecer a la región en un creciente desarrollo productivo, menos dependiente y más vigoroso para enfrentar la globalidad sin descuidar lo local.

Escenarios de crecimiento del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, séptima actualización.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

Como elemento del PDU base, establecen dos esquemas conceptuales, que responden al diagnóstico elaborado:

- El primero, resume el modelo de ciudad actual y
- El segundo, el modelo objetivo al año 2030.

Ambos se estructuran a partir del suelo urbano consolidado, suburbano y rural, así como sus centros y subcentros, como componentes estructurantes del sistema urbano.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano Subcentro Norte

Objetivos generales

- El objetivo general de este Plan Parcial es generar un instrumento técnico, de planeación y normativo para consolidar un subcentro urbano con cobertura a distancias razonables de parte de servicios urbanos y de los mayores puntos concentradores de empleo.
- Pretende consolidar la estructura urbana de la ciudad de Chihuahua con el Subcentro Norte a partir de los elementos detonadores existentes en la zona. Intensificará densidades habitacionales y ofrecerá usos mixtos para satisfacer las necesidades de los habitantes de la zona.

Objetivos particulares

- Proponer la utilización racional y ordenada del suelo ocioso dentro del ámbito de estudio del Plan Parcial en congruencia con el medio construido, con el propósito de **incrementar la densidad urbana** y potenciar la capacidad económica y la diversificación del sub-centro.
- Aprovechar la estación multimodal de transporte masivo para detonar la diversidad de usos en su zona de influencia (comercio, servicios equipamientos públicos) e integrar elementos complementarios tales como infraestructura para la accesibilidad peatonal, ciclista, espacios abiertos, estacionamientos, etc.

- Proponer modelos urbano-arquitectónicos para la densificación habitacional en las zonas de influencia.

- Identificar y proponer equipamientos nuevos que actúen como elementos detonadores de la consolidación, de la capacidad de oferta de servicios y satisfactores sociales del subcentro.

Estrategia en corredores.

Realizar proyectos para densificar el corredor con usos mixtos, bajos comerciales y plantas altas habitacionales.

Para promover la intensificación del uso de suelo, limitar los proyectos a alturas mínimas de 2 plantas o 12 metros.

Promover proyectos de relotificación, a fin de agrupar lotes baldíos para permitir proyectos de edificación de comercio y equipamiento con frente alineado a la acera de la calle y estacionamiento en la parte posterior, al lado o en sótano.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

Estrategia de zonificación.

Alternativas de vivienda en altas densidades en convivencia con su entorno.

Mixtura e intensificación de usos de suelo para el aprovechamiento de varios niveles de construcción y motivar la convivencia entre usos habitacionales y el equipamiento, espacio público, comercio e industria ligera para que la población encuentre de forma inmediata sus satisfactores cotidianos y para diversificar la economía local.

Estrategia de intensificación.

Esta política se aplicará en zonas de 4 distintos enfoques:

La primera al interior de la Universidad Autónoma de Chihuahua, donde por su carácter de máxima casa de estudios del estado, deberán buscarse la vinculación de los usos de suelos compatibles, de tal forma que mantengan vida vibrante, albergando actividades complementarias a las estudiantiles, fomentando un espíritu universitario sano y vinculado a la ciudad;

Segunda dentro de del Complejo Industrial Chihuahua donde deberán mejorarse los recorridos de acceso peatonal, la conectividad vehicular y la saturación de espacio disponible para conglomerar un espacio productivo integral;

Tercera, dentro del corredor de servicios a lo largo de la Avenida Homero, donde se deberá promover la vinculación de los espacios públicos fomentando su uso constante y el cuidado de ellos por parte de la población;

La cuarta, enfoque dentro de las áreas habitacionales con potencial de convertirse en barrios de usos mixtos, autosustentables y ligados a las centralidades promovidas al interior.

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO.

Una vez realizado el análisis técnico en el área de estudio a un predio subutilizado por encontrarse baldío, con uso de suelo Habitacional H35 para vivienda unifamiliar con un COS de 0.75 se considera viable la **propuesta de aumento de densidad habitacional, con el incremento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85** en el predio de una superficie de **449.9082 m²**.

(Plano E01)

En este sentido la propuesta cumple con la estrategia del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, para los Subcentros Urbanos con una cobertura 5,000 mts., en este caso para el Subcentro Norte se cumple con:

- **La estrategia de densificación** para el caso de este subcentro se considera viable a partir de la capacidad de infraestructura instalada actualmente en relación a los servicios básicos de agua, saneamiento y electricidad, teniendo una cobertura total en la zona.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

- **Impulsar la economía y la productividad en el subcentro** se logra mediante la generación de condiciones propicias de accesibilidad, alta densidad de población habitante.
- Ordenamiento de la zona en la cual predominan usos **industriales buscando un equilibrio con otros usos como los comerciales, de vivienda** y equipamientos especializados y sectoriales.

PROPUESTA PARA EL PREDIO (ACTUALMENTE BALDIO O SUBUTILIZADO):

Aumento de la densidad habitacional con el aumento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85.

La propuesta por medio del presente estudio técnico para llevar a cabo la construcción de 7 unidades departamentales, que corresponde a una densidad de 155 viv/ha. Cumpliendo con las políticas del PDU vigente de la densificación, aprovechamiento de la infraestructura instalada, edificación en predios baldíos o subutilizados.

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD HABITACIONAL PLURIFAMILIAR

Código	Densidad bruta máxima viv/ha	Densidad neta máxima viv/ha	Sup. Privativa habitable m ²	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máxima (metros)	Altura máxima (niveles)	Restricción frontal / fondo / lateral	Cajones de estacionamiento
H12	12	18	45	0.60	1.20	35%	8.5	2.00	4.5 / SR / 1.5	Remitirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana. (Nota 2)
H25	25	37.5	45	0.75	1.50	42%	8.5	2.00	3.0 / SR / 1.0	
H35	35	52.5	45	0.75	1.50	37%	8.5	2.00	2.0/SR	
H45	45	67.5	45	0.75	2.20	30%	SP	SP	1.0/SR	
H60	60	90	45	0.65	SP	SP	SP	SP	SP	
H60+ Nota 1	SP	SP	45	0.85	SP	SP	SP	SP	SP	

Notas:

1. Para efectos de la acción urbana de subdivisión, la zonificación H60+ deberá respetar un lote mínimo de 90 m² y un frente de 6 m.
- La superficie del lote para vivienda plurifamiliar estará en función de la densidad autorizada por la autoridad correspondiente y no necesariamente de la superficie del lote mínimo.

FUENTE: Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

Propuesta: Habitacional H60+ con el incremento del potencial urbano del Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85

El predio cuenta con infraestructura a pie de lote para los servicios básicos de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica y telefonía que permite el aprovechamiento de la infraestructura instalada en la zona donde se ubica.

Las Avenidas Homero y De la Juventud-Luis Donaldo Colosio Murrieta son las vialidades que dan el acceso al predio mismas que cuentan con infraestructura de energía eléctrica, agua potable, drenaje sanitario, pavimento y telefonía.

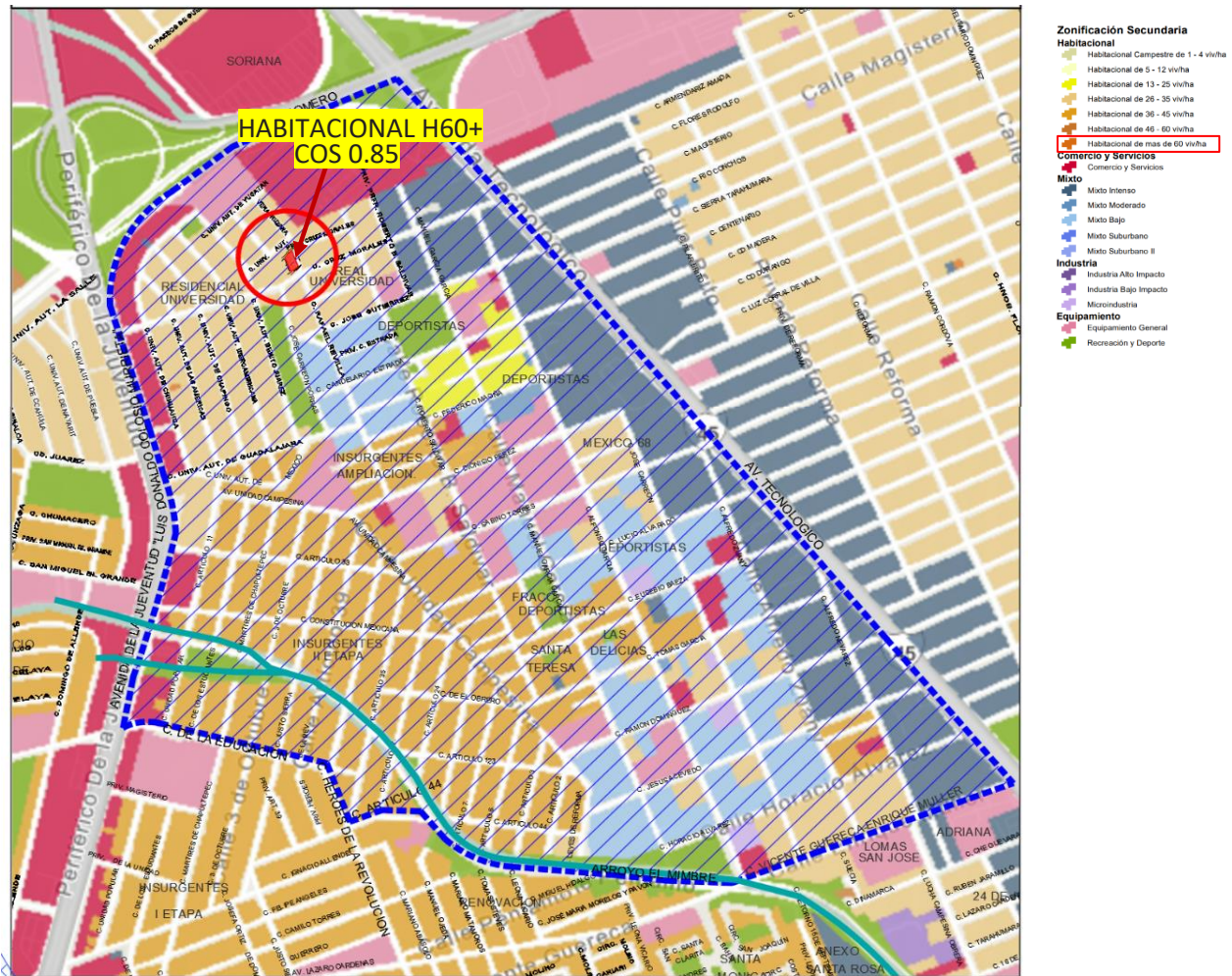
El predio cuenta con accesibilidad por la estructura vial definida en la zona.

La propuesta no modifica la estructura urbana.

La propuesta es congruente con las políticas del Plan de Desarrollo Urbano vigente, es sustentada y factible, el aumento de densidad habitacional se sujeta a la normatividad del PDU 2040, H60+ con el aumento del potencial urbano Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) a 0.85.

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

ESTRATEGIA DE USO DE SUELO HABITACIONAL H60+ CON EL INCREMENTO DEL POTENCIAL URBANO DEL COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (COS) A 0.85



FUENTE: Plano Zonificación Secundaria. Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización

El predio por su ubicación cuenta alineamiento y número oficial otorgado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, así mismo con infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica instalada en las dos vialidades donde se ubica.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

Alineamiento y numero oficial otorgado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio de Oficio No. AUA 13069/2024, de fecha 4 de septiembre de 2024.



Gobierno Municipal 2021-2024

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA
DEPTO. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR
OFICIO No. **AUA 13069/2024**
CLAVE CATASTRAL: **341-027-024**

ASUNTO: Alineamiento y Número Oficial.

A QUIEN CORRESPONDA

Esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal de Chihuahua,

Hace constar;

Que el predio ubicado en la CALLE **UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS**

Sector **79** Manzana **3** Fracción **II** del lote **1** Código Postal **31125**

FRACCIONAMIENTO RESIDENCIAL UNIVERSIDAD

De esta ciudad, deberá guardar el alineamiento correcto de la calle sobre la cual se ubica y el Número Oficial que le corresponde es el:

******* 1001 ******* Esquina con la Calle José Rafael Revilla Lugo. (Nomenclatura y número oficial sujeto a cambio). Esta propiedad respetará la restricción de alineamiento a paramentos. Predio ubicado en un sector de densidad **H-35**, el cual deberá respetar el **COS** de 0.75 y **CUS** de 1.60, según el Plan de Desarrollo Urbano 2040, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 24, de fecha 23 de marzo de 2024, Séptima actualización. Asimismo, deberá acreditar la solución de drenaje pluvial, aislamiento acústico y cumplir con el estacionamiento mínimo requerido, según el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, publicado en el Periódico Oficial del Estado No. 80, de fecha 5 de octubre del 2013. Se da para el uso de suelo autorizado (Habitacional).

Nota.-Este documento no acredita propiedad.

Nota.-La vigencia de este documento es de 3 años.

A petición de la parte interesada, se expide la presente constancia al día **04** del mes de **septiembre** de **2024**.

ATENTAMENTE



LIC. JESÚS ARMANDO SANTANA CORDOVA
JEFE DEL DEPARTAMENTO DE
ADMINISTRACIÓN DEL PLAN DIRECTOR



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN URBANA

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

Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología

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

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

Se presenta contrato de prestación de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario No. 0387493, de fecha 9 de septiembre de 2024 de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua para la prestación de los servicios al predio del presente estudio de planeación urbana.

(Se anexa copia en el expediente del presente estudio de planeación).

JMAS CHIHUAHUA

I. CONTROL

0387493 5414320

II. DATOS GENERALES

APLICADO/AUTORIZADO/AUTORIZANTE: GUERRERO JAQUEZ EMILIANO

FECHA: 09/09/2024

UBICACIÓN: OCAMPO

RESIDENCIAL UNIVERSID

III. DETERMINACIÓN DEL FLUIDO

USUARIO: OCAMPO

TIPO DE SERVICIO: PADRON

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

Con fundamento en lo dispuesto por el Capítulo Segundo, Contratación y Contratos a los Servicios Públicos, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, se pretende formalizar el Contrato de Adhesión para la Prestación de los Servicios de Agua potable, Drenaje, Saneamiento, que celebra por una parte la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua y que en la sucesiva se le denominará "LA JUNTA" y por otra parte el solicitante de nombre GUERRERO JAQUEZ EMILIANO, a quien en la sucesiva se denominará "EL USUARIO", quienes celebran el presente al tenor de la siguiente:

DECLARACIONES:

I. Declara "La Junta"

A. Ser un Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo del Estado de Chihuahua, con Personalidad Jurídica y Patrimonio propios, que tiene a su cargo entre otras facultades, la prestación de los servicios públicos de agua, alcantarillado sanitario, saneamiento, tratamiento de aguas residuales y disposición final de lodos, reportados dentro de la ciudad de Chihuahua, del municipio y estado del mismo nombre, esto de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 22, Fracciones I, XIII y demás relativos y aplicables de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua.

B. Que su domicilio se encuentra establecido en avenida Melchor Ocampo No. 1604, colonia Centro de la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, con C.P. 31000, mismo que se señala para los fines y efectos del presente documento.

II. Declara "El Usuario"

A. Llamarle GUERRERO JAQUEZ EMILIANO, mismo que se identifica mediante

B. Que es su deseo adherirse a las condiciones del presente contrato de adhesión para la prestación de servicios que otorga "LA JUNTA".

III. Declaran las partes, bajo protesta de decir verdad:

Que se reconocen mutuamente la personalidad que ostentan, además de concurrir a la suscripción del presente contrato de buena fe, encontrándose libres de dolo, violencia, error, lesión, mala fe o cualesquier otro vicio en su consentimiento, con el propósito de obligarse al tenor de las siguientes:

CLÁUSULAS:

PRIMERA.- "LA JUNTA" se obliga, mediante el presente contrato de adhesión, a suministrar los servicios contratados, mismos que aparecen consignados en la solicitud anexa del presente contrato, obligados "EL USUARIO" a su parte se unido al contrato de adhesión celebrado en su propia solicitud. En el supuesto de que "EL USUARIO" haga un uso distinto de los servicios prestados por "LA JUNTA", será exigible el pago de la diferencia en los derechos que correspondan, de acuerdo a las tarifas aplicables al momento de hacerse exigible dicho pago.

SEGUNDA.- "EL USUARIO" se obliga a pagar a "LA JUNTA" el importe de los servicios prestados y sus accesorios en los términos y plazos que se determinen. Los adeudos generados a "LA JUNTA", por cualquier concepto, tendrán carácter de créditos fiscales, por lo que "LA JUNTA", como Organismo Fiscal Autónomo, podrá hacerlos efectivos mediante Procedimientos Administrativos de ejecución previstos en el Código Fiscal del Estado. En caso de mora, se causarán los recargos al equivalente a la tasa líder comercial vigente en el mercado nacional al momento de hacer el cobro.

TERCERA.- Los propietarios o poseedores del inmueble serán solidariamente responsables en el pago de los derechos correspondientes.

CUARTA.- Cuando se transfiera la propiedad o se adquiera la posesión del inmueble donde se otorgan los servicios ofrecidos por "LA JUNTA", cualquier propietario, poseedor o obligacionario que transfiera, vendiera, arrendara, o enajene el inmueble, deberá notificar a "LA JUNTA" el cambio de titularidad del inmueble, para que "LA JUNTA" pueda actualizar los datos del usuario y de conformidad con lo establecido en los artículos 46, 47 y 48 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua.

QUINTA.- "LA JUNTA" se reserva el derecho de otorgar el servicio solicitado, atendiendo para ello los aspectos técnicos y de factibilidad que correspondan.

SEXTA.- Todo usuario y/o propietario de bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de Chihuahua, está obligado a efectuar las conexiones de los servicios, así como a pagar los derechos correspondientes, de conformidad con lo establecido por los artículos 46, 47 y 48 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua.

SÉPTIMA.- Los usuarios dedicados a la industria o al comercio que soliciten agua en sus procesos y/o que soliciten una toma de 1" de diámetro o mayor y/o que tengan una demanda de un litro por segundo o más, previo análisis, deberá exhibir los requisitos establecidos por "LA JUNTA", así como el pago de la demanda de derechos que de ello deriven.

OCTAVA.- Queda estrictamente prohibido instalar o utilizar tomas, derivaciones o conexiones a la infraestructura de los servicios, sin contar con el permiso expreso otorgado por "LA JUNTA", la comisión de tal conducta será sancionada con la imposición de las penas que por Ley resulten procedentes.

NOVENA.- "LA JUNTA" instalará un medidor volumétrico de agua, previo el pago del derecho correspondiente, esto en los términos que lo permita su capacidad y los programas de trabajo, el costo de la reparación por el diámetro o material, la pérdida del medidor, así como el cambio o modificaciones del medidor, causados por daños y alteraciones que efectúe "EL USUARIO" o cualquier persona ajena a "LA JUNTA", así como el pago de la demanda de derechos que de ello deriven.

DÉCIMA.- En caso de que el usuario no cuente con un aparato medidor de los servicios contratados, pagará la tarifa fija correspondiente que se encuentre vigente, la cual, en ningún caso podrá ser menor a la tarifa mínima establecida para el tipo de servicio de que se trata.

DÉCIMA PRIMERA.- "EL USUARIO" se compromete a pagar las sanciones que correspondan por las infracciones que cometa en el uso de los servicios que le ofrece "LA JUNTA", así como a pagar el costo de los derechos que correspondan por el mantenimiento de tuberías, alambres y drenajes pluviales, tapas, por descargas de grasas, aceites o otros sólidos, imposibles al intento.

DÉCIMA SEGUNDA.- "EL USUARIO" se compromete a hacer un uso correcto y racional del o los servicios otorgados por "LA JUNTA", de igual manera se compromete a no descargar cualquier tipo de residuos, gases, aguas y/o sustancias en las líneas del alcantarillado sanitario, así como a "EL USUARIO" ajustarse a las disposiciones que emita "LA JUNTA" para evitar el desperdicio o uso indebido de agua.

En caso de detectarse cualquier anomalía en las aguas residuales, correspondientes a "EL USUARIO", esto se hará saber a las sanciones que correspondan.

DÉCIMA TERCERA.- En obligación de "EL USUARIO" dar aviso a "LA JUNTA" con motivo de cualquier movimiento relativo al cambio de la propiedad o posesión del predio donde se otorga el servicio.

DÉCIMA CUARTA.- "EL USUARIO" acepta que "LA JUNTA" podrá suspender el servicio, contrato o no, cuando (i) "EL USUARIO" incumpla con su obligación de pago por un plazo igual o superior a dos meses; (ii) se compruebe la existencia de derivaciones no graves a las tuberías sanitarias, tanto de contaminación con repercusiones peligrosas para los ecosistemas, sus componentes o para la salud pública, aplicándose en todo caso las sanciones que correspondan.

DÉCIMA QUINTA.- "EL USUARIO" se obliga a solicitar la suspensión o cancelación de los servicios contratados cuando el inmueble no lo requiera, ya sea por tiempo definido o indefinido, para lo cual deberá cumplir con los trámites y requisitos exigidos en la normatividad vigente.

DÉCIMA SEXTA.- "EL USUARIO" se obliga a no colocar bombas manuales directamente en las tuberías conductoras del servicio de agua potable.

DÉCIMA SÉPTIMA.- El mantenimiento de las líneas generales de suministro de los servicios públicos de agua potable y alcantarillado será a cargo de "LA JUNTA", en lo que se refiere a la conexión, a los accesorios del lugar designado para la toma del registro y el mantenimiento de las tuberías domiciliarias desde la red general hasta las mismas, será plena responsabilidad a cargo de "EL USUARIO", este contrato por lo que se refiere únicamente a las conexiones de los servicios. De conformidad con el artículo 36 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua.

DÉCIMA OCTAVA.- El presente contrato se autorizó con una demanda máxima de 20.00 m³ mensuales, en caso de exceder esta dotación, "LA JUNTA" podrá hacer exigible el pago de los derechos correspondientes por la diferencia de suministro, de acuerdo a las tarifas vigentes.

DÉCIMA NOVENA.- El presente instrumento tendrá vigencia ilimitada, iniciándose a partir de la firma del mismo.

VIGÉSIMA.- Para la interpretación y cumplimiento del presente contrato, las partes se sujetarán estrictamente a lo pactado en las cláusulas del mismo, a la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, a la Estructura Tarifaria vigente para los servicios de la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua, y a los Lineamientos Complementarios del Sistema de Cuotas y Tarifas, para las Juntas Municipales de Agua y Saneamiento de Juárez y Chihuahua, específicamente en lo establecido en el apartado que corresponde a Chihuahua, de lo contrario, acuerdan someterse a la normatividad administrativa aplicable para solucionar cualquier tipo de controversia que sobrevenga del presente contrato, renunciando a cualquier otro fuero y competencia que pudiere corresponderles en razón de su domicilio presente o futuro o por cualquier otra causa.

VIGÉSIMA PRIMERA.- "EL USUARIO", acepta, en todo y cada uno de sus términos, los requisitos y obligaciones establecidos en la presente autorización firmando de conformidad la misma.

Leído y aceptado, en su contenido, alcance, efectos y repercusiones legales, el presente contrato, el Usuario firma de conformidad.

En la ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 6 días del mes de 9 DEL AÑO 2024.

No. Contrato: 0387493

Emiliano

NOMBRE Y FIRMA DEL USUARIO

EMILIANO GUERRERO JAQUEZ.

FOR-05320-03

Revisión 01

Fecha de rev. 15/02/2023

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

Comprobante de fecha 18/12/24 de no adeudo de la Comisión Federal de Electricidad de la cuenta número 25DC01F012514201 del predio ubicado en la calle Universidad de Morelos 1001 del fraccionamiento Residencial Universidad a nombre de Emiliano Guerrero Jáquez.

CFE-contigo CFE-contigo CFE-contigo

1.SUN-241205-057**
 ***** Versión 9.0.0. 2020/07/01*
 * SICON COMISION FEDERAL DE
 ELECTRICIDAD *
 * 18/12/24 Módulo De Atención
 En Ventanilla 12:07:50 *

 * R.P.U. 646241268052 NúmeroMed : WKN9
 03 NúmeroCta : 25DC01F012514201 *
 * Nombre GUERRERO JAQUEZ EMILIANO Di
 recc UNIV AUT DE MORELOS 1001 - *
 * AP:GUERRERO AM:JAQUEZ N1:EMILIANO
 *
 * RMU 31125241210XAXX010101007CFE TV: NV;
 # in *
 *
 *
 * Sec AaMm OrigenAdeudo Dig ConsumoKwh
 CFE-contigo ImporteAdeudo *
 *
 *
 * CFE-contigo CFE-contigo CFE*contigo
 *
 *
 *
 * CFE-contigo CFE-contigo *

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

ANEXO

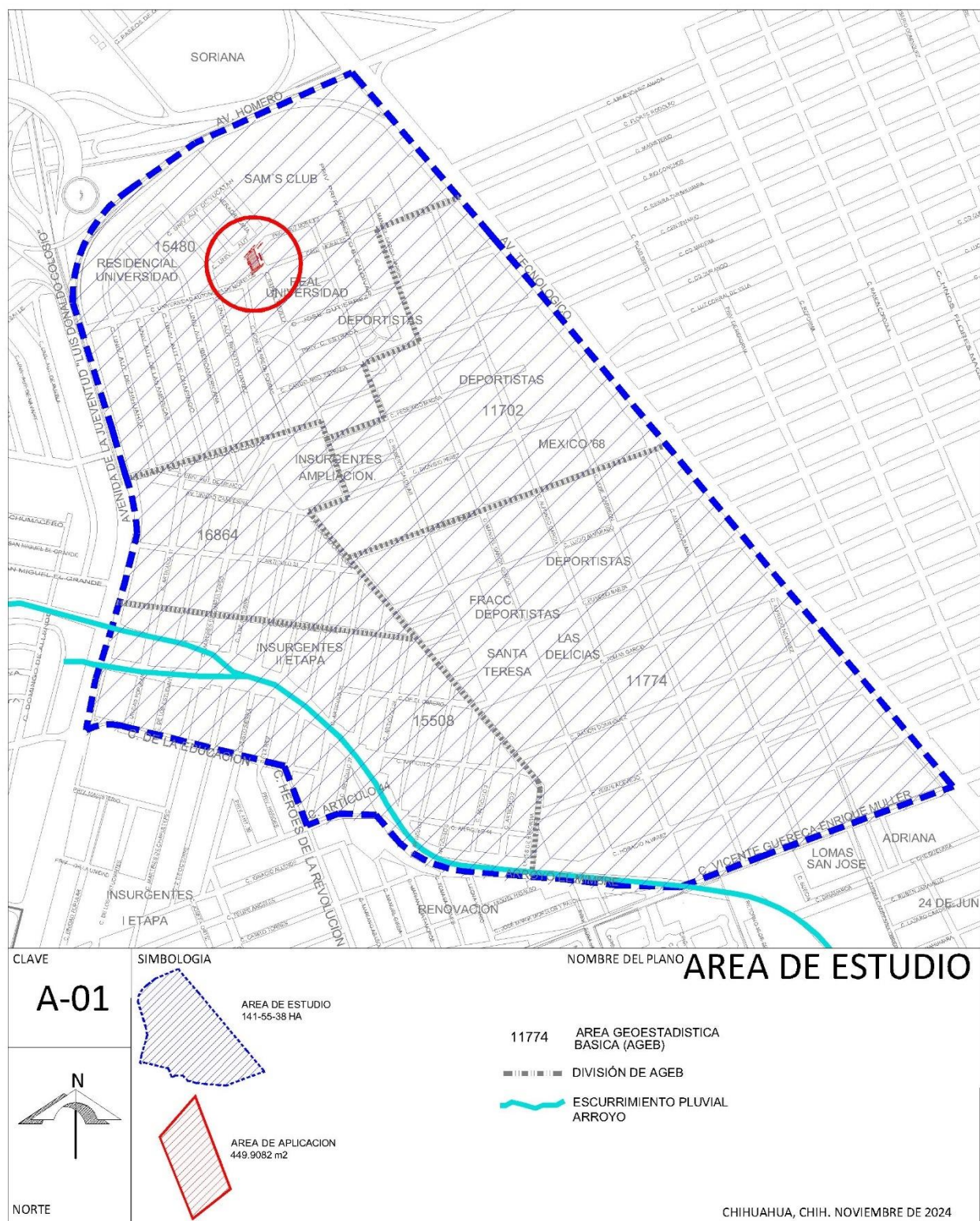
DE

PLANOS

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

NOMBRE DEL ESTUDIO

341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS



“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

NOMBRE DEL ESTUDIO		341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS	
--------------------	--	---	--

POLIGONO DE ACTUACION

Nombre del Propietario :

EMILIANO GUERRERO JAQUEZ

Plano de :		LOTE URBANO		Superficie de Terreno :		449.9082 m²	
Ubicacion :		CALLE UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS No. 1001		Clave Catastral :		341-027-024	
Superficie de Construccion :		0.0		Superficie de Terreno :		449.9082 m²	
COLONIA :		FRACC. RESIDENCIAL UNIVERSIDAD (ANTES COLONIA DEPORTISTAS)		Manzana:		3	
				Lote:		1	
				Fraccion:		B	
				Zona:		339	
Escala :		SIN/ESCALA		Clave Catastral Estandar :		08-001-019-00-0001-341-027-00024-00-0000	

CLAVE	SIMBOLOGIA	NOMBRE DEL PLANO
A-02	AREA DE APLICACION 449.9082 m2	PREDIO EN ESTUDIO

CHIQUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DE 2024

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

NOMBRE DEL ESTUDIO

341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS



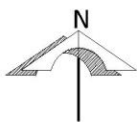
CLAVE

A-03

SIMBOLOGIA

NOMBRE DEL PLANO

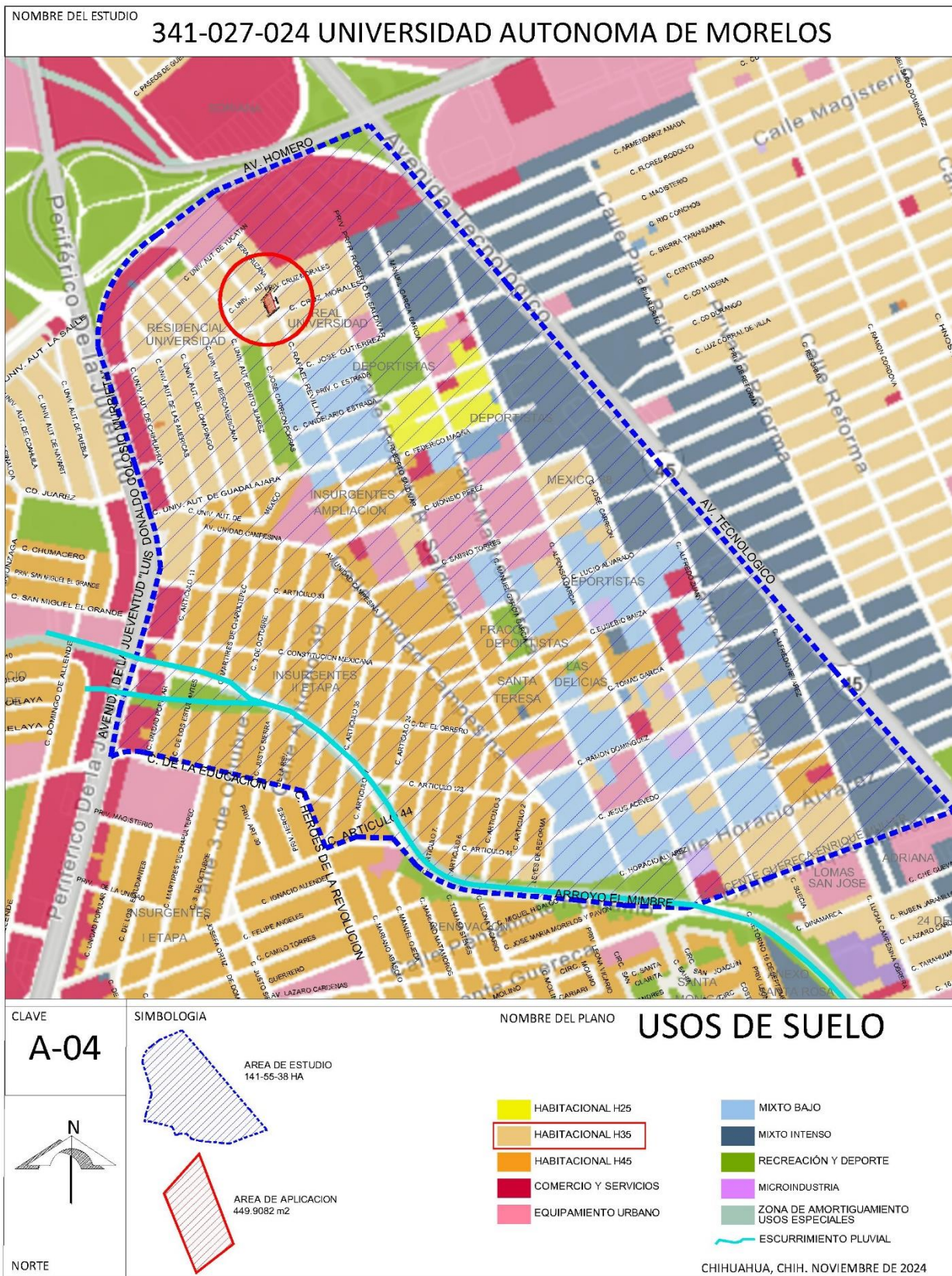
UBICACION DEL PREDIO



NORTE

CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DE 2024

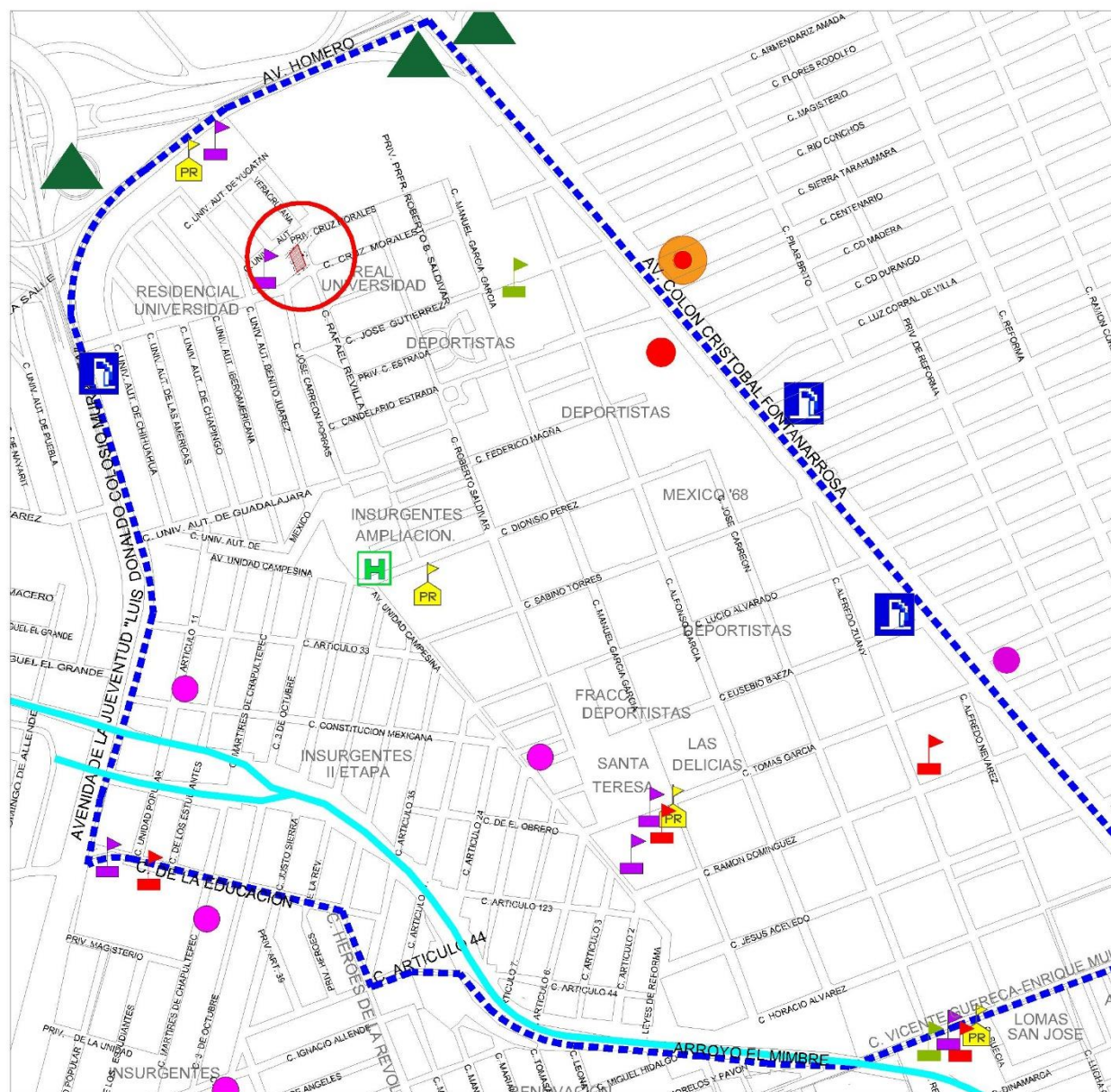
“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”



"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

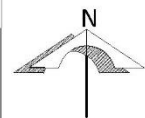
NOMBRE DEL ESTUDIO

341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS



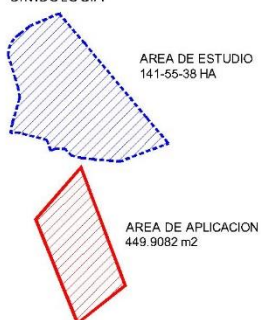
CLAVE

A-05



NORTE

SIMBOLOGIA



NOMBRE DEL PLANO

EQUIPAMIENTO URBANO

SIMBOLOGIA



CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE 2024

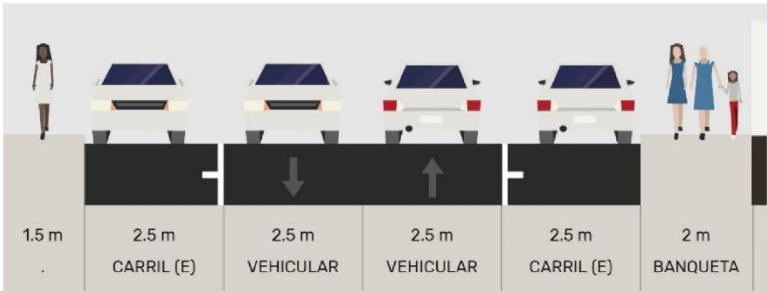
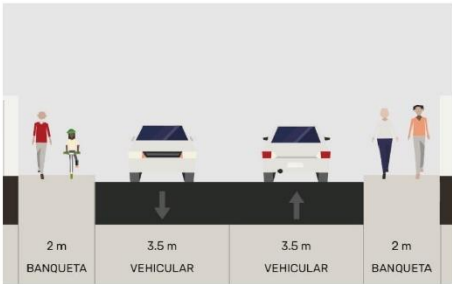
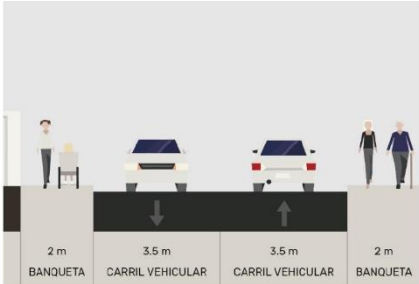
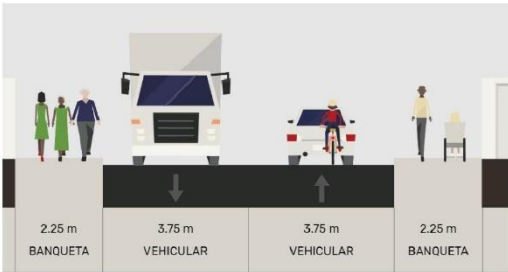
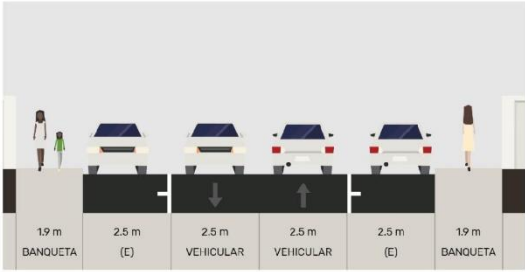
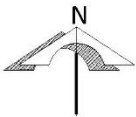
"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"



“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

NOMBRE DEL ESTUDIO			
341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS			
SECCIONES VIALES			
AA-005C AVENIDA DE LA JUVENTUD "LUIS DONALDO COLOSIO MURRIETA"			
PA-092A AVENIDA HOMERO			
PA-174E AVENIDA TECNOLÓGICO			
CLAVE	SIMBOLOGÍA	NOMBRE DEL PLANO	SECCIONES VIALES
A-07			
NORTE			
CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DE 2024			

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

NOMBRE DEL ESTUDIO			
341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS			
SECCIONES VIALES			
PA-032 CALLE ARTICULO 33			
			
PA-177A AVENIDA UNIDAD CAMPESINA		PA-177B AVENIDA UNIDAD CAMPESINA	
			
PA-075 CALLE EUSEBIO BAEZ		PA-148 CALLE RAMON DOMINGUEZ	
			
CLAVE	SIMBOLOGÍA	NOMBRE DEL PLANO	SECCIONES VIALES
A-08			
			
NORTE			CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DE 2024

“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

NOMBRE DEL ESTUDIO

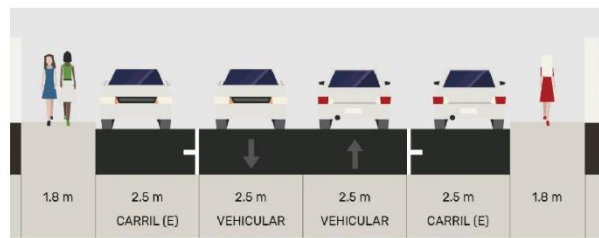
341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS

SECCIONES VIALES

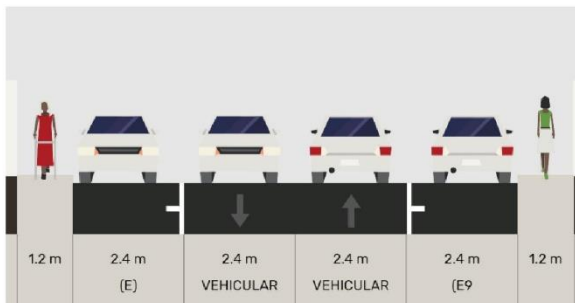
PA-063 -CALLE DE LA EDUCACION



PA-089 -CALLE HEROES DE LA REVOLUCION



PA-186A CALLE VICENTE GUERCA



SP-254A -CALLE ARROYO EL MIMBRE



SP-245B -CALLE ARROYO EL MIMBRE



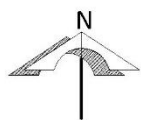
CLAVE

A-09

SIMBOLOGÍA

NOMBRE DEL PLANO

SECCIONES VIALES



NORTE

CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DE 2024

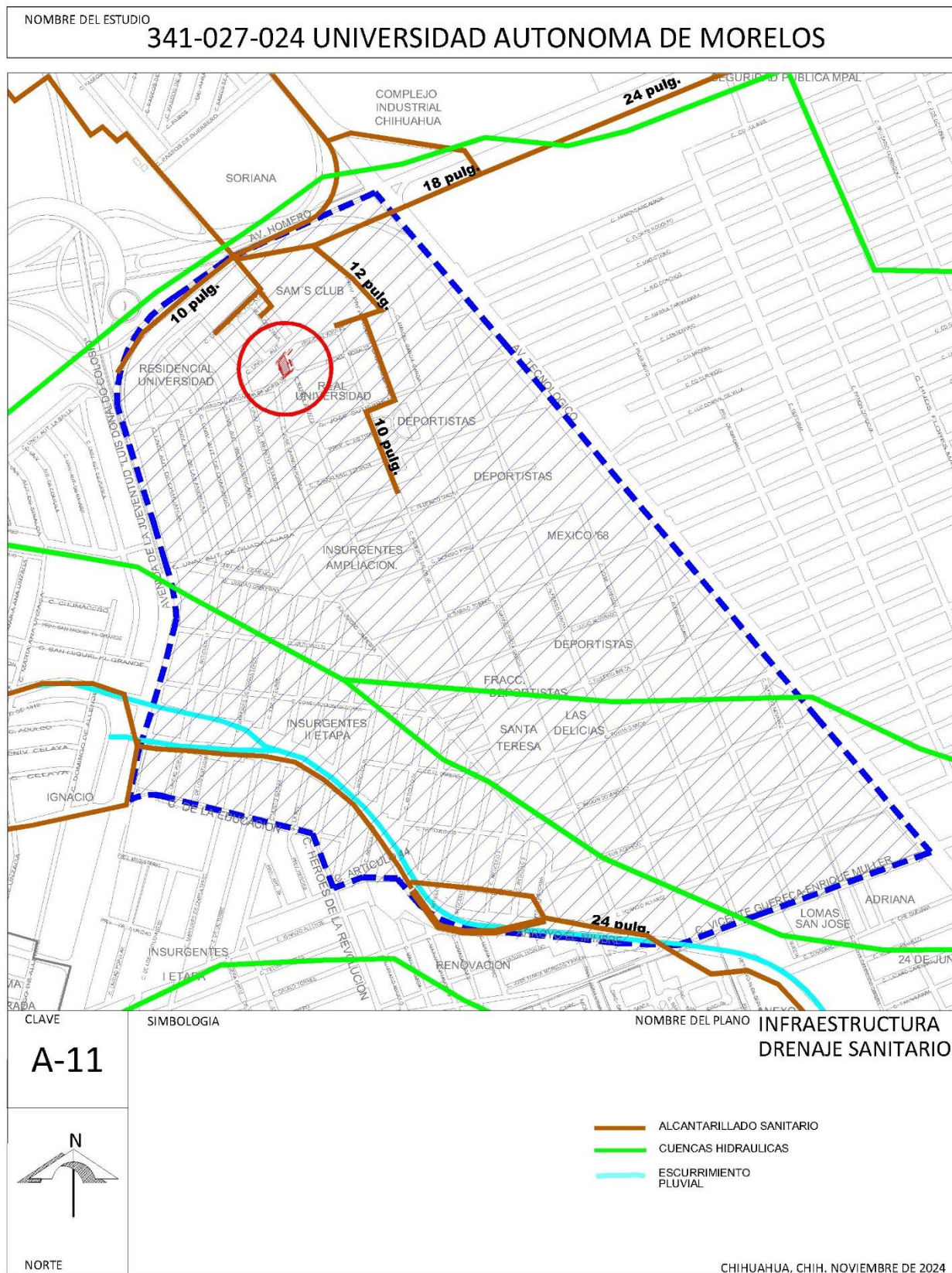
“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

NOMBRE DEL ESTUDIO	
--------------------	--

341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS



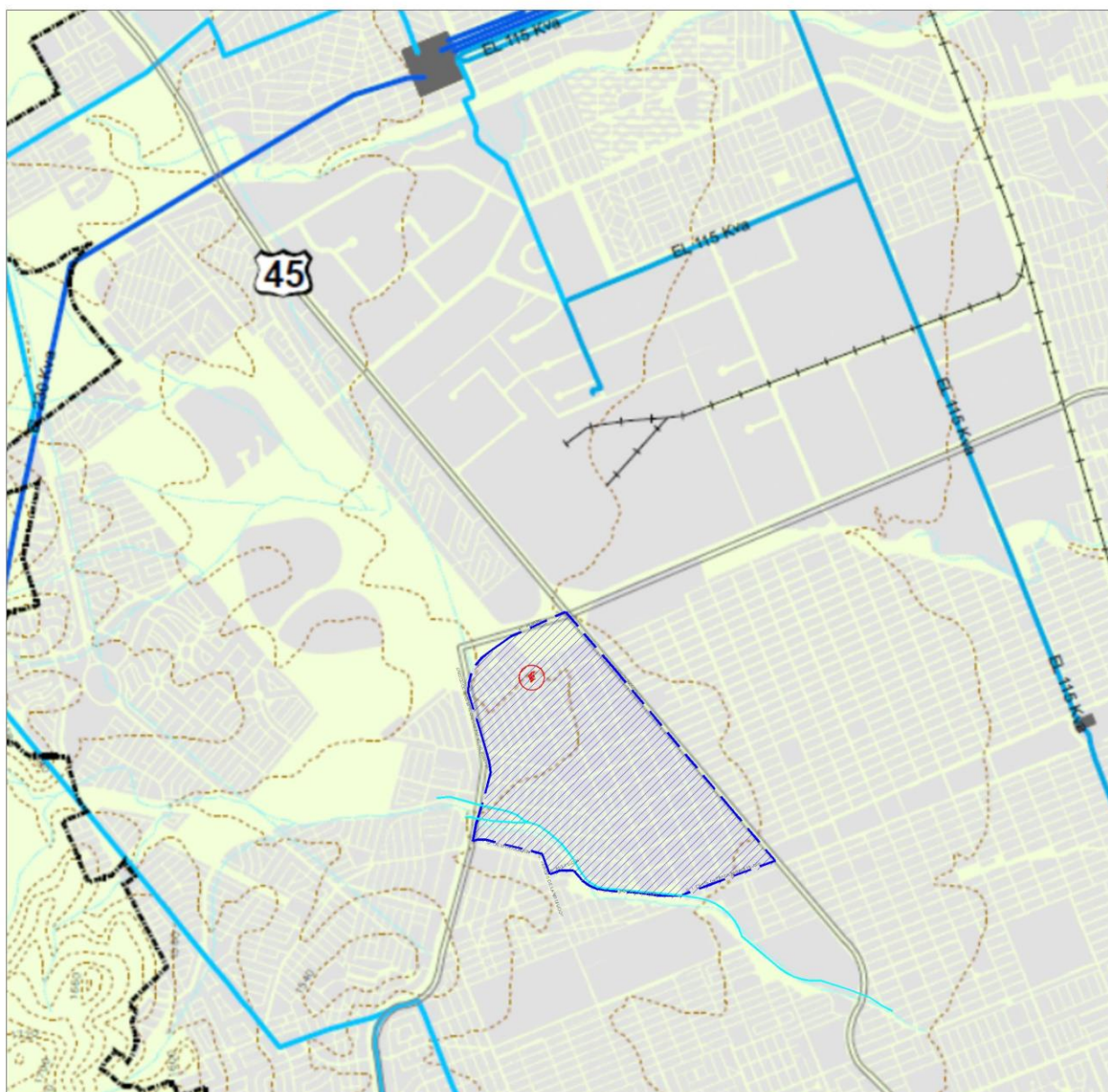
"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"



"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

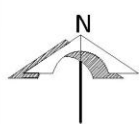
NOMBRE DEL ESTUDIO

341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS



CLAVE

A-12



NORTE

SIMBOLOGIA

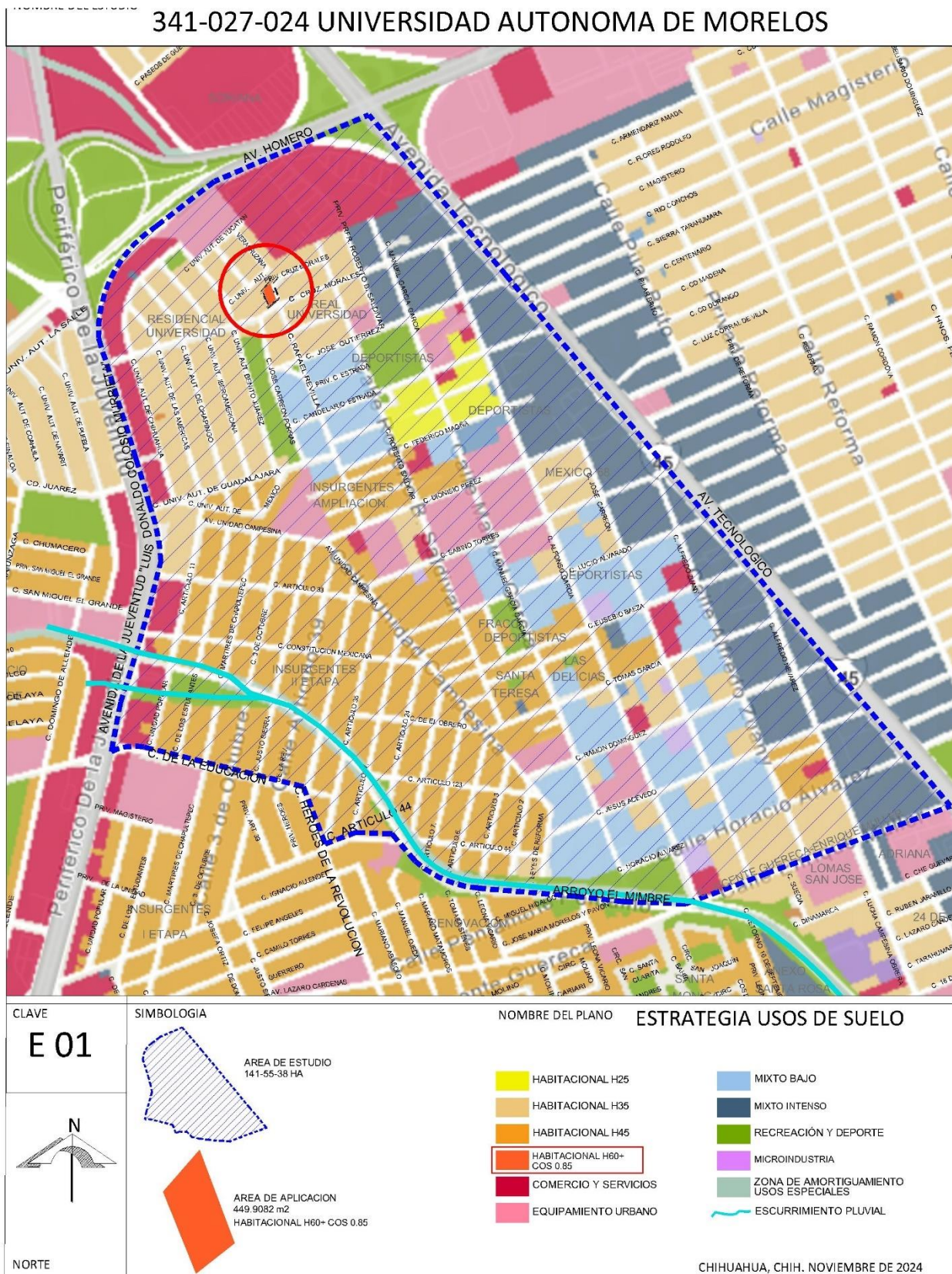


NOMBRE DEL PLANO **INFRAESTRUCTURA
ENERGIA ELECTRICA**

- SUBESTACION ELECTRICA
- 115 Kva
- 230 Kva
- ESCURRIMIENTO PLUVIAL

CHIHUAHUA, CHIH. NOVIEMBRE DE 2024

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"



“341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS”

BIBLIOGRAFIA.

- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. PERIODICO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 05 DE FEBRERO DE 2017
- LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO. PERIODICO OFICIAL DE LA FEDERACION 28 de noviembre de 2016
- LEY DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y LA PROTECCIÓN AL AMBIENTE. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DEL 28 DE ENERO DE 1988
- LEY DE PLANEACION. DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION 05 DE ENERO 1983
- CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA No. 48 DEL 17 DE JUNIO DE 1950
- LEY DE PLANEACION DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA No. 1 DEL 04 DE ENERO DE 1989
- LEY DE EQUILIBRIO ECOLÓGICO Y PROTECCIÓN AL AMBIENTE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA No. 38 DEL 12 DE MAYO DE 2018
- LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.PERIODICO OFICIAL DEL ESTADO DE CHIHUAHUA 02 DE OCTUBRE 2021
- PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE CHIHUAHUA 2022-2027. PERIODICO OFICIAL No. 37 DEL 7 DE MAYO DE 2022.
- REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PERIÓDICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO No.80 ANEXO 3 DEL 05 DE OCTUBRE DE 2013
- PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO 2021-2024. PERIODICO OFICIAL No. 3 DEL 8 DE ENERO DE 2022.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. TERCERA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO.12 DE DICIEMBRE DE 2009
- PLAN DE DESARROLLO URBANO VISION 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. QUINTA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO 21 DE SEPTIEMBRE DE 2016.
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA. SEXTA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO. 4 DE SEPTIEMBRE DE 2021
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040, SÉPTIMA ACTUALIZACIÓN. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO. 23 DE MARZO DE 2024.
- PLAN SECTORIAL DE MANEJO DE AGUA PLUVIAL. IV IDENTIFICACION DE PELIGROS NATURALES. ANEXO AL PERIODICO OFICIAL DE GOBIERNO DEL ESTADO. 12 DE DICIEMBRE DE 2009.

"341-027-024 UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MORELOS"

CRÉDITOS.



LIC. MARCO ANTONIO BONILLA MENDOZA

PRESIDENTE MUNICIPAL

ARQ. ADRIANA DÍAZ NEGRETE

DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA

SUBDIRECTOR DE PROGRAMACIÓN URBANA

ARQ. MARIZA BORJAS CHACON

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y SEGUIMIENTO
DE LAS DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO

PROMOTOR:

EMILIANO GUERRERO JAQUEZ

CONSULTOR

MDU. ARQ. GRACIELA ZAMORA FIERRO
D.R.U. No. 04

Graciela Zamora F.

SIN TEXTO

SIN TEXTO