

*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 22 de abril de 2026.

No. 32

Folleto Anexo

ACUERDO N° 028/2026

**ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
27 DE NOVIEMBRE 169**

SIN TEXTO

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

ACUERDO 028/2026

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, Chihuahua**, en Sesión Ordinaria de fecha doce de noviembre del año dos mil veinticinco, mediante el cual se autorizó el Estudio de Planeación Urbana denominado "**27 de Noviembre 169**", para la modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, Visión 2040, en el predio identificado como Lote 3 de la manzana 54, zona 342, ubicado en la calle 27 de noviembre No. 169 del Ejido Nombre de Dios, hoy colonia Revolución de esta ciudad, con superficie de **284.00** metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**.

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 cuatro días del mes de febrero del año dos mil veintiséis.

Sufragio Efectivo: No Reelección

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



**SECRETARÍA DEL
H. AYUNTAMIENTO
S.O. 21/2025**

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, hace constar y certifica:

Que en Sesión Ordinaria del H. Ayuntamiento verificada con fecha 12 de noviembre del año 2025, dentro del punto número seis del orden del día, a la letra se asienta lo siguiente:

Para desahogar este punto, el Secretario del H. Ayuntamiento, Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón, otorga el uso de la palabra a la Regidora Rosa Carmona Carmona, a fin de que dé lectura al Dictamen que presentan las y los Regidores que integran la Comisión de Desarrollo Urbano, respecto de la solicitud presentada por los ciudadanos Luis Manuel Carreón Bencomo y Eduarda Chavira Guevara, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado “27 de Noviembre 169”, en el predio identificado como Lote 3 de la manzana 54, zona 342, ubicado en la calle 27 de noviembre No. 169 del Ejido Nombre de Dios, hoy colonia Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 284.00 m², para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso... Al concluir la presentación del dictamen, se somete a votación del pleno para su aprobación, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 22 y 24 del Código Municipal para el Estado de Chihuahua; 15, 35, 71 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del H. Ayuntamiento del Municipio de Chihuahua, se tomó por unanimidad de votos, el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Luis Manuel Carreón Bencomo y Eduarda Chavira Guevara, como propietarios del predio.

SEGUNDO. Se autoriza el Estudio de Planeación Urbana denominado “**27 de Noviembre 169**”, 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 Lote 3 de la manzana 54, zona 342, ubicado en la calle 27 de noviembre No. 169 del Ejido Nombre de Dios, hoy colonia Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 284.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Habitacional H35 a Mixto Intenso.

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 veinticuatro días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

El Secretario del H. Ayuntamiento



Una firma manuscrita en tinta negra, que parece ser la del Sr. Roberto Andrés Fuentes Rascón, escrita sobre una línea horizontal.

Mtro. Roberto Andrés Fuentes Rascón.

DICTAMEN
ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA
"27 DE NOVIEMBRE 169"

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA. PRESENTE.

Visto para dictaminar jurídicamente sobre el expediente integrado con motivo del escrito presentado por los **ciudadanos Luis Manuel Carreón Bencomo y Eduarda Chavira Guevara**, en su carácter de propietarios del predio, mediante el cual solicitan la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**27 de Noviembre 169**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 3 de la manzana 54, zona 342, ubicado en la calle 27 de noviembre No. 169 del Ejido Nombre de Dios, hoy colonia Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 284.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040;

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante escrito signado por los **ciudadanos Luis Manuel Carreón Bencomo y Eduarda Chavira Guevara**, en su carácter de propietarios del predio, solicitaron la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado "**27 de Noviembre 169**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 3 de la manzana 54, zona 342, ubicado en la calle 27 de noviembre No. 169 del Ejido Nombre de Dios, hoy colonia Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 284.00 metros cuadrados para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040.

SEGUNDO. La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana denominado "**27 de Noviembre 169**", así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, fijándose para tal efecto el inmueble que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar número 1108 de la Colonia Campesina Nueva.

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

1. **Solicitud** signada por los ciudadanos Luis Manuel Carreón Bencomo y Eduarda Chavira Guevara, en su carácter de propietarios del predio;
2. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre de Luis Manuel Carreón Bencomo expedida por el Instituto Nacional Electoral;

3. **Copia simple de la credencial para votar** a nombre de Eduarda Chavira Guevara, expedida por el Instituto Nacional Electoral;
4. **Copia certificada de la Escritura Pública número 9,531** de fecha 19 de febrero del 2024, otorgada ante el Lic. Víctor Manuel González López, Notario Público número 19 para el Distrito Judicial Morelos comparecen por una parte los señores Abelardo García Amado y Ernestina Rodríguez Vázquez, y por una segunda parte el señor Luis Manuel Carreón Bencomo, quien se encuentra casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora Eduarda Chavira Guevara, cada uno adquiriendo el 50% de derechos de propiedad, para celebrar un contrato de compra venta del predio marcado con el número 3, manzana 54, zona 342 del Ejido Nombre de Dios, hoy colonia Revolución de la ciudad de Chihuahua con superficie de 284.00 metros cuadrados, inscrito bajo el número 63 del Libro 7352 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial Morelos;
5. **Copia simple del certificado de pago del impuesto predial 2025-519886** expedido por Tesorería Municipal de fecha 20 de octubre 2025;
6. **Oficio DASDDU/074/2025** de fecha de 06 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;
7. **Oficio 161/2025** de fecha 27 de febrero del 2025, emitido por el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua, en el cual el estudio se determinó PROCEDENTE CONDICIONADO a lo establecido en el mismo;
8. **Oficio DASDDU/075/2025** de fecha 06 de febrero de 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;
9. **Oficio DDHE/0211/2025** de fecha 04 de marzo del 2025, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que Si se cuenta con comités de vecinos constituidos en la zona;
10. **Oficio DASDDU/148/2025** de fecha 10 de julio del 2025, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual informa a la C. Verónica Lira, presidenta del comité de vecinos de la colonia Revolución Cd. Madera, respecto a la propuesta del cambio de uso de suelo;
11. **Oficio DASDDU/510/2025** 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;
12. **Oficio SJ/DRPA/0667/2025** emitido por la Subsecretaría Jurídica donde informa que la notificación del estudio fue publicada en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Chihuahua;

13. **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria número 13 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** de fecha 15 de octubre 2025, encontrándose los Regidores Rosa Carmona Carmona, Adán Isaías Galicia Chaparro, Issac Díaz Gurrola, Joni Jacinta Barajas González, María Guadalupe Aragón Castillo y Omar Enrique Márquez Estrada, en el cual se autorizó el estudio de planeación por unanimidad de votos;
14. **Oficio DASDDU/754/2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología de fecha 24 de octubre de 2025, en el cual se dictamina PROCEDENTE CONDICIONADO a estudio de impacto urbano y ambiental el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**;

CUARTO. Mediante oficio **DASDDU/754/2025** de fecha 24 de octubre del 2025, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada por esa Dirección dictaminándola PROCEDENTE CONDICIONADO a presentar estudio de impacto urbano y ambiental y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión extraordinaria número 13 celebrada el día 15 de octubre 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 "**27 de Noviembre 169**", en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el predio identificado como Lote 3, de la manzana 54, zona 342, ubicado en la calle 27 de noviembre No. 169 del Ejido Nombre de Dios, hoy colonia Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 284.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, por lo que, en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO. Es procedente la solicitud presentada por los ciudadanos Luis Manuel Carreón Bencomo y Eduarda Chavira Guevara, como propietarios del predio.


SEGUNDO. Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento, se autorice el Estudio de Planeación Urbana denominado "**27 de Noviembre 169**", 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 como Lote 3 de la manzana 54, zona 342, ubicado en la calle 27 de noviembre No. 169 del Ejido Nombre de Dios, hoy colonia Revolución de la ciudad de Chihuahua, con superficie de 284.00 metros cuadrados, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**.

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 Guadalupe, a los 12 días del mes de noviembre del año 2025.

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



ROSA CARMONA CARMONA
REGIDORA PRESIDENTA



ADÁN ISAÍAS GALICIA CHAPARRO
REGIDOR SECRETARIO



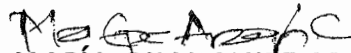
ISSAC DÍAZ GURROLA
REGIDOR VOCAL



JONI JACINTA BARAJAS GONZÁLEZ
REGIDORA VOCAL



OMAR ENRIQUE MÁRQUEZ ESTRADA
REGIDOR VOCAL



MARÍA GUADALUPE ARAGÓN CASTILLO
REGIDORA VOCAL

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, EN EL CUAL LOS **CIUDADANOS LUIS MANUEL CARREÓN BENCOMO Y EDUARDA CHAVIRA GUEVARA**, EN SU CARÁCTER DE PROPIETARIOS DEL PREDIO, SOLICITARON LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "**27 DE NOVIEMBRE 169**", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN EL PREDIO IDENTIFICADO COMO LOTE 3 DE LA MANZANA 54, ZONA 342, UBICADO EN LA CALLE 27 DE NOVIEMBRE NO. 169 DEL EJIDO NOMBRE DE DIOS, HOY COLONIA REVOLUCIÓN DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CON SUPERFICIE DE 284.00 METROS CUADRADOS PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE **HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO**, DE CONFORMIDAD AL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, VISIÓN 2040.



DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
OFICIO NO. DASDDU/754/2025

Chihuahua, Chih. 24 de octubre 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 **Luis Manuel Carreón Bencomo y Eduarda Chavira Guevara** en su carácter de propietario del predio identificado como **Lote 3, de la Manzana 54, Zona 342, ubicado en la Calle 27 de noviembre No. 169, del Ejido Nombre de Dios hoy Colonia Revolución**, de esta ciudad; con superficie de **284.00m²**, quien promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"27 de Noviembre 169"** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con uso de suelo **Habitacional H35** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización para llevar a cabo el cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso**.

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

ANTECEDENTES

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/074/2025 de fecha 06 de febrero del 2025**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"27 de noviembre 169"** 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. 161/2025 de fecha 27 de febrero del 2025**, el Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua emite el dictamen técnico del estudio de planeación urbana denominado **"27 de noviembre 169"**.

Por medio de Oficio **No. DASDDU/075/2025 de fecha 06 de febrero de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología se solicita a la Dirección de Desarrollo Humano y Educación los Comités de Vecinos constituidos, que se ubiquen en la zona donde se encuentra el predio en estudio.

Por medio de **Oficio No. DDHE/0211/2025 de fecha 04 de marzo de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación informa a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología que se cuenta con comité de vecinos constituidos en la zona.

Por medio del oficio **DASDDU/148/2025 de fecha 10 de julio de 2025** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos de la Colonia Revolución Cd. Camargo, no se recibe respuesta por parte del comité.

Que por medio de **Oficio No. DASDDU/510/2025 de fecha 10 de julio de 2025**, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría del H. Ayuntamiento, se solicita la publicación del Aviso a fin de que fije en los tableros de avisos de la Presidencia Municipal el periodo de consulta pública por 10 días hábiles, notificando que la recepción de opiniones y planteamientos y demandas de la comunidad será de 8:00 a 14:00 horas durante 10 días hábiles en el inmueble de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuvíscar No. 1108, Colonia Campesina Nueva, en cumplimiento al Artículo 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua.

Con Oficio **No. SJ/DRPA/0667/2025 de fecha 16 de julio 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 **"27 de noviembre 169"** fue presentado en la **Décima Tercera Sesión Extraordinaria** de la Comisión de Desarrollo Urbano el día **15 de octubre de 2025** en donde fue aprobado por **Unanimidad de Votos**.

DICTAMEN

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN**, con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE CONDICIONADO a estudio de Impacto Urbano y Ambiental**, el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso** de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima actualización.

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

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud firmada por los propietarios.
2. Copia simple de la identificación con fotografía de los propietarios.
3. Copia certificada de la escritura del predio.
4. Oficio No. DASDDU/074/2025 de fecha 06 de febrero del 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología donde se solicita al Instituto de Planeación

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

5. Oficio No. 161/2025 de fecha del 27 de febrero del 2025 del Instituto de Planeación Integral del Municipio de Chihuahua donde emite el dictamen técnico.
6. Oficio No. DASDDU/075/2025 de fecha 06 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/0211/2025 de fecha 04 de marzo del 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación donde informa de la existencia de Comité de Vecinos.
8. Oficios DASDDU/148/2025 ambos de fecha 10 de Julio de 2025 emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología informa a los comités de vecinos de la Colonia Revolución Cd. Camargo.
9. Oficio No. DASDDU/510/2025 de fecha 10 de Julio de 2025, de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, dirigido a la Subsecretaría Jurídica, donde solicita la publicación del Aviso en el tablero de aviso de la Presidencia Municipal.
10. Oficio No. SJ/DRPA/0667/2025 de fecha 16 de julio del 2025 expedido por la Subsecretaría Jurídica, sobre el cumplimiento de la publicación en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal.
11. Copia simple de la Décima Tercera Sesión Extraordinaria de la Comisión de Desarrollo Urbano el día 15 de octubre de 2025 de la Comisión de Desarrollo Urbano.
12. Copia simple del comprobante de pago de predial.
13. Copia del comprobante de pago del trámite.
14. 2 CD's con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.
15. Original y copia del estudio de planeación urbana, denominado "27 noviembre 169".

ATENTAMENTE



Chihuahua
capital de
y result


ARQ. ADRIANA DIAZ NEGRETE
DIRECTORA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

LIC. JAVIER EMILIO CRUZ VALENZUELA
SUBDIRECTOR DE PROGRAMACION URBANA

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

QUE LA PRESENTE ES COPIA FIEL Y EXACTA Y CORRESPONDE AL DOCUMENTO ORIGINAL QUE TUVE A LA VISTA Y QUE OBRA EN LOS ARCHIVOS DE ESTA PRESIDENCIA MUNICIPAL, CONSTANDO DE -05- FOJAS ÚTILES, DEBIDAMENTE SELLADAS Y RUBRICADAS. SE AUTORIZA Y FIRMA EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIH., A LOS 24 DÍAS DEL MES DE Noviembre DEL AÑO DOS MIL Veinticinco.

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA


MTR. ROBERTO ANDRÉS FUENTES RASCÓN



ESTUDIO DE PLANEACIÓN “27 DE NOVIEMBRE 169”

Solicitud de cambio de uso de suelo
HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO

Giro: Industria de la madera

Predio ubicado en:

Lote 3 de la Manzana 54 de la zona 342
en la Calle 27 de Noviembre #169 Colonia Revolución
C.P. 31100 Chihuahua, Chihuahua

Promotor:

C. Luis Manuel Carreon Bencomo
C. Eduarda Chavira Guevara

Elaboracion:

MDU Anna Izbel Rivera Ortega
DRU 044

DICIEMBRE 2024

INDICE

-Introducción

I. Fundamentación jurídica

II. Antecedentes

Definición del área de estudio

Estructura urbana

Régimen de la tenencia de la tierra

III. Diagnóstico

Análisis demográfico

Medio natural

Medio construido

Usos de suelo

Equipamiento urbano

Movilidad

Infraestructura

Riesgos y vulnerabilidad

III.4-Imagen urbana

III.5.-Vivienda

III.6.-Síntesis del diagnóstico

IV. Normatividad

V. Estrategia

Propuesta de desarrollo

Políticas de desarrollo urbano

Estrategia general

Estrategia de Usos de suelo

Estrategia de infraestructura

Estructura vial

Estrategia de ocupación de suelo

Conclusiones y recomendaciones

VI. Anexo gráfico

VII. Bibliografía

VIII. Créditos

INTRODUCCIÓN

El presente estudio de planeación urbana se promueve para obtener la aprobación de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua (PDU), vigente, y que consiste en el cambio del uso asignado en el mismo PDU, para un predio ubicado en Lote 3 Manzana 54 de la zona 342 en la Calle 27 de noviembre #169 Colonia Revolución en Chihuahua con uso **HABITACIONAL H35** a uso **MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA** similar al existente en predios existentes en su entorno inmediato, de la Colonia Revolución de la Ciudad de Chihuahua, Chih.

La formulación del presente cambio de uso de suelo se fundamenta en los **artículos 27, 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 23 de la Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, así como los Artículos 24, 26 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua**. Lo anterior, debido a que el predio se enfoca al aprovechamiento urbano compatible del uso de suelo actual y promovido en el predio, con los usos colindantes existentes en la zona y sus alrededores, y se apegue a la normatividad establecida en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua para el predio con uso de suelo Mixto Intenso, como el que se solicita para cambio de uso de suelo.

Debido a ello, en el presente estudio se aportan elementos técnicos y normativos que sustentan la presente solicitud modificación menor del cambio de uso de suelo que se propone para obtener la autorización respectiva en la que se haga constar el cambio solicitado para el predio.

Con esta acción se pretende contribuir a la creación de usos complementarios a la vivienda existente sobre vialidades locales que estructuran la zona provistos de infraestructuras, cuyo aprovechamiento es compatible con el uso habitacional existente en el entorno inmediato.

Es importante favorecer el desarrollo de predios con giros productivos, que beneficien de manera directa a esta zona de la ciudad, a través del aprovechamiento de la potencialidad del suelo que se encuentra dotado de infraestructura y servicios, optimizando de esta manera, el uso de este.

Con ello se pretende generar un ordenamiento urbano de los servicios y el comercio en zonas provistas de vivienda, que permita mantener la consolidación de la parte norte de la ciudad.

I - FUNDAMENTACIÓN JURIDICA

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H35** a uso **MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA** para el predio urbano ubicado en Lote 3 Manzana 54 de la zona 342 en Calle 27 de noviembre # 169 Col. Revolución con una superficie de terreno de **284.00 m²** según escrituras y, se formula con la finalidad aportar los elementos técnicos y urbanos para fundamentar la solicitud de cambio de uso de suelo, que permita obtener la licencia donde se haga constar el uso de suelo solicitado.

Lo anterior se fundamenta en los **artículos 27, 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 23 de la Ley de General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, los cuales establecen lo siguiente:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. **En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;** para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Artículo 115.

Fracción V. Los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para:

- a) Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, así como los planes en materia de movilidad y seguridad vial;
- b) Participar en la creación y administración de sus reservas territoriales;
- c) Participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en

concordancia con los planes generales de la materia. Cuando la Federación o los Estados elaboren proyectos de desarrollo regional deberán asegurar la participación de los municipios;

- d) Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales;
- e) Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana;
- f) Otorgar licencias y permisos para construcciones;
- 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;
- i) Celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

En lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios. Los bienes inmuebles de la Federación ubicados en los Municipios estarán exclusivamente bajo la jurisdicción de los poderes federales, sin perjuicio de los convenios que puedan celebrar en términos del inciso i) de esta fracción.

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO.

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

- I. La estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- II. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
- III. Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;
- IV. Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y
- V. Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

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

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

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

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

PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACION.

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

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

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

III. El proyecto del Plan estará a consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la sociedad civil y de las autoridades de los tres órdenes de gobierno interesadas, durante un plazo no menor de sesenta días naturales, tratándose de los instrumentos a que se refieren las fracciones IV y V del artículo 37 de esta Ley, y no menor de treinta días naturales para los demás, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Asimismo, antes de que inicie dicho plazo, se remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado, a través de la Secretaría, así como al Consejo Municipal del 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 de este 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 de este, 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 la Secretaría haya emitido el Dictamen de Congruencia a que se refiere este artículo, se hará la adecuación respectiva a efecto de que coincida con el Límite de Centro de Población propuesto, en forma previa a la aprobación del plan.

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

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

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

planeación municipal.

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

REGLAMENTO DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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.

II - Antecedentes

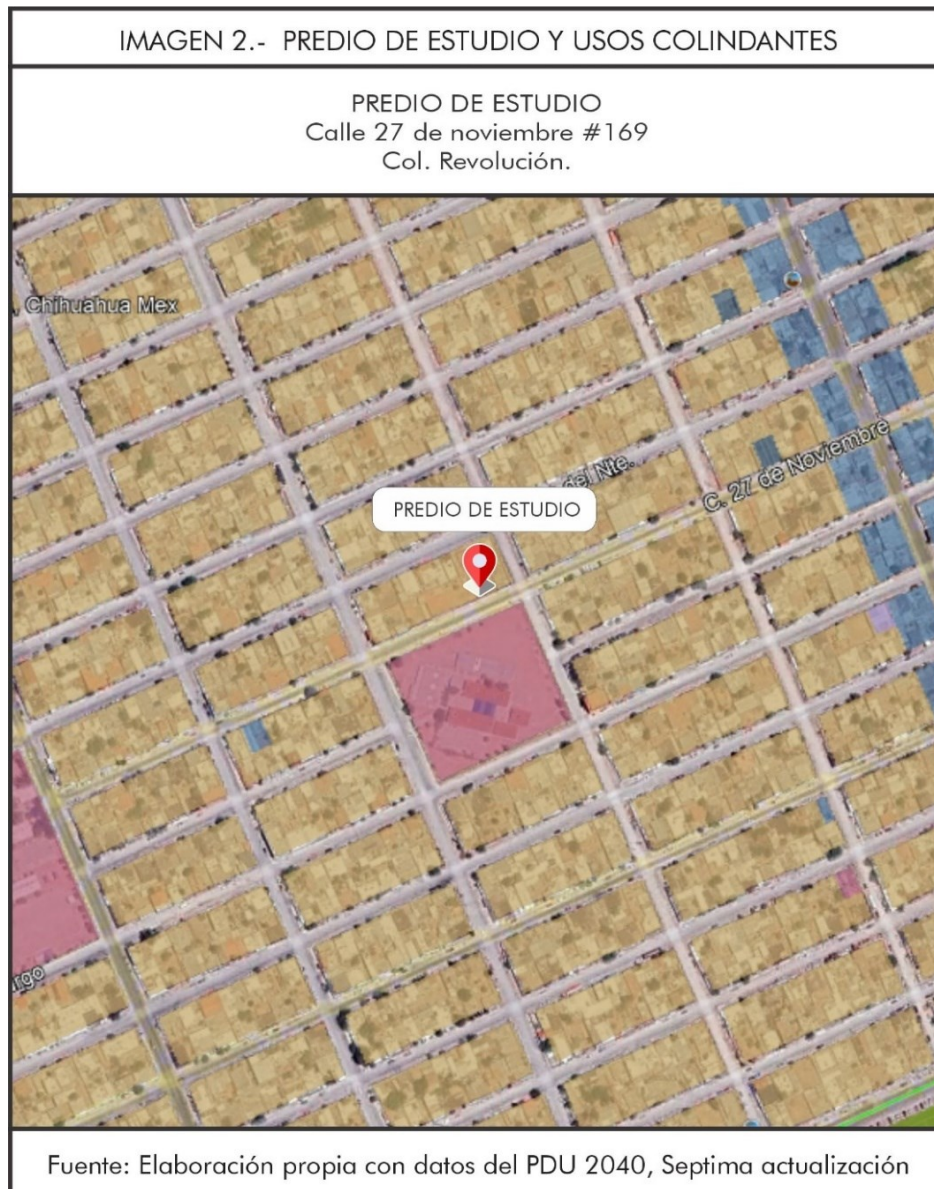
Definición de Área de Estudio

El presente estudio de planeación urbana tiene como objetivo sustentar la solicitud de cambio de uso de suelo para el predio de estudio. En él se describen las características del medio construido y natural de la zona, así como las disposiciones normativas establecidas por el Plan de Desarrollo Urbano (PDU) 2040 y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible, relacionadas con el aprovechamiento urbano y su compatibilidad. El propósito de este estudio es respaldar la solicitud para modificar el uso de suelo actual, de **HABITACIONAL H35 A USO MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA**, para el predio ubicado en Lote 3 Manzana 54 de la zona 342 en Calle 27 de noviembre #169, Col. Revolución, al norte de la Ciudad de Chihuahua. Esta solicitud se realiza en conformidad con la normatividad estatal y municipal aplicable al desarrollo urbano de la ciudad de Chihuahua, con el fin de obtener la licencia de uso de suelo correspondiente, en la que se hará constar el uso Mixto Intenso solicitado, para un predio urbano que cuenta con servicios y una superficie total de 284.00 m². (Ver Imagen 1)



El análisis de las condiciones del sitio considera un radio de 1.5 kilómetros alrededor del predio propuesto para el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H35 A USO MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA**. Este radio incluye los predios colindantes: al norte, la Calle 27 de noviembre; al sur, el Lote 1; al este, el Lote 4; y al oeste, el Lote 2, los cuales también brindan servicio dentro de la zona de estudio.

La vialidad principal proporciona acceso a diversas colonias y fraccionamientos dentro del polígono de estudio, como la Col. Deportistas, 24 de junio, Francisco Villa, Residencial Universidad y Complejo Industrial Norte. Estas áreas se caracterizan por tener un uso de suelo habitacional, con una densidad predominante de tipo H35, así como usos de comercio y servicios, mixto intenso, equipamiento y H60, especialmente sobre la Avenida Tecnológico y la Calle 27 de noviembre. **(Ver Imagen 2)**



Régimen de tenencia de la tierra

El predio de análisis está debidamente registrado en las escrituras número 9531, volumen 300, del notario público número 19, Lic. Víctor Manuel González López, del Distrito Morelos. Estas escrituras corresponden al Lote No. 3, ubicado en el número 169 de la Calle 27 de noviembre, en la Colonia Revolución, en la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 284.00 m², según consta en las escrituras. **(Ver Imagen 3)**



IMAGEN 4.- PLANO CATASTRAL DEL PREDIO DE ESTUDIO

PLANO CATASTRAL

DEL PREDIO URBANO UBICADO EN CALLE 27 DE NOVIEMBRE
LOTE 3 MANZANA 54 #169 DE LA COLONIA REVOLUCION EN
CIUDAD CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.

PROPIEDAD DE :

LUIS MANUEL CARREON BENCOMO

CLAVE CATASTRAL:
278-054-003

SUP. DE TERRENO 284.00M²
SUP. CONSTRUCCION 13.94M²

ESCALA. 1:200



CLAVE CATASTRAL ESTANDAR:08-001-019-00-0001-278-054-000003-00-0000



BEREKA
CONSTRUCTORA
Ing. Jorge Benito Lino Chorenó Pineda
Calle 331/2 No. 3403
Col. Barrio de Londres CP 31060
Cel. (614) 128.83.87 Chihuahua, Chih.



[Signature]
ING. BERENIMO ENRIQUE CHORENO PINEDA
REG. PAT. 347 FOLIO 027/24
CEL 514-128-83-87

CHIHUAHUA, CHIH. DICIEMBRE DEL 2024

Fuente.- Datos proporcionados por el promotor 2024

Estructura urbana.

La estructura urbana del área en cuestión está definida por un esquema basado en nodos que concentran actividades y equipamientos, organizados en escalas determinadas por su nivel de cobertura. El centro urbano, cercano al área de estudio, se configura como un punto clave dentro de este esquema.

El predio se encuentra en una zona consolidada en términos de ocupación del suelo, que cuenta con los servicios e infraestructuras básicas: agua potable, drenaje sanitario y electrificación. En la zona se observa una presencia de predios baldíos dispersos dentro del polígono, a diferencia del predio de estudio que está completamente ocupado y habilitado. La zona está caracterizada principalmente por un uso habitacional con densidad H35. Además, se encuentran usos comerciales y de servicios, mixtos moderados e intensos, equipamientos, y áreas de microindustria. La vivienda predominante en el área sigue el esquema de autoconstrucción, situándose al norte, sur, este y oeste del polígono.

En la zona, se identifican áreas para el comercio a lo largo de la Calle Pascual Orozco y la Avenida Tecnológico, así como equipamientos de tipo barrial, colonias y urbanos en el Subcentro Norte. El predio de estudio está ubicado al norte de la colonia Revolución, colindante con la Calle 2 de octubre.

La accesibilidad al predio es favorable debido a la estructura vial existente, que está conformada principalmente por la Avenida Tecnológico. Esta vialidad permite una fácil conexión con importantes vialidades urbanas, como la Calle 27 de noviembre, y con vialidades regionales como la Carretera Chihuahua - Juárez, que facilita el acceso a la región Noroeste y Sureste del estado.

El predio se encuentra en una zona con alto potencial para el aprovechamiento productivo, especialmente orientado a un uso mixto intenso y habitacional H60+, lo cual contribuiría a la creación de empleo para la población local. El cambio de uso de suelo solicitado es compatible con los usos habitacionales predominantes en el área circundante, y el predio está colindante con la vialidad primaria la Avenida Tecnológico.

El predio se encuentra cerca del área de influencia del Subcentro Norte, colindante con la vialidad primaria la Avenida Tecnológico y la Calle 27 de noviembre. Estas vialidades contienen la mayor parte del comercio y los servicios existentes en el área de estudio. El objetivo del presente estudio es establecer la condición normativa que permita el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H35 A USO MIXTO INTENSO**, específicamente con la posibilidad de incluir giros de industria de la madera, similar a los lotes cercanos al predio. Este cambio permitirá un aprovechamiento urbano adecuado, aprovechando la infraestructura y los servicios públicos con los que ya cuenta el predio.

El cambio de uso de suelo propuesto es compatible con el contexto urbano existente y contribuirá al desarrollo económico y urbano de la zona. Este estudio busca la viabilidad normativa que respalde la transición de uso de suelo, promoviendo el crecimiento ordenado, sostenible y con un impacto positivo en la comunidad local.

Esta acción urbana fomentará la consolidación de la vialidad, en concordancia con el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua y el Plan de Desarrollo Urbano. Además, permitirá el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H35 A USO MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA**, contribuyendo al mejor aprovechamiento del predio y promoviendo la consolidación de esta zona de la ciudad. (Ver Imagen 5)



III - DIAGNÓSTICO

Análisis Demográfico

La Ciudad de Chihuahua es capital política del estado, es el principal centro de influencia regional, debido a las actividades productivas, económicas y servicios, ocupa el primer lugar en relación con el indicador global de competitividad a nivel estatal. De acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, Visión 2040 Séptima Actualización.

Según el INEGI, en su Censo de Población y Vivienda, 2020; el municipio de Chihuahua cuenta con un total de 937,674 habitantes. La población municipal es menor de 18 años, equivalente al 35%; lo que indica que la población es joven, y el 62.5% tiene de 15 a 59 años. El municipio cuenta con tasas de crecimiento histórico variable. La zona de estudio cuenta con 18,800 habitantes.

Sector económico

La Población Económicamente Activa en la ciudad de Chihuahua al año 2019, muestra que cerca de 1,785,404 cuenta con empleo; de la cual, el 39.1% corresponde a la población femenina, y el 60.9% corresponde a la población masculina. Con un salario promedio mensual de \$6,400 pesos.

De acuerdo con datos publicados por el INEGI, en el Censo de Población y Vivienda 2020, en cuanto al ingreso, se aprecia que de la población ocupada, el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos, el 15.17% de la población obtiene 2 salarios mínimos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, por su trabajo y un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos. Particularmente, la zona de análisis donde se encuentra el predio cuenta con establecimientos comerciales de venta al por menor, así como algunos servicios especializados, generando centros de empleo.

VIVIENDA

El tipo de vivienda identificado en la zona se caracteriza por estar integrada en colonias. El número de viviendas en el polígono de estudio en el rango de 1.5 Km integran en conjunto 1,972 viviendas, de las cuales 1,629 son viviendas particulares habitadas. La zona tiene un promedio de ocupación de 3.4 habitantes por vivienda, según datos del INEGI, al año 2023. De manera particular en la colonia Villa Nueva existe un total de 405 viviendas aproximadamente, ellas se caracterizan por ser edificadas por autoconstrucción

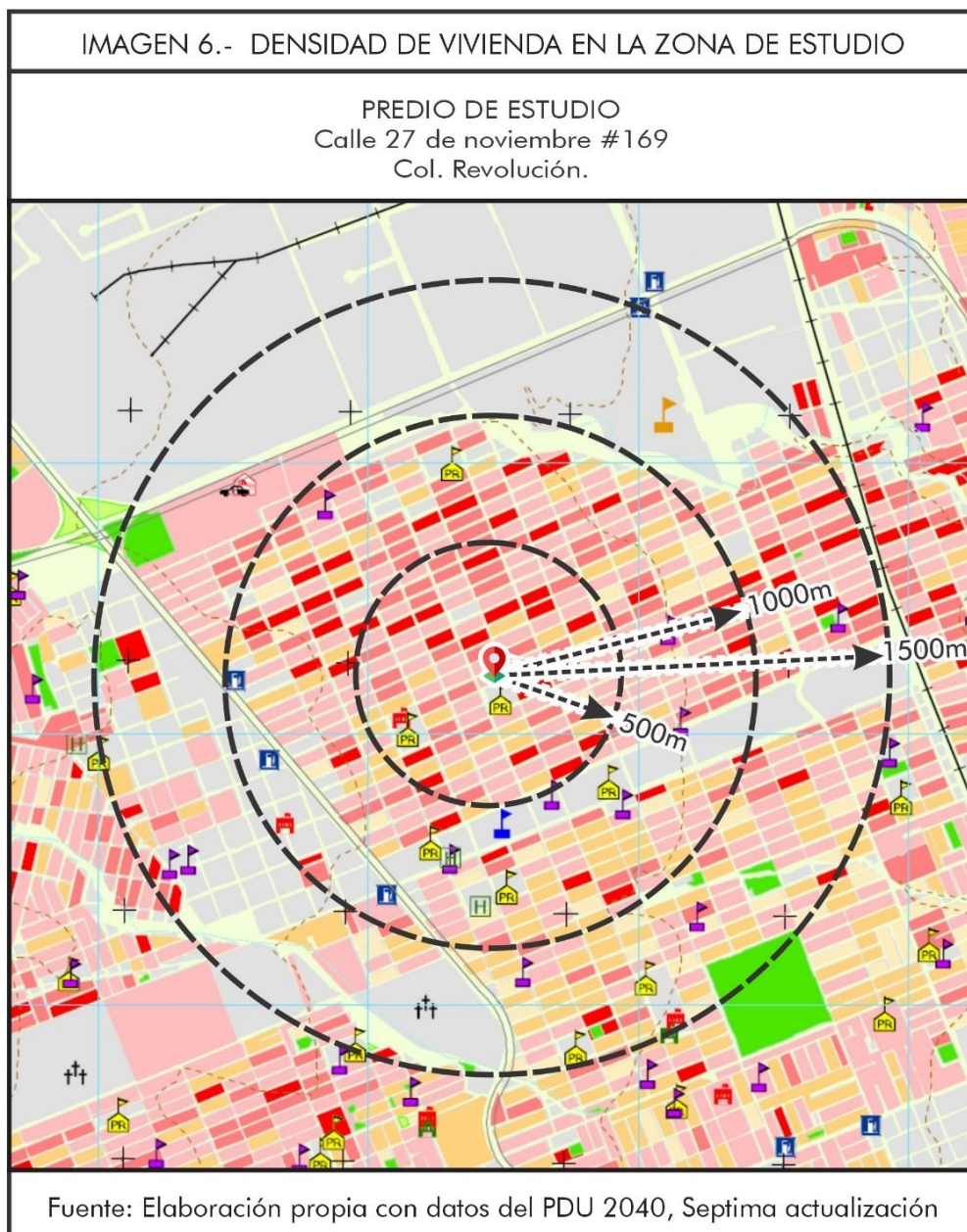
Servicios en la vivienda

Los servicios definen el nivel de cobertura existente en la zona, y que de manera específica como la colonia Arquitectos, así como en las colonias y otros fraccionamientos, se han desarrollado como el resultado del proceso de crecimiento de la zona. Del total de las viviendas existentes en la ciudad al año 2010, 224,597 cuentan con energía eléctrica, 220,038 tienen agua potable, y 223,002 cuentan con servicio de drenaje sanitario

En la Colonia Revolución, donde se ubica el predio, 1,795 viviendas cuentan con agua entubada, 1,546 viviendas tienen acceso a energía eléctrica, y todas disponen de drenaje sanitario.

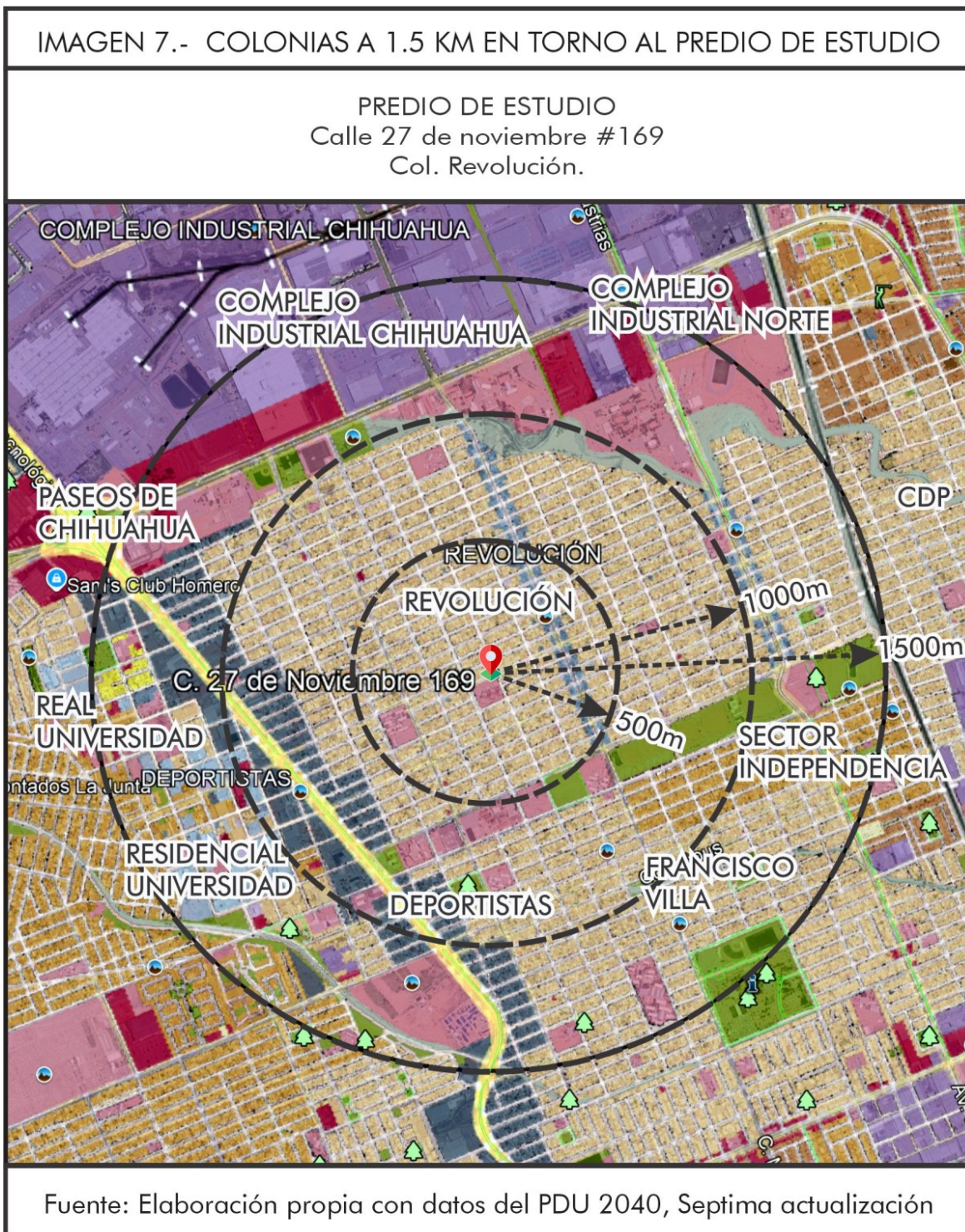
El proceso de desarrollo de la zona ha permitido la creación de redes de infraestructura, como resultado de las condicionantes impuestas a los fraccionamientos autorizados por el H. Ayuntamiento, lo que ha favorecido la consolidación de la zona donde se encuentra el predio de estudio.

En particular, este predio se beneficia de la dotación de infraestructura, ya que está integrado a esta área y cuenta con los servicios de agua potable, energía eléctrica y drenaje sanitario. (Ver Imagen 6)



Estructura urbana en la zona

El polígono que abarca el predio de estudio está compuesto por viviendas agrupadas en colonias y desarrollos habitacionales, que incluyen colonias como: Col. Deportistas, 24 de junio, Francisco Villa, Residencial Universidad y Complejo Industrial Norte. (Ver Imagen 7).



Dentro de la zona de análisis, en un radio de 1.5 km alrededor del predio, se identifican diversas colonias, las cuales se caracterizan por tener un uso de suelo residencial, con una densidad predominante de tipo H35, H45 y H60+, además de uso mixto intenso. También se encuentra equipamiento ubicado sobre vialidades principales, como la Av. Tecnológico y la Calle 27 de noviembre. (Ver Imagen 8).



Existen zonas de comercio y servicios, mixto intenso, mixto moderado sobre las diversas vialidades locales al interior del polígono de estudio, como Av. Tecnológico, Calle 27 de noviembre, con establecimientos servicios, almacenes para productos no perecederos entre otros, y servicios especializados, como se ilustra a continuación. Por su parte, el predio propuesto para el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H35** a uso **MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA**, similar al uso de suelo de algunos lotes en la zona con giros que a continuación se describen.

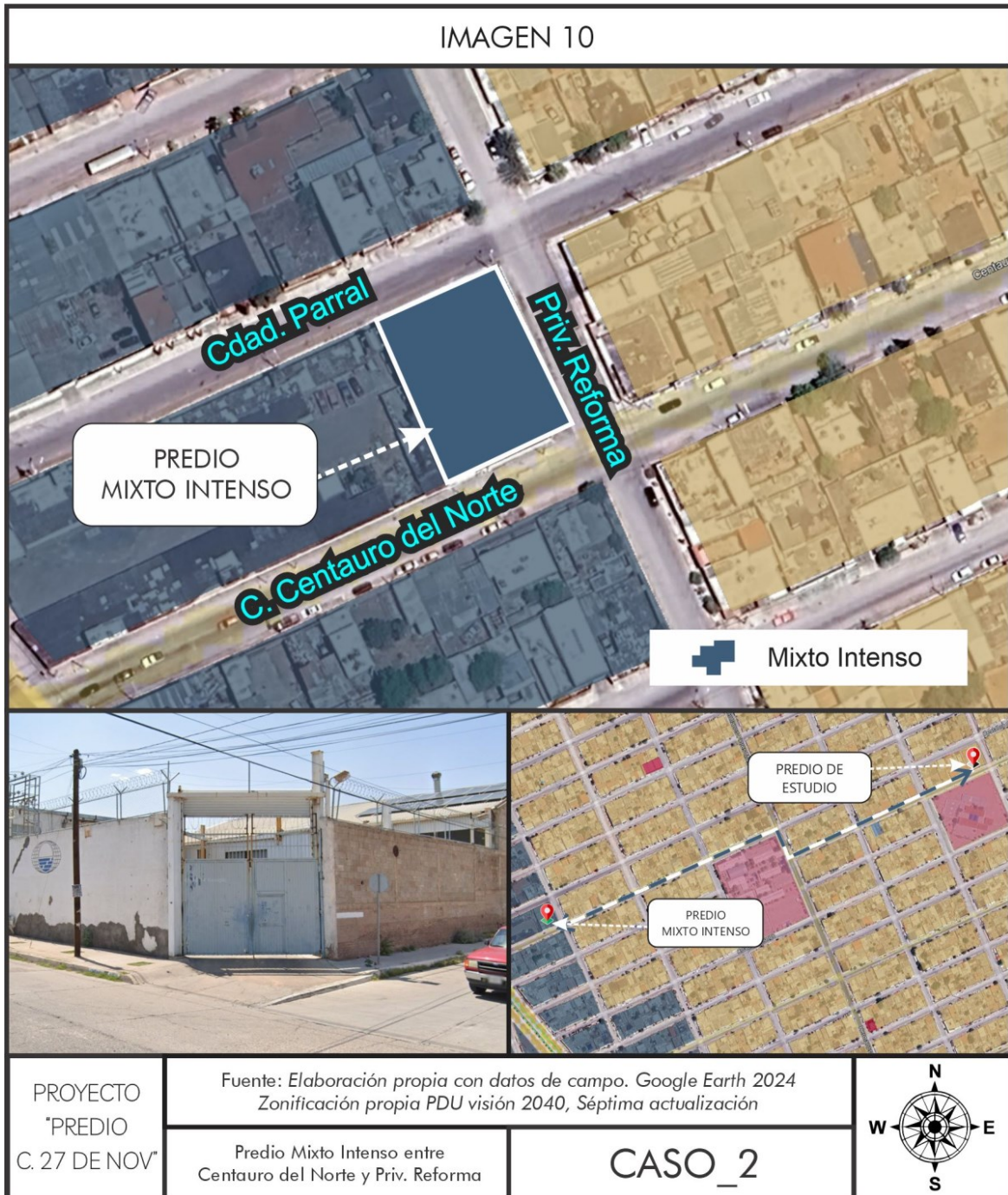
En particular, la zona de estudio presenta casos de uso de suelo distintos al clasificado como Habitacional H35 en diversos lotes dentro de un radio de 1,500 metros alrededor del predio de estudio. Estos usos son diferentes a los establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización. (Ver **Tabla 1**).

TABLA 1			
CASO	USO DE SUELO PDU	GIRO ACTUAL EN EL PREDIO	SUPERFICIE APROXIMADA (M ²)
1	MIXTO INTENSO	NEGOCIO PINTURAS	264.00 m ²
2	MIXTO INTENSO	BODEGA	1079.25 m ²
3	MIXTO INTENSO	BODEGA	361.92 m ²
4	MIXTO INTENSO	BODEGA	540.49 m ²
5	MIXTO INTENSO	BODEGA	271.58 m ²
6	MIXTO INTENSO	BODEGA	259.28 m ²
7	MIXTO INTENSO	BODEGA	131.62 m ²
8	MIXTO INTENSO	TERRENO EN RENTA	271.48 m ²
9	MIXTO INTENSO	RECICLADORA	277.00 m ²
10	MIXTO INTENSO	TALLER AUTOMOTRIZ	225.00 m ²
PROYECTO "PREDIO C. 27 DE NOV"	Usos de suelo Mixto Intenso en torno al predio de estudio en un radio de 1.5 km		
	Fuente: Elaboración Propia con datos de campo 2024		

Caso 1: Predio ubicado en la intersección de la Av. Tecnológico y Calle Ciudad Ojinaga, al este del área de estudio. Este Predio fue inicialmente concebido como una zona habitacional. La superficie total del Predio es de aproximadamente 264,00 m². Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, en su Séptima Actualización de la Visión 2040, se clasifica bajo el uso de suelo **Mixto Intenso**. (Ver Imagen 9).



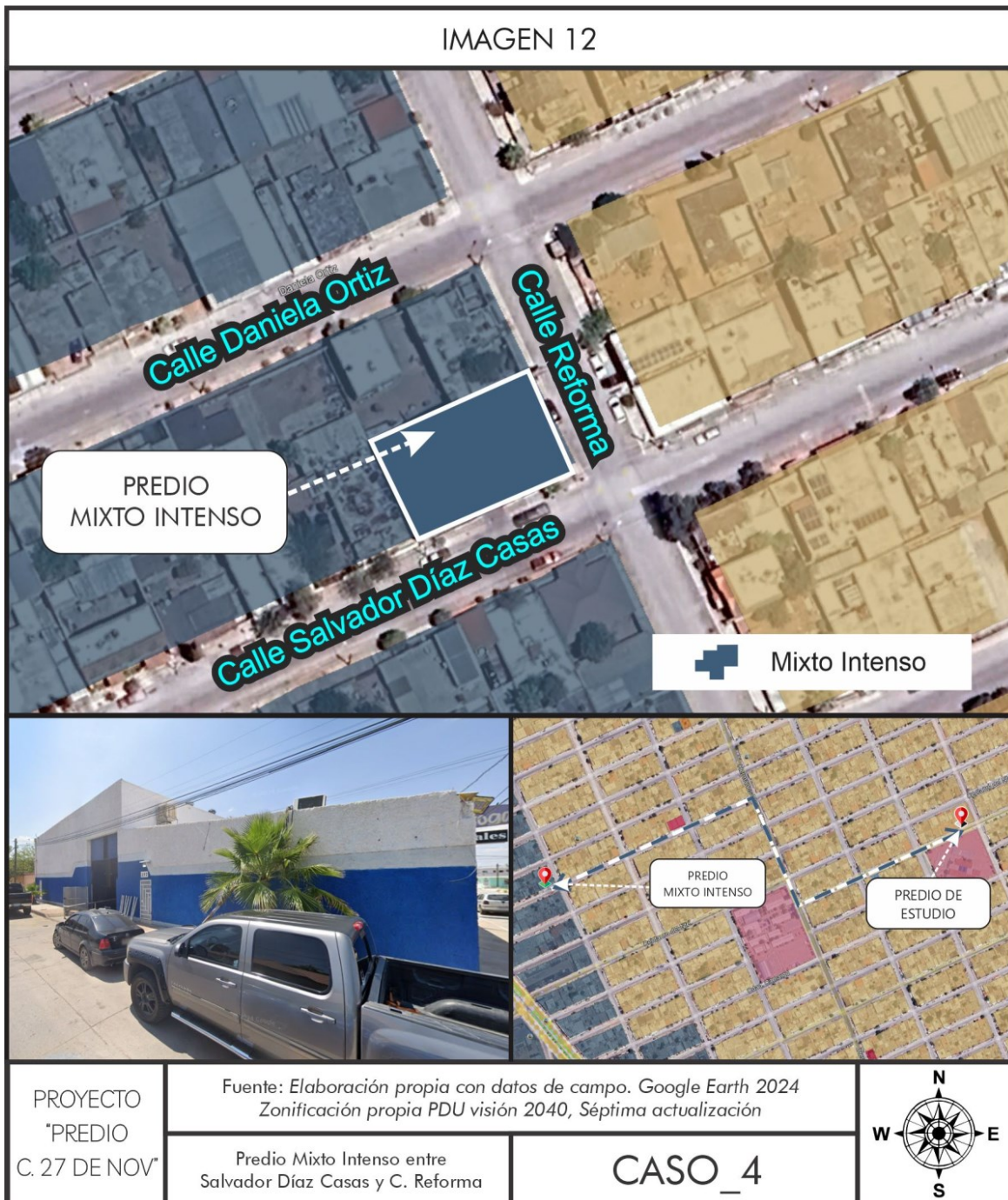
Caso 2: Predio ubicado en la intersección de la Privada Reforma y Calle Centauro del Norte, al este del área de estudio. Este Predio fue inicialmente concebido como una zona habitacional. La superficie total del Predio es de aproximadamente 1079,25 m². Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, en su Séptima Actualización de la Visión 2040, se clasifica bajo el uso de suelo **Mixto Intenso**. (Ver Imagen 10).



Caso 3: Predio ubicado en la intersección de la Calle Reforma y Calle Ciudad Jiménez, al sureste del área de estudio. Este Predio fue inicialmente concebido como una zona habitacional. La superficie total del Predio es de aproximadamente 361,92 m². Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, en su Séptima Actualización de la Visión 2040, se clasifica bajo el uso de suelo **Mixto Intenso**. (Ver Imagen 11).



Caso 4: Predio ubicado en la intersección de la Calle Reforma y Calle Salvador Díaz Casas, al noreste del área de estudio. Este Predio fue inicialmente concebido como una zona habitacional. La superficie total del Predio es de aproximadamente 540,49 m². Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, en su Séptima Actualización de la Visión 2040, se clasifica bajo el uso de suelo **Mixto Intenso**. (Ver Imagen 12).



Caso 5: Predio ubicado en la intersección de la Calle Ramón Córdova y Calle Lucha Obrera, al noreste del área de estudio. Este Predio fue inicialmente concebido como una zona habitacional. La superficie total del Predio es de aproximadamente 271,58 m². Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, en su Séptima Actualización de la Visión 2040, se clasifica bajo el uso de suelo **Mixto Intenso**. (Ver Imagen 13).



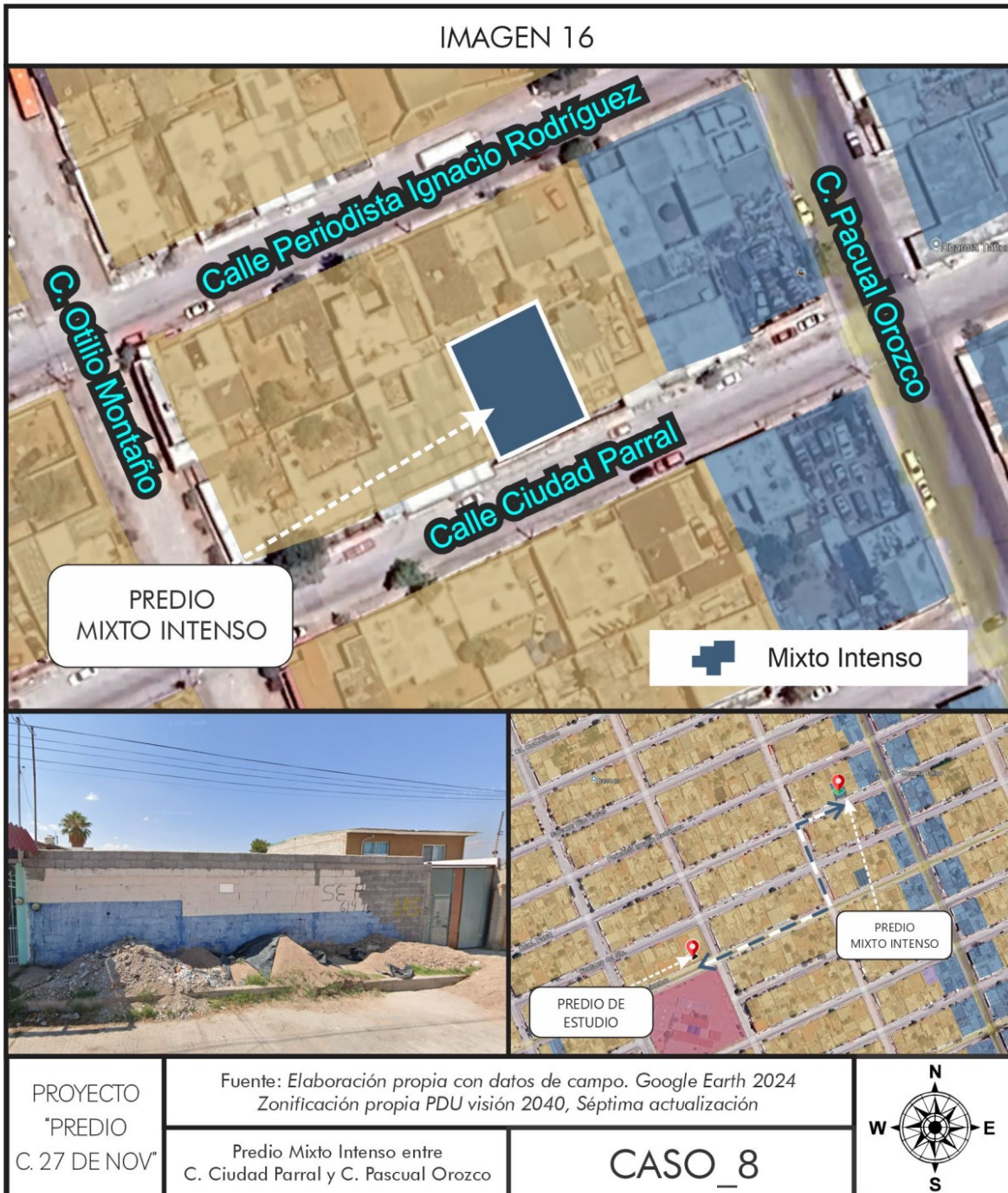
Caso 6: Predio ubicado en la intersección de la Calle Ciudad Guerrero y Calle Tierra y Libertad, al norOeste del área de estudio. Este Predio fue inicialmente concebido como una zona habitacional. La superficie total del Predio es de aproximadamente 259,88 m². Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, en su Séptima Actualización de la Visión 2040, se clasifica bajo el uso de suelo **Mixto Intenso**. (Ver Imagen 14).



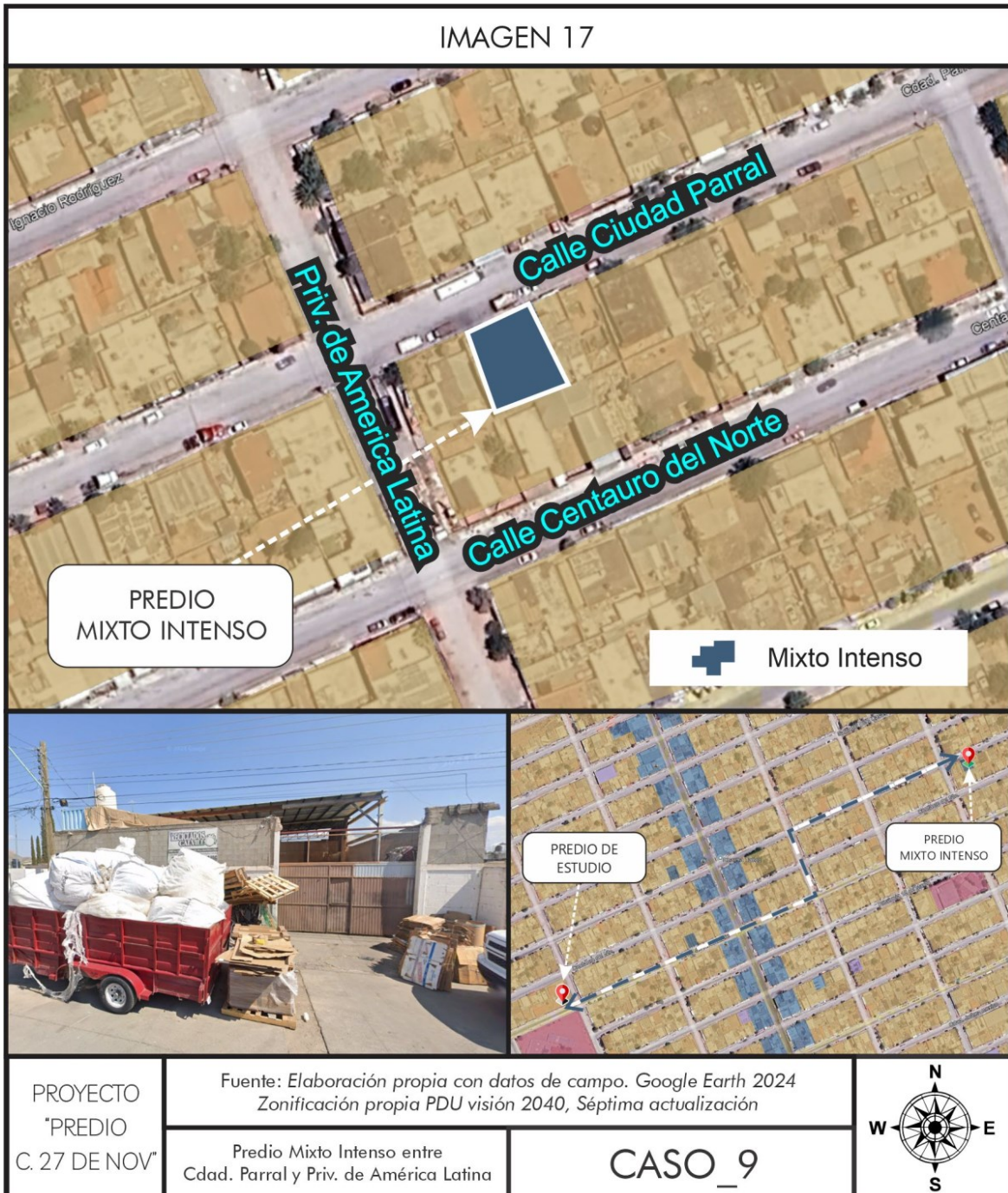
Caso 7: Predio ubicado en la intersección de la Calle 27 de noviembre y Calle Otilio Montañó al noroeste del área de estudio. Este Predio fue inicialmente concebido como una zona habitacional. La superficie total del Predio es de aproximadamente 131,62 m². Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, en su Séptima Actualización de la Visión 2040, se clasifica bajo el uso de suelo **Mixto Intenso**. (Ver Imagen 15).



Caso 8: Predio ubicado en la intersección de la Calle Ciudad Parral y Calle Pascual Orozco al noroeste del área de estudio. Este Predio fue inicialmente concebido como una zona habitacional. La superficie total del Predio es de aproximadamente 271,48 m². Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, en su Séptima Actualización de la Visión 2040, se clasifica bajo el uso de suelo **Mixto Intenso**. (Ver Imagen 16).



Caso 9: Predio ubicado en la intersección de la Calle Ciudad Parral y Priv. America Latina al noroeste del área de estudio. Este Predio fue inicialmente concebido como una zona habitacional. La superficie total del Predio es de aproximadamente 277,00 m². Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, en su Séptima Actualización de la Visión 2040, se clasifica bajo el uso de suelo **Mixto Intenso**. (Ver Imagen 17).



Caso 10: Predio ubicado en la intersección de la Calle Amada Armendáriz y Calle Pilar Britos al noroeste del área de estudio. Este Predio fue inicialmente concebido como una zona habitacional. La superficie total del Predio es de aproximadamente 225,00 m². Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, en su Séptima Actualización de la Visión 2040, se clasifica bajo el uso de suelo **Mixto Intenso**. (Ver Imagen 18).



Predio de Estudio: El predio propuesto para el cambio de uso de suelo a Uso **Mixto Intenso** cuenta con una superficie total de 284.00 m² y está ubicado en Calle 27 de noviembre #169, Col. Revolución, al norte de la Ciudad de Chihuahua. Según el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, Séptima Actualización, el predio está clasificado con un uso de suelo Habitacional H35. La estructura vial de la colonia está diseñada con un esquema de accesos y salidas a través de la Av. Tecnológico y la Calle 27 de noviembre, así como otras calles perpendiculares que conectan con la Calle 2 de octubre. (Ver Imagen 19)





El predio de estudio propuesto para el cambio de uso de suelo se encuentra en una zona urbana en consolidación, la cual cuenta con infraestructura básica, como agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica. Además, dispone de servicios públicos como alumbrado público, recolección de basura y seguridad pública.

El predio que se pretenden promover a un cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso** cumpliendo con los condicionamientos y gestiones que establece la normatividad urbana estatal y municipal, una vez que sea autorizado el cambio de uso de suelo solicitado. **Ver imágenes 21 y 22.**



Medio Natural

Clima.

De acuerdo a la carta de climas de la Comisión Nacional del Agua, (CONAGUA), el área de estudio se localiza en la región climática identificada "Semiárida", identificada como (BS1KW), correspondiente a los datos de temperatura y precipitación total mensual y anual. El clima de esta región, se caracteriza por ser de tipo seco templado, con verano cálido, presentando una temperatura media anual entre 12° y 18°C, su mes más frío presenta una temperatura entre -3°C y 18°C. Presenta un régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5% y 10.2 % con respecto al total presentada en el año.

Temperatura

La temperatura media anual identificada para la zona es de 16.8°C, monitoreada por la "Estación Cd. Deportiva". Durante los meses de mayo, junio, julio y agosto se presentan las temperaturas más altas, con rangos de 33°, 31°, 30°, y 27°C respectivamente. Por su parte, las temperaturas más bajas se presentan durante los meses de noviembre a febrero, con temperatura promedio de hasta 8.2°C. Ver tabla 2.

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

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

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial, PSMAP.

Precipitación pluvial

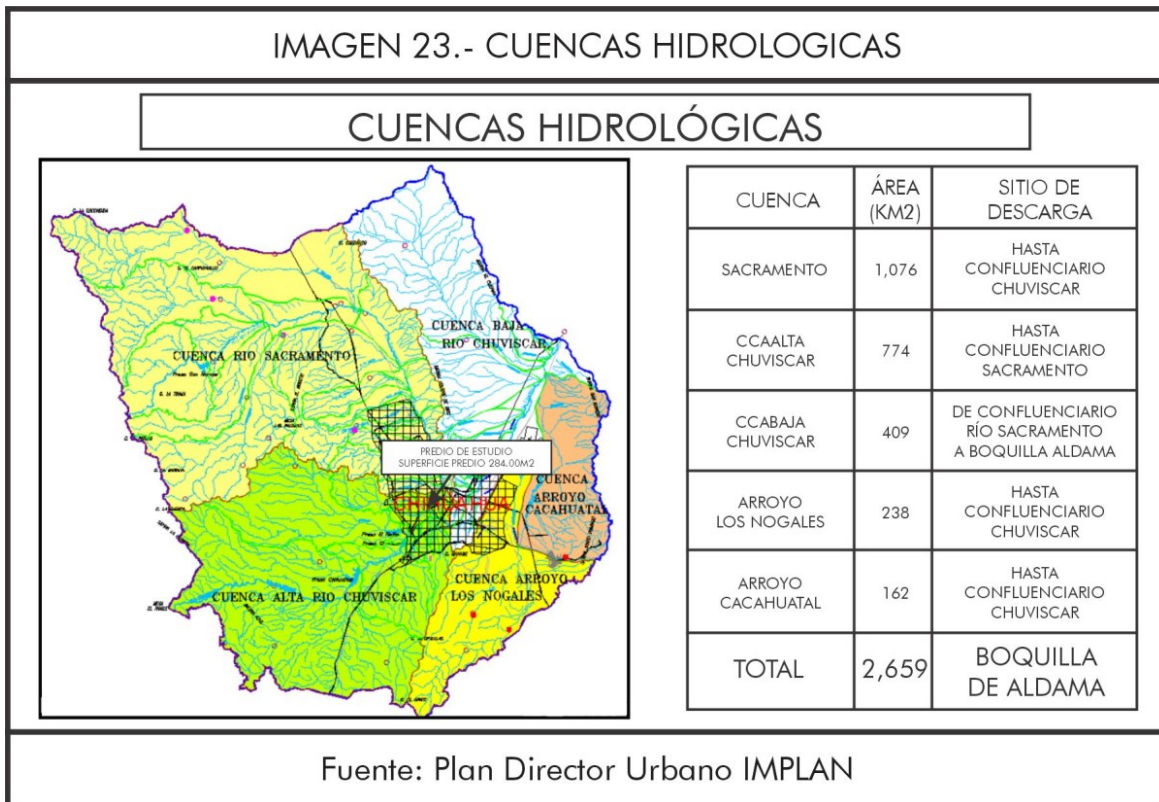
La precipitación pluvial media anual registrada en la ciudad, de acuerdo con los datos consignados en el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial (PSMAP) es de 418.5 mm, con una tendencia a disminuir su promedio, según los registros de los últimos 10 años. Ver tabla 3.

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

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

Fuente: elaboración propia con datos de Plan Sectorial de manejo de agua Pluvial, PSMAP.

Hidrología: El área de estudio se encuentra en la Región Hidrológica RH24K Bravo-Conchos, específicamente dentro de la Cuenca Alta del Río Chuvíscar. Esta cuenca incluye la subcuenca denominada **Arroyo Magallanes**, la cual es la más cercana al predio en estudio y no representa un riesgo significativo. (Ver Imagen 23)



La mayoría de los escurrimientos se generan en la zona norte de la cuenca hidrológica “Alta Río Chuvíscar”, abarcan parte de la zona norte del centro de población, es decir, la zona alta de la cuenca, y que cruza parte de la zona urbana, la cual tiene algunas áreas habitacionales compuesta por fraccionamientos, asentamientos irregulares y colonias consolidadas, con dirección hacia el Río Sacramento.

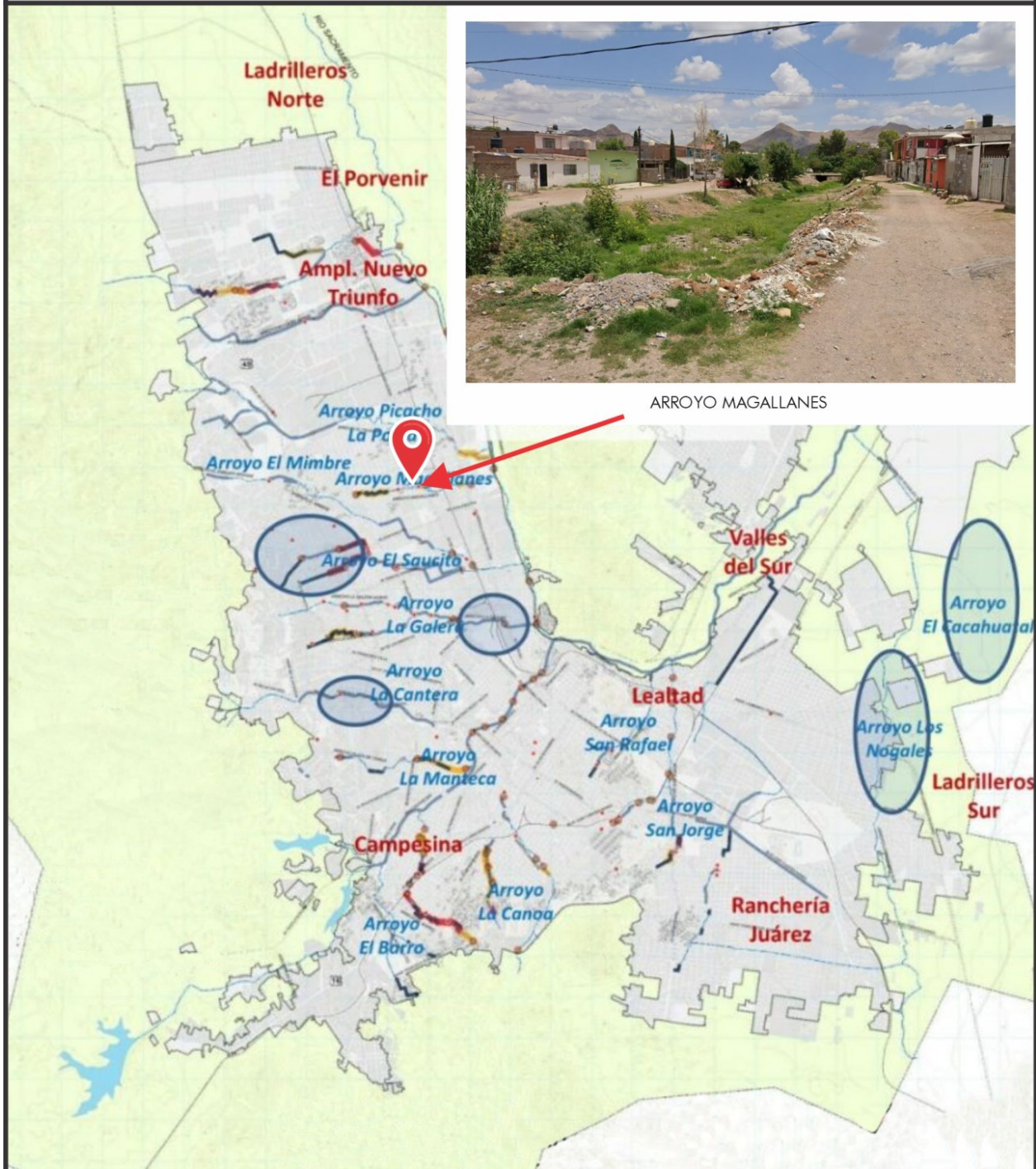
Aguas Superficiales

En la ciudad de Chihuahua existen varios cuerpos de agua de tipo superficial, como la presa Chihuahua, la presa Chuvíscar y la presa El Rejón ubicada en la zona sur-poniente de la ciudad. Las corrientes de agua superficial más importante son el Río Chuvíscar y Sacramento ubicado al norte y este respectivamente del polígono del estudio.

La corriente de agua más importante en la zona corresponde al **Arroyo Magallanes** que cruza el polígono de estudio en sentido noreste – sureste con trayectoria hacia el río Sacramento, su trayectoria cruza por las colonias Revolución, Nombre de Dios donde se localiza el predio de estudio. La topografía de la zona determina la dirección de los escurrimientos.

Este escurrimiento tiene una trayectoria a 4, 568.00 km. al sur del predio de estudio, siguiendo la trayectoria de las vías del ferrocarril Chihuahua - Ojinaga, localizadas al poniente del predio de estudio, con dirección al Río Sacramento, a cielo abierto. (Ver imágenes 24).

IMAGEN 24.- VISTA DEL ARROYO "MAGALLANES"



Fuente: IMPLAN Y GOOGLE MAPS

Topografía

Se observa que la topografía al interior de la zona de estudio cuenta con pendientes de ligeras a planas que rematan en el centro de la ciudad, la cual es cruzada por la trayectoria de diversos arroyos que desembocan en el río Sacramento.

El polígono de estudio tiene un relieve casi plano, con pendientes que van del 2% al 5% en sentido poniente – oriente, estas condiciones topográficas permiten la conducción de escurrimientos pluviales, y que son consideradas como superficies con aptitud para el desarrollo urbano, aquellas pendientes fluctúan entre 0% y 10%.

El predio analizado cuenta con un pendiente promedio del 2% en sentido suroeste – noreste, que lo hace apto para el aprovechamiento para la actividad productiva, motivo del cambio de uso de suelo solicitado a través del presente estudio de planeación, y que está provisto de infraestructuras de agua potable, drenaje y energía eléctrica, así como y servicios urbanos de limpia, alumbrado y seguridad pública, requeridos para su adecuado desarrollo. (Ver imagen 25).

IMAGEN 25.- TOPOGRAFÍA EN LA ZONA DE ESTUDIO



Fuente: Imagen del Sitio (2024)

Vegetación

La vegetación en la zona de estudio es limitada, destacando principalmente encinos y pinos ubicados en las banquetas de las calles 27 de noviembre y 2 de octubre, que cruzan el polígono de estudio. Además, en las banquetas y patios de las viviendas de las colonias habitacionales se encuentran pinos, lilas y diversos arbustos

IMAGEN 26.- VEGETACIÓN EN VÍA PÚBLICA EN LA ZONA DE ESTUDIO



Fuente: Imagen de Sitio 2024

Composición del suelo.

Edafología

El suelo del área de estudio está compuesto principalmente por **Litosol**, **Regosal** y **Xerosol**, que son tipos de suelos caracterizados por sus características particulares en cuanto a su formación, estructura y composición. Estos suelos se encuentran en fase física gravosa/pedregosa, lo que implica que presentan una alta concentración de fragmentos rocosos y piedras de diferentes tamaños que dificultan el desarrollo de vegetación. En cuanto a la **clase textural**, los suelos tienen una textura media, lo que significa que poseen una mezcla equilibrada de arena, limo y arcilla, lo que les da una buena capacidad para retener agua y nutrientes.

La distribución de estos suelos en el área de estudio es uniforme a lo largo de toda la zona, lo que implica que no hay variaciones significativas en el tipo de suelo a través del espacio analizado. La clasificación de los suelos en el sistema utilizado incluye varias combinaciones de tipos de suelos, como **I+Re+Hh/2**, **Re+Xh/2/P**, y **Xh+Xk+Hh/2/G**, donde cada sigla representa un tipo de suelo o una fase particular de su formación. Este sistema detallado de clasificación y descripción permite una mejor comprensión de las características edáficas de la zona y su influencia en los ecosistemas locales. (Ver Imagen 27y 28).

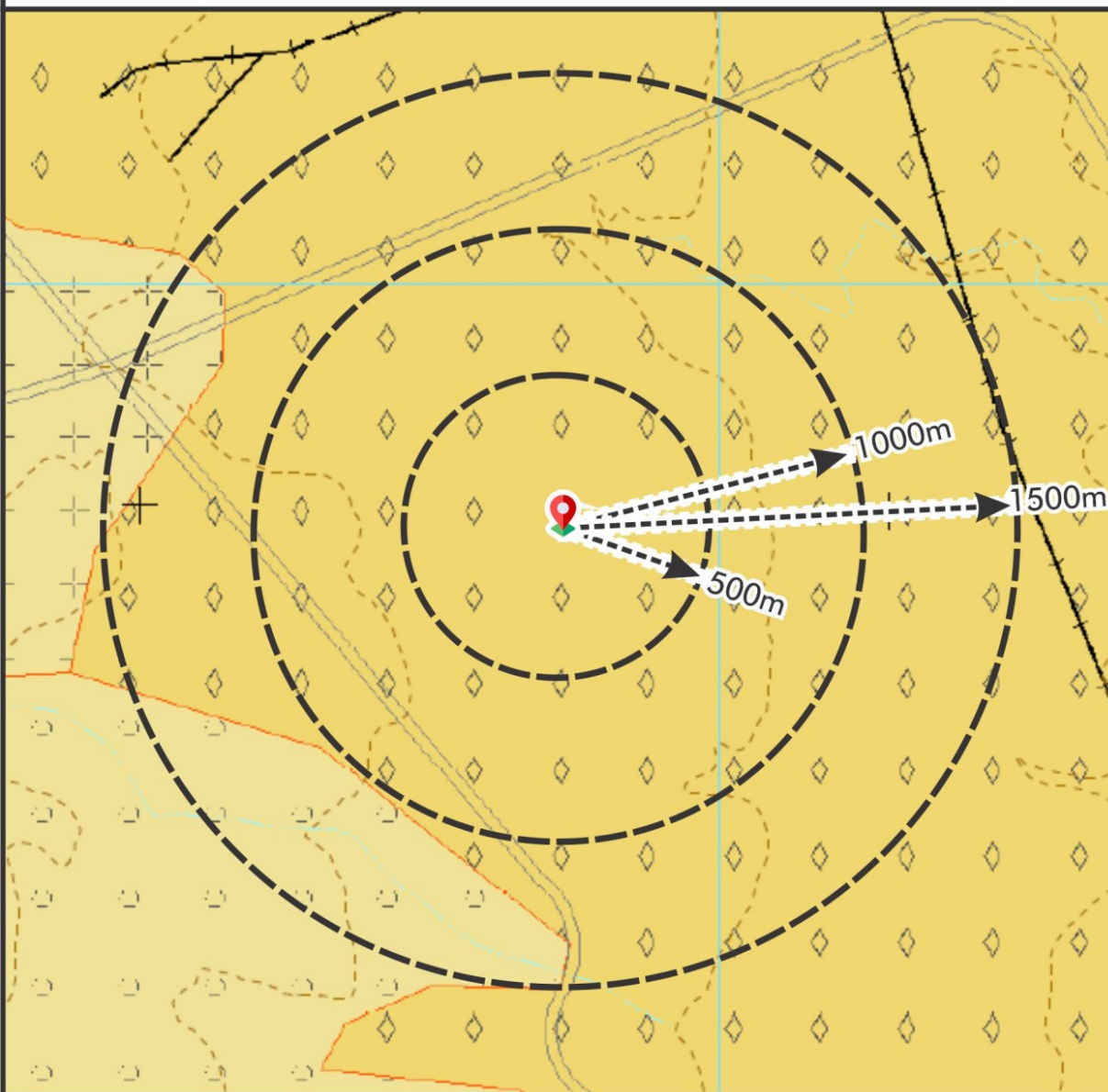
IMAGEN 27.- TIPO DE ESTRATOS DE SUELO EN LA ZONA DE ESTUDIO



Fuente: Imagen de Sitio 2024

IMAGEN 28.- CARACTERÍSTICAS EDAFOLÓGICAS EN LA ZONA DE ESTUDIO.

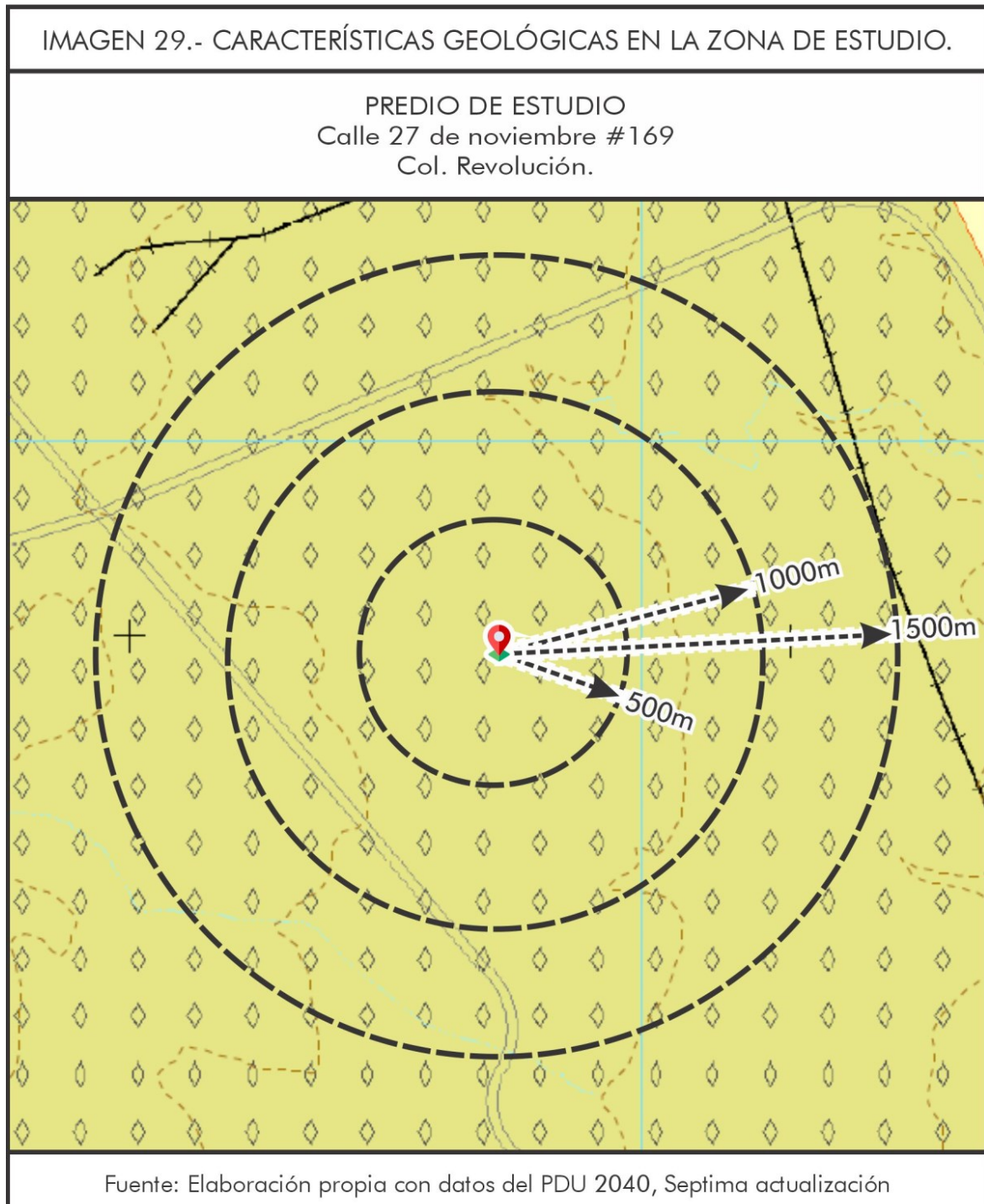
PREDIO DE ESTUDIO
Calle 27 de noviembre #169
Col. Revolución.



Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Séptima actualización

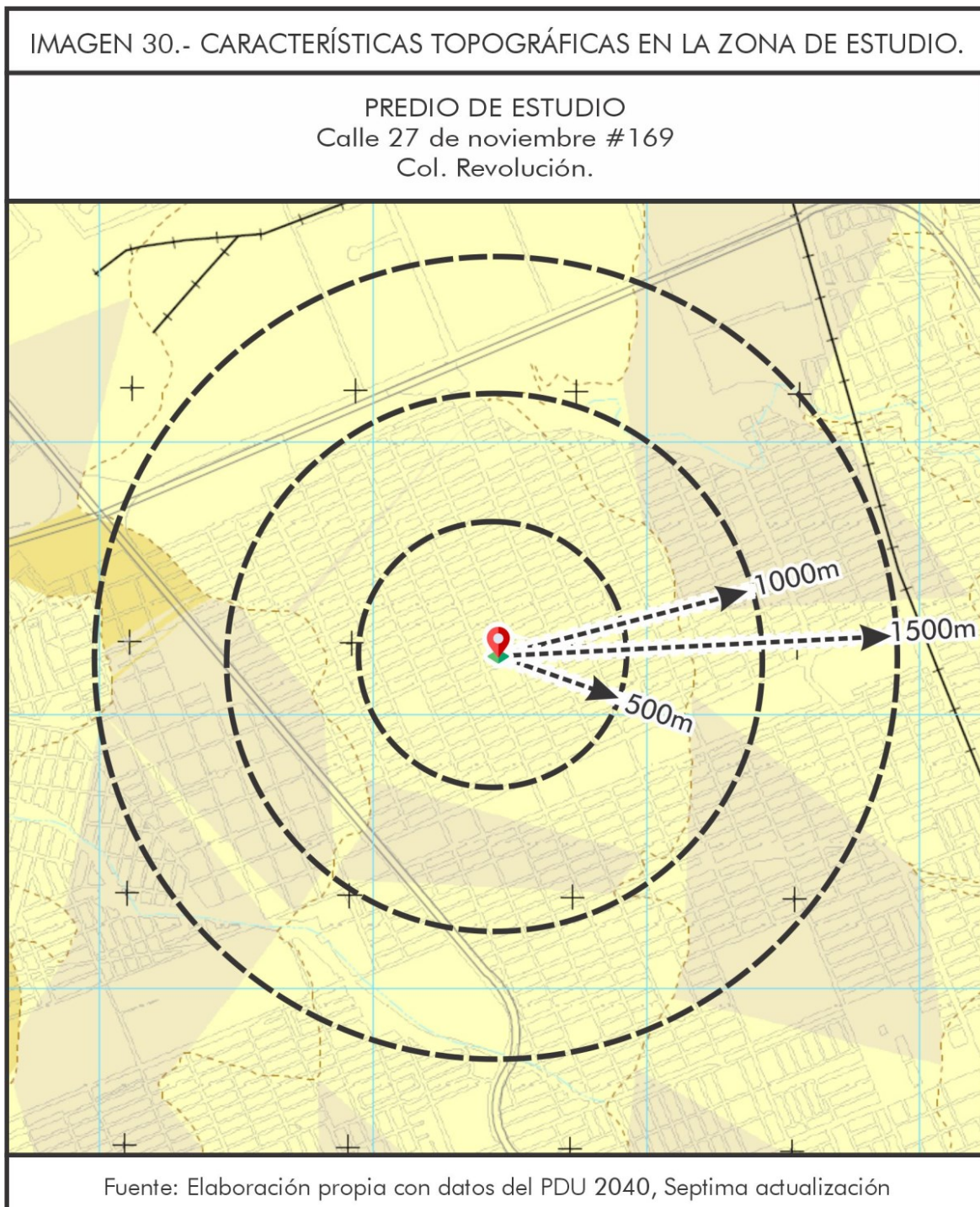
Geología

La zona de estudio se distingue por la presencia de estratos de suelo compuesto por roca ígnea extrusiva, específicamente de tipo basalto. El predio de estudio se ubica sobre estos suelos, que se encuentran en áreas de clima árido y son aptos para el desarrollo urbano. (Ver Imagen 29)



Topografía

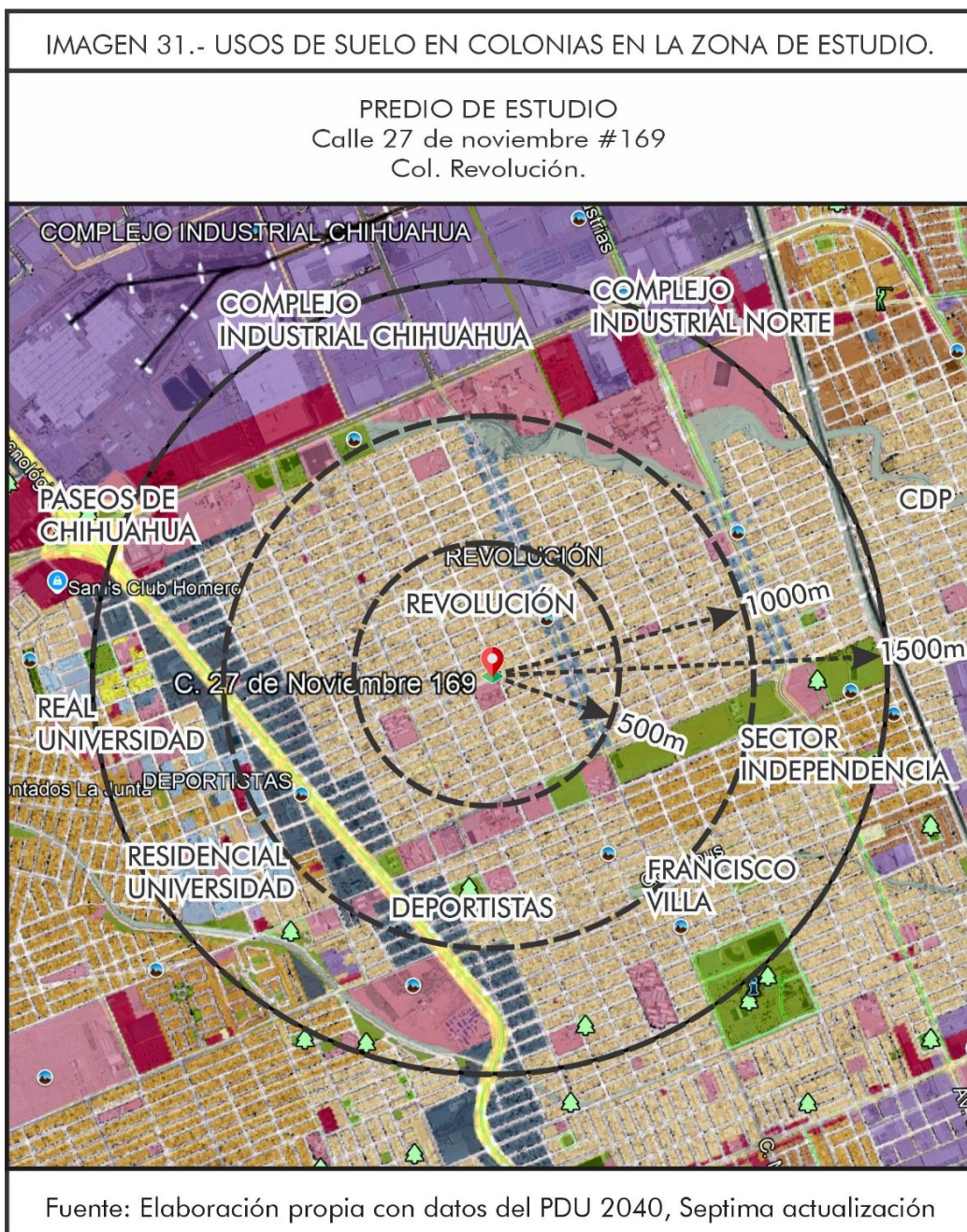
La zona de estudio se caracteriza por pendientes moderadas a suaves, con orientación sur-norte, que descienden hacia el río Sacramento, el cual atraviesa los fraccionamientos y colonias establecidos en la región. (Ver Imagen 30)



MEDIO FISICO

Usos del suelo

Los usos de suelo en la zona de estudio se caracterizan por su homogeneidad, con predominancia de viviendas de baja, media y alta densidad, organizadas en colonias. Además, se incluyen áreas de comercio y servicios, distribuidas a lo largo de las vialidades primarias, como la Av. Tecnológico y la Calle 27 de noviembre, que forman la estructura vial y atraviesan la zona de estudio. (Ver Imagen 31)



En la zona de estudio se encuentran áreas destinadas al equipamiento urbano, tanto para la recreación y el deporte como para la educación. Entre ellas, se incluyen jardines de niños y escuelas primarias dentro de las colonias habitacionales, así como la Escuela Primaria Juan Arévalo. Además, a lo largo de las principales vialidades, como la Avenida Tecnológico y la Calle María Elena Hernández, se observa un uso comercial y de servicios. La zona está situada dentro del perímetro del Centro Urbano.

Fuera del polígono de estudio, en las inmediaciones de la Avenida Tecnológico y dentro del Centro Urbano, se localizan importantes equipamientos de cobertura urbana, destacando la comandancia de la Policía Zona Norte, ubicada a aproximadamente 2.1 km de distancia

Comercio y servicios.

En la zona se ha generado espacios comerciales y de servicios sobre las vialidades como la Calle Ma. Elena Hernandez y Calle Hermanos Flores Magón que conforman la estructura vial de la zona de estudio, por parte del PDU visión 2040, que atiende las necesidades de abasto de la población, para atender las necesidades de abasto a nivel barrial y vecinal que la población local demanda.

El proceso de desarrollo de la zona de estudio cuenta con diversas colonias de uso habitacional, aunado a las reservas disponibles para crecimiento, determinan la necesidad de contar con zonas provistas de comercio cercano a la vivienda, además de reducir el uso del vehículo en estos traslados. **Ver imagen 32.**

IMAGEN 32.- USOS DE SUELO COMERCIAL EN LA ZONA DE ESTUDIO

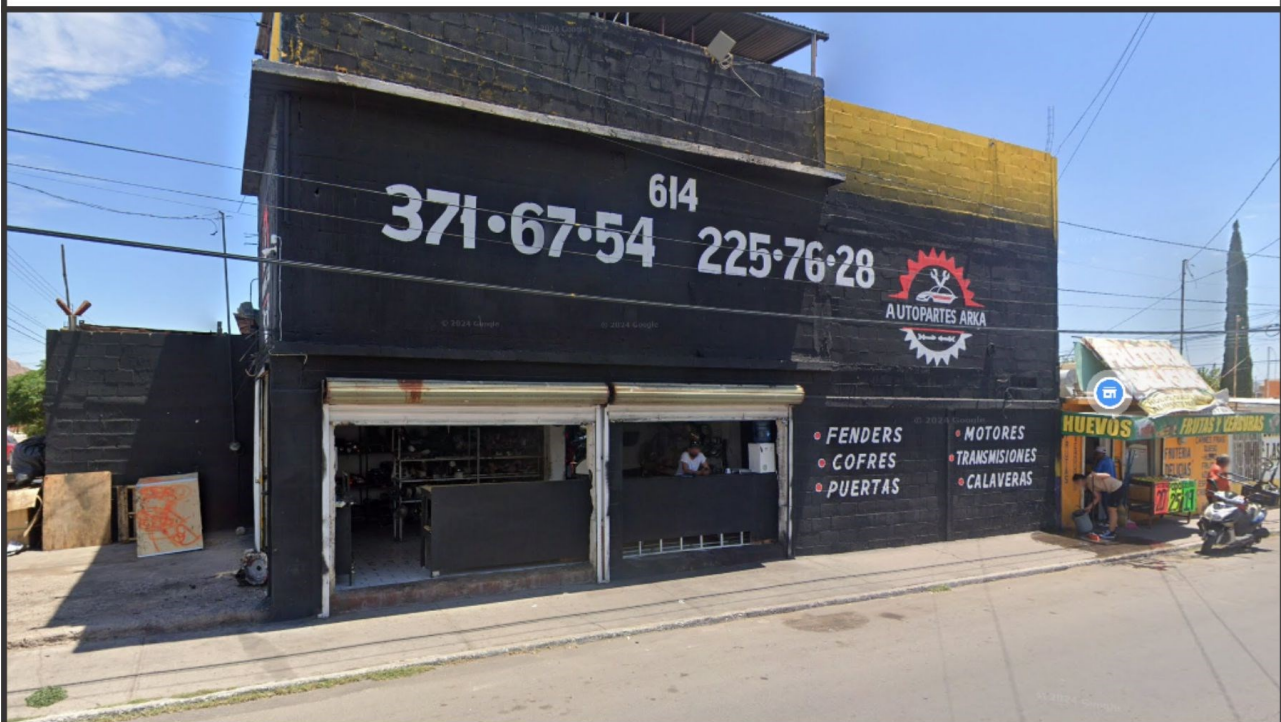


Fuente: Imagen de Sitio 2024

El uso que se promueve con el presente cambio de uso de suelo es **Mixto Intenso** en el esquema de usos complementarios, deseables para un adecuado desarrollo de la zona, que promueva el proceso económico en la zona por su convivencia con usos escasos habitacional

La zona de estudio se caracteriza por la presencia de comercios de nivel barrial y vecinal, como venta de llantas, desponchado, servicios fotográficos, farmacias y abarrotes, todos ubicados cerca de áreas residenciales. El uso propuesto en este estudio, que busca el cambio de uso de suelo a Uso **Mixto Intenso**, está orientado a la promoción del empleo. Este cambio se justifica por la existencia de usos de suelo similares en las áreas colindantes al predio de estudio, así como la proximidad a vialidades primarias cercanas, como la Av. Tecnológico y la Calle Ma. Elena Hernández. Además, este uso es compatible con el uso habitacional presente en el entorno. (Ver Imagen 33).

IMAGEN 33.- USOS DE SUELO COMERCIO Y SERVICIOS EN LA ZONA



Fuente: Imagen de Sitio 2024

Uso Habitacional.

En la zona en que se localiza el predio predominan el uso habitacional con densidad H35, al este y sur del polígono se localiza vivienda con densidad H45, H60 y H60+, establecidos por el PDU visión 2040, y que están conformados por las colonias Revolución, Francisco Villa, Gloria, Deportistas.

La vivienda en la zona presenta dos tipologías principales: la construida de manera autogestionada (autoconstrucción) y la edificada en serie, situada en los fraccionamientos desarrollados por empresas constructoras. **(Ver Imagen 34)**



Equipamiento.

La zona en que se ubica el predio contiene áreas de equipamiento de tipo vecinal, conformado por áreas verdes destinadas a recreación y deporte; así como educativas conformada por pre-escolar, primarias y medio superior como el CONALEP II.

La zona de estudio se ubica dentro del Subcentro Norte en donde destacan: Estación de bomberos, Clínicas, Centro Deportivo Tricentenario, así como la estación de transporte BRT (BOWI) a una distancia aproximada de 2.1 km. **Ver imagen 35**



El Predio de análisis.

El predio propuesto para el cambio uso de suelo de **HABITACIONAL H35** a uso **MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA**, presenta las siguientes características:

Normativamente, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de chihuahua visión 2040, en su séptima actualización, asigna uso de suelo al predio de Habitacional H35 a una superficie de **284.00 m²** de superficie en escrituras, propuesta para cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso**. Ver imagen 36.



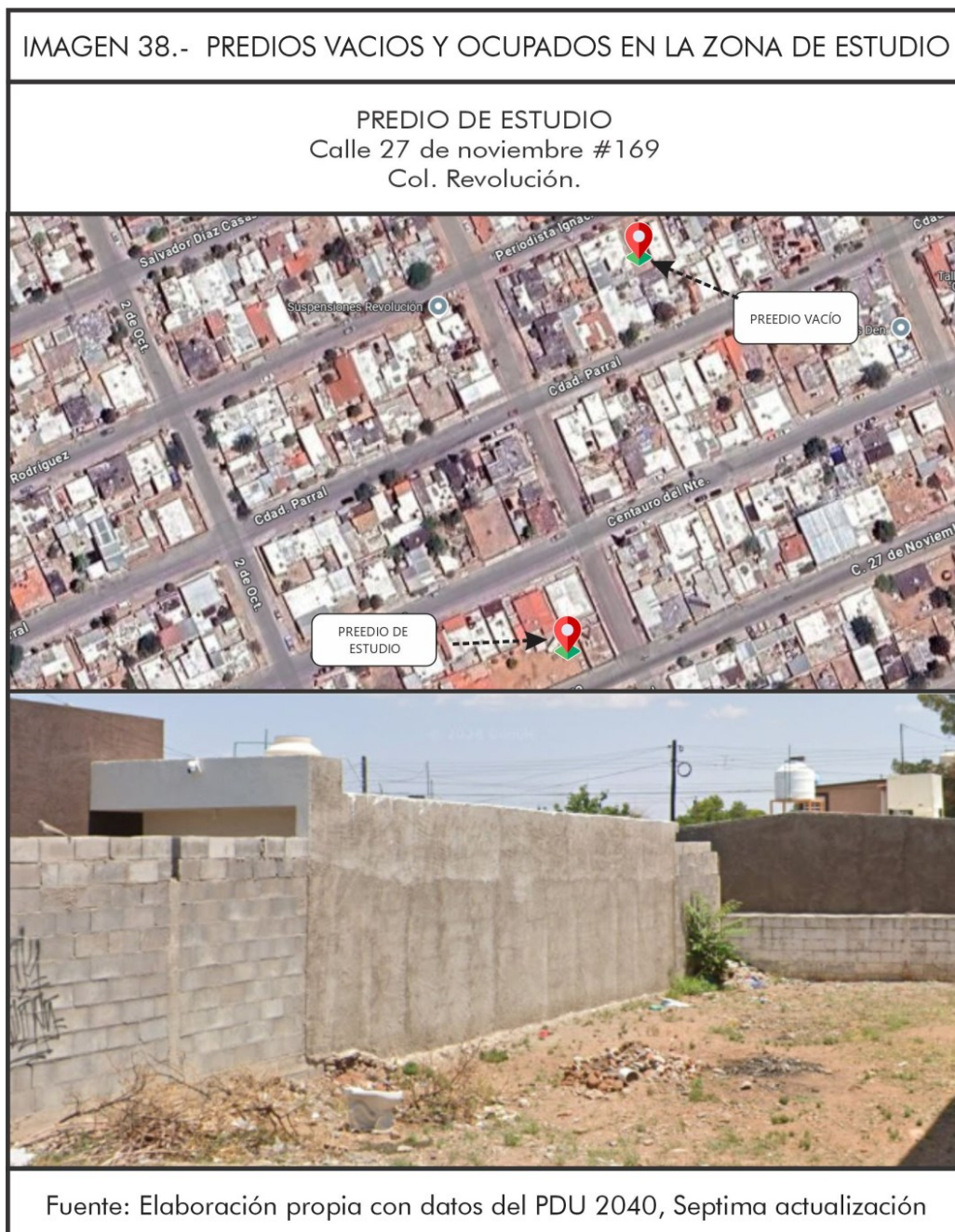
PREDIOS BALDÍOS

El crecimiento urbano de la ciudad de Chihuahua es condicionado por la zonificación secundaria establecida en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad chihuahua, visión 2040, Séptima actualización. Por su parte, el esquema inmobiliario del suelo privilegia la ocupación de áreas periurbanas, más competitivas que las centrales, por precio, dotadas y mejor localizadas. **Ver imagen 37.**



Se aprecia diversos predios desocupados, baldíos, o subutilizados en la ciudad, que no se han incorporado al desarrollo durante al momento de urbanización de la zona en que se encuentran. Según los datos del PDU, visión 2040, la ciudad de Chihuahua tiene aproximadamente un 11% del área urbana total con espacios vacíos caracterizada por propiedad especulativa, representando 919.35 hectáreas incorporadas al desarrollo dentro de la mancha urbana.

El predio motivo del presente cambio de uso de suelo para **Mixto Intenso** se refiere a un lote ocupado colindante al predio subutilizados o baldíos, que no han sido desarrollados, pero que cuenta con las infraestructuras. **Ver imagen 38.**



IMÁGEN URBANA

La Imagen urbana de la zona de estudio está caracterizada por el continuo proceso de ocupación de lotes baldíos para el desarrollo de vivienda bajo el esquema de auto construcción y urbanización por constructora, así como por la consolidación de su estructura vial.

La zona se caracteriza por contar con cauces pluviales y arroyos intermitentes como “El Arroyo Magallanes” el cual cruza la zona con rumbo al Río Sacramento.

Se observa que la zona está provista por sitios concentradores de actividades económicas localizadas sobre las principales vialidades como Av. Tecnológico y Calle 27 de noviembre caracterizados por locales comerciales, almacenes, y plazas de comercio.

La zona se caracteriza por tener vivienda bajo el esquema de auto construcción distribuida en colonias que presentan un continuo proceso de consolidación en su estructura vial, compuestas por predios de diversas dimensiones, y edificaciones dispersas, así como usos complementarios, enfocados al Mixto Intenso.

En torno al predio de estudio existen importantes vialidades para comunicar la zona y que se caracterizan por la concentración de vivienda en fraccionamientos localizados al norte del polígono de estudio, y predios sin desarrollar, servidos con infraestructuras de agua potable, alcantarillado sanitario, y electrificación

La imagen actual de la Av. Tecnológico presenta un proceso de consolidación, donde el cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso** solicitado para el predio, promueve como ya se mencionó, el aprovechamiento de las infraestructuras y servicios existentes, que fomenta el proceso de consolidación mediante la densificación del sitio a través del aprovechamiento complementario del suelo, donde se pretende utilizar para el servicios de reparaciones automotrices, que detone este proceso de consolidación, y que hasta el momento se ha caracterizado únicamente por la vivienda existente, sin atender importantes usos complementarios a la misma, como es el las actividades productivas que promueven el empleo en la zona compatible con la existente.

Esta condición retarda el desarrollo pleno de estas áreas, limitando el desarrollo del suelo ya servido y bien comunicado; promoviendo indirectamente el desarrollo de predios más distantes, con los consiguientes gastos de traslados para acceder a los servicios que presten, donde se encuentran el predio, contiene diversos usos comerciales, e industriales, que han surgido en años recientes, motivados por la ubicación y la demanda de la población. **Ver imagen 39.**

IMAGEN 39.- IMAGEN URBANA EN LA ZONA DE ESTUDIO

PREDIO DE ESTUDIO
Calle 27 de noviembre #169
Col. Revolución.



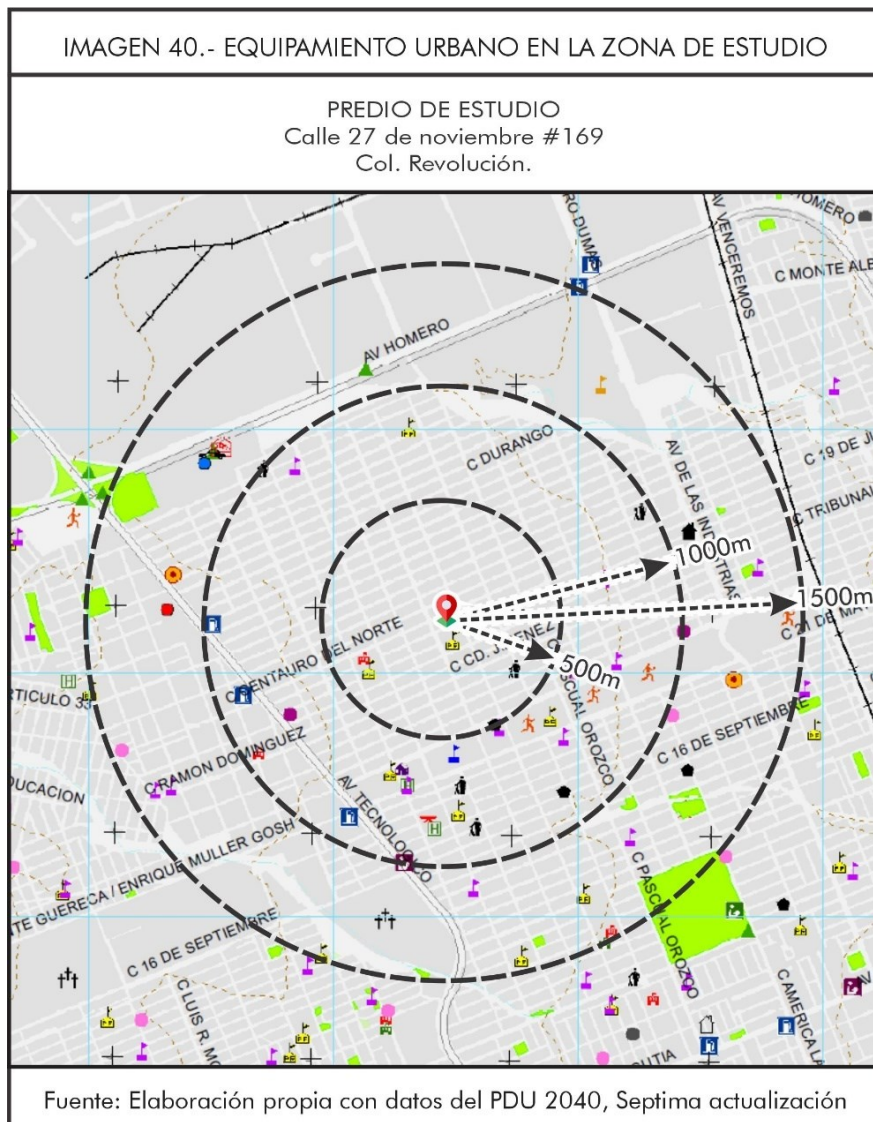
Fuente: Elaboración propia Av. Tecnológico (ARRIBA), C. 27 de nov (ABAJO) Google

Adicionalmente se identifica que los predios no se localizan dentro de zonas o sitios de conservación o de patrimonio cultural, artístico, arquitectónico, arqueológico, antropológico o histórico que limiten el desarrollo del local de servicios que actualmente se desarrolla, una vez obtenido el uso de suelo **Mixto Intenso** solicitado.

EQUIPAMIENTO

El Equipamiento existente en la zona de estudio se localiza en el Subcentro Centro Norte, que es el concentrador de actividades de la zona, según el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040. séptima actualización.

También se presentan dispersos sobre vialidades primarias y locales que cruzan la zona de estudio, así como al interior de los fraccionamientos, compuestos por áreas recreativas y deportivas, que ofrece el servicio a la población de la zona de estudio, y a nivel urbano, como se describen a continuación. **Ver imagen 40**



Equipamiento de Servicios Públicos.

En la zona se encuentra equipamiento de servicios urbanos, ubicado al este del predio de estudio, sobre la Av. Tecnológico. Este incluye una estación de servicio de gasolina, y una estación de parada de autobuses (BOWI). **(Ver Imagen 41)**



Equipamiento de Recreación y deporte

En el área de equipamiento recreativo y deportivo, se encuentran instalaciones como canchas de basquetbol, un carril de caminata, un campo de fútbol y un campo de béisbol.

Todas estas instalaciones están ubicadas dentro del complejo denominado "Unidad Deportiva Nuevo Milenio", que se encuentra a 1,492 metros del predio de estudio, entre las calles Ma. Elena Hernández y Av. Industrias. Este complejo ofrece amplias áreas destinadas a actividades recreativas, caminatas, juegos infantiles y zonas de descanso. **(Ver Imagen 42)**



Equipamiento de educación.

Al norte del predio de estudio se ubica la **Escuela Primaria Juan Arévalo**, una institución educativa de gran relevancia en la comunidad. Esta escuela forma parte integral del entorno cercano al predio, contribuyendo al desarrollo educativo de la zona y estando convenientemente accesible para los residentes del área. **(Ver Imagen 43).**



Equipamiento de salud y asistencia social

Los servicios de salud se presentan con el equipamiento de atención médica y rehabilitación, entre ellos se identifican la “**Clinica Lupita**”, además, para la atención especializada con cobertura regional. Estos equipamientos están localizados sobre la Calle Ma. Elena Hernández. **Ver imagen 44.**



Equipamiento de seguridad pública.

La zona cuenta con equipamientos destinados a la prestación de servicios de emergencia y seguridad pública, como la estación de bomberos y la comandancia de la Policía Municipal Zona Norte, ubicadas en la Av. Homero, al norte del área de estudio. La ubicación de estos servicios permite una respuesta de emergencia dentro de un rango de 10 minutos, mediante un recorrido a través de la Calle Héctor Córdova, Calle Hermanos Flores Magón y Calle 27 de noviembre. (Ver Imagen 45).

IMAGEN 45.- EQUIPAMIENTO DE SEGURIDAD PUBLICA EN LA ZONA



Fuente: Imagen del Sitio 2024 (COMANDANCIA NORTE)

La estructura vial existente en la zona de estudio cubre las necesidades que generan los usos habitacionales y comerciales predominantes en la zona de estudio, y permite la conexión del predio de estudio, con otros puntos de la ciudad mediante las vialidades primarias como la Av. Tecnológico y Calle 27 de noviembre entre otras, que tienen relación con el Predio, y que se describen a continuación.

Actualmente la Av. Tecnológico es una vialidad primaria que conecta gran parte de la ciudad, colinda con el predio de estudio, lo cual posibilita el acceso a los mismos, motivo del presente cambio de uso de suelo.

El estudio de cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H35 a MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA** no implica modificaciones en la estructura vial establecida para el acceso al predio de estudio, ni en la sección vial existente. Asimismo, se garantiza el respeto al alineamiento de la Av. Tecnológico, que ha sido establecido para dar frente a la vía pública reconocida, asegurando que las condiciones viales previas se mantengan sin alteraciones.

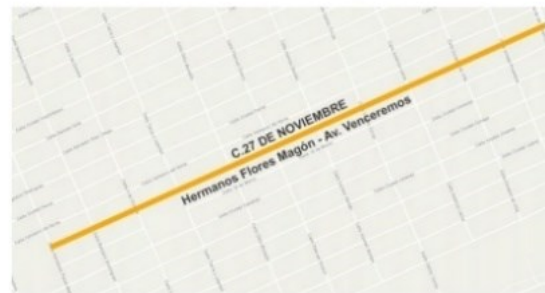
Vialidad Primaria: La Calle 27 de noviembre es una vialidad primaria con una sección variable de 14.00 m de ancho. Cuenta con tres carriles centrales de circulación en ambos sentidos, un espacio de 2.00 m de ancho y banquetas peatonales laterales de dimensiones variables. (Ver Imagen 47).

IMAGEN 47.- VIALIDAD PRIMARIA CALLE 27 DE NOVIEMBRE

PA-019

C.27 DE NOVIEMBRE

Ancho de sección 14.00



Jerarquía Vial - PRIMARIA

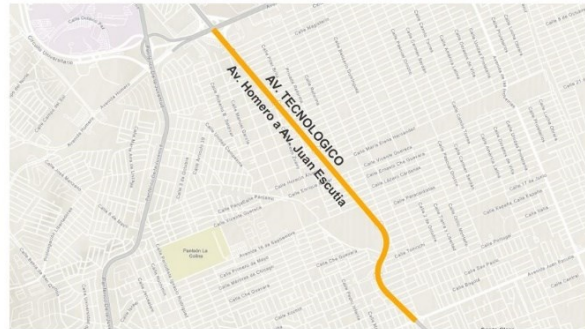


Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Séptima actualización

Vialidad Primaria. Av. Tecnológico es una vialidad primaria, con sección variable de 20.00 de ancho, con dos carriles de circulación por sentido, con camellón central de 5.00 de ancho, y banquetas peatonales laterales con variables. (Ver Imágenes 48).

IMAGEN 48.- VIALIDAD PRIMARIA AV. TECNOLÓGICO

PA-174E
AV. TECNOLÓGICO
Ancho de sección 40.00



Jerarquía Vial - PRIMARIA



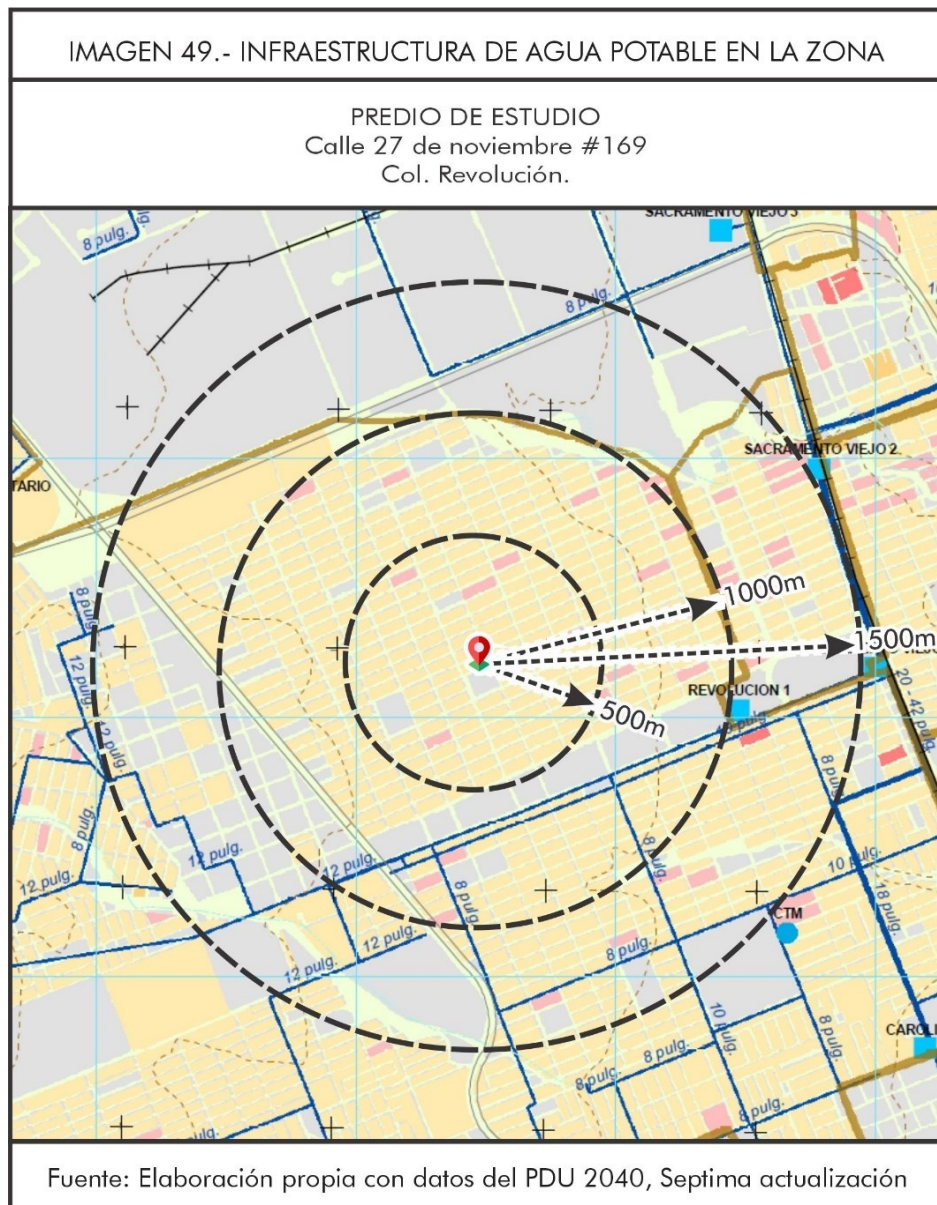
Fuente: Elaboración propia con datos del PDU 2040, Séptima actualización

INFRAESTRUCTURA

Agua Potable

La zona de estudio cuenta con redes de distribución de agua potable que cubren las colonias y desarrollos habitacionales colindantes al predio de estudio, con diámetros de 12 pulgadas en las tuberías principales.

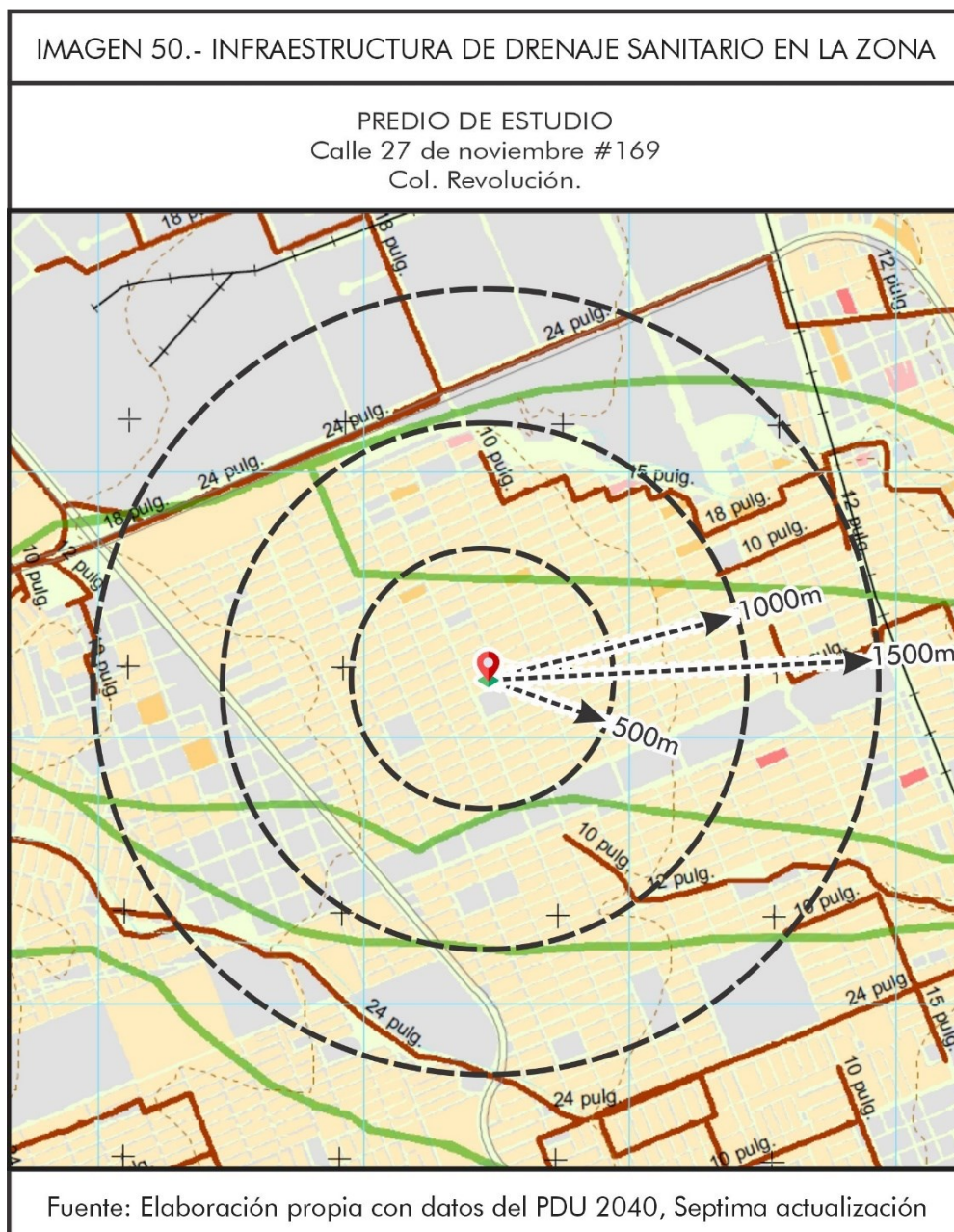
En la zona se identifican diversas fuentes de abastecimiento de agua potable, siendo la principal la extracción de agua del subsuelo mediante el pozo "Revolución 1", ubicado al suroeste del predio de estudio. Este pozo suministra agua a la red existente en la zona y también a través de gravedad desde el tanque de almacenamiento. Esta infraestructura garantiza el suministro de agua potable al predio de estudio. (Ver Imagen 49).



Alcantarillado Sanitario

En la zona de estudio existen colectores con diámetros de 10 pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias Villa, Revolución existentes en el polígono de estudio.

De manera particular, la Colonia Revolución donde se localiza el predio de estudio, cuenta con red de drenaje sanitario hacia la Av. Homero, y por medio del trayecto de Arroyo Magallanes hacia el norte con diámetro de 10 y 12 pulgadas, donde se ubica el predio de estudio. Las descargas son conducidas hacia la planta de tratamiento norte. **(Ver imagen 50).**

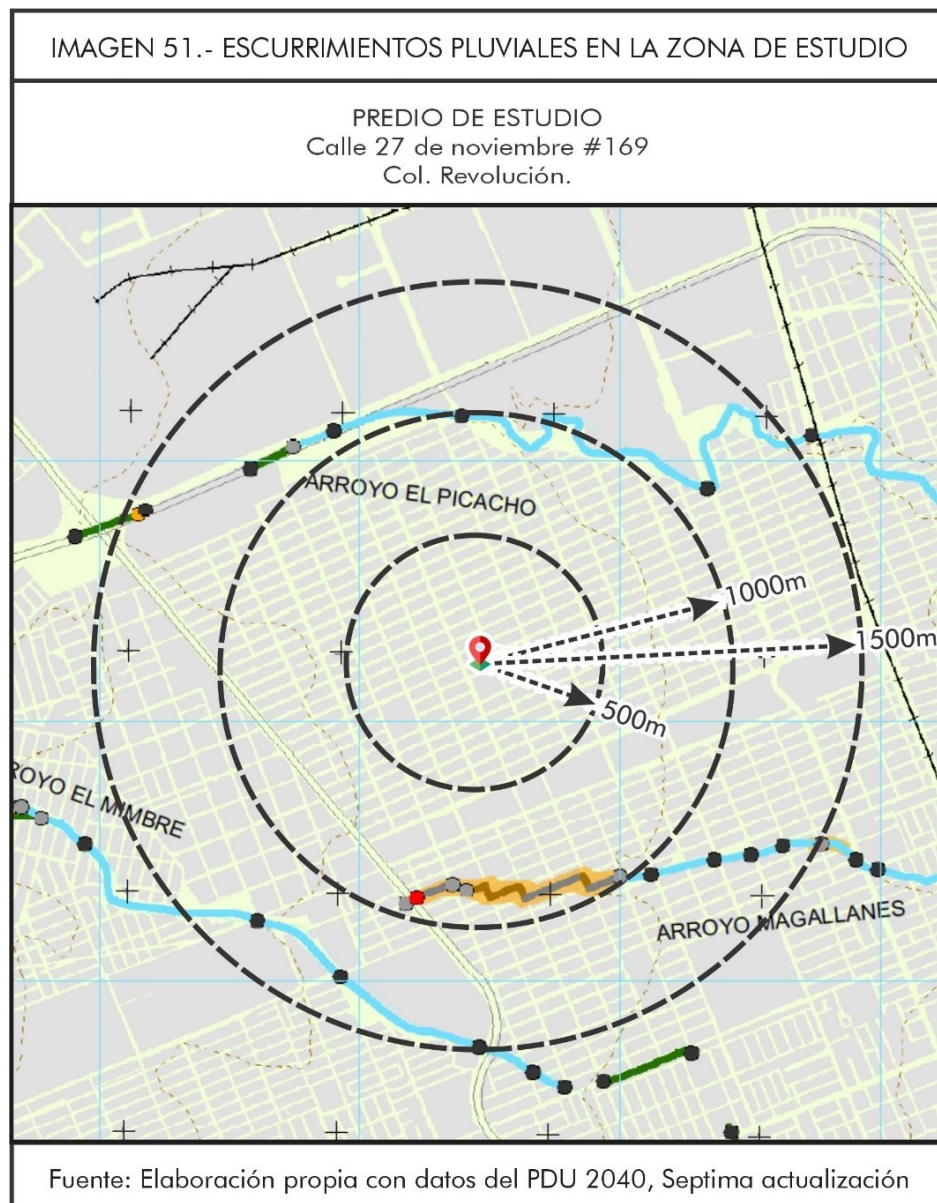


Drenaje Pluvial

Las microcuencas hidrológicas existentes en la zona de estudio es Arroyo Magallanes pertenecientes a la cuenca hidrológica "Alta Río Chuvíscar", genera escurrimientos que son afluentes del río Chuvíscar, originado por escurrimientos en la zona norte de la ciudad, y que cruza el polígono en sentido sureste – noroeste.

El río Sacramento, representa una de las principales corrientes fluviales de la ciudad, se ubica al este del polígono de estudio con una trayectoria en sentido suroeste–noreste.

Los escurrimientos generados por lluvia al interior del predio son desalojados hacia la Av. Tecnológico. (Ver imagen 51).



Energía Eléctrica

El polígono de estudio agrupa diversos fraccionamientos, equipamiento y usos comerciales representados por establecimientos independientes. El sitio donde se localiza el predio de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica. Proporcionando mediante la red de alta tensión 115 Kva, sobre la Av. Industrias a 1.3 km al oeste del predio de estudio, con trayectoria al norte – sur. Se cuenta con una subestación eléctrica poniente ubicado en la C. Ma. Elena Hernández e Av. Industrias.

Esta localización de la red eléctrica posibilita la prestación del servicio a la zona de estudio, y en lo particular al predio de estudio que se promueve para el presente cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO**. (Ver imágenes 52).

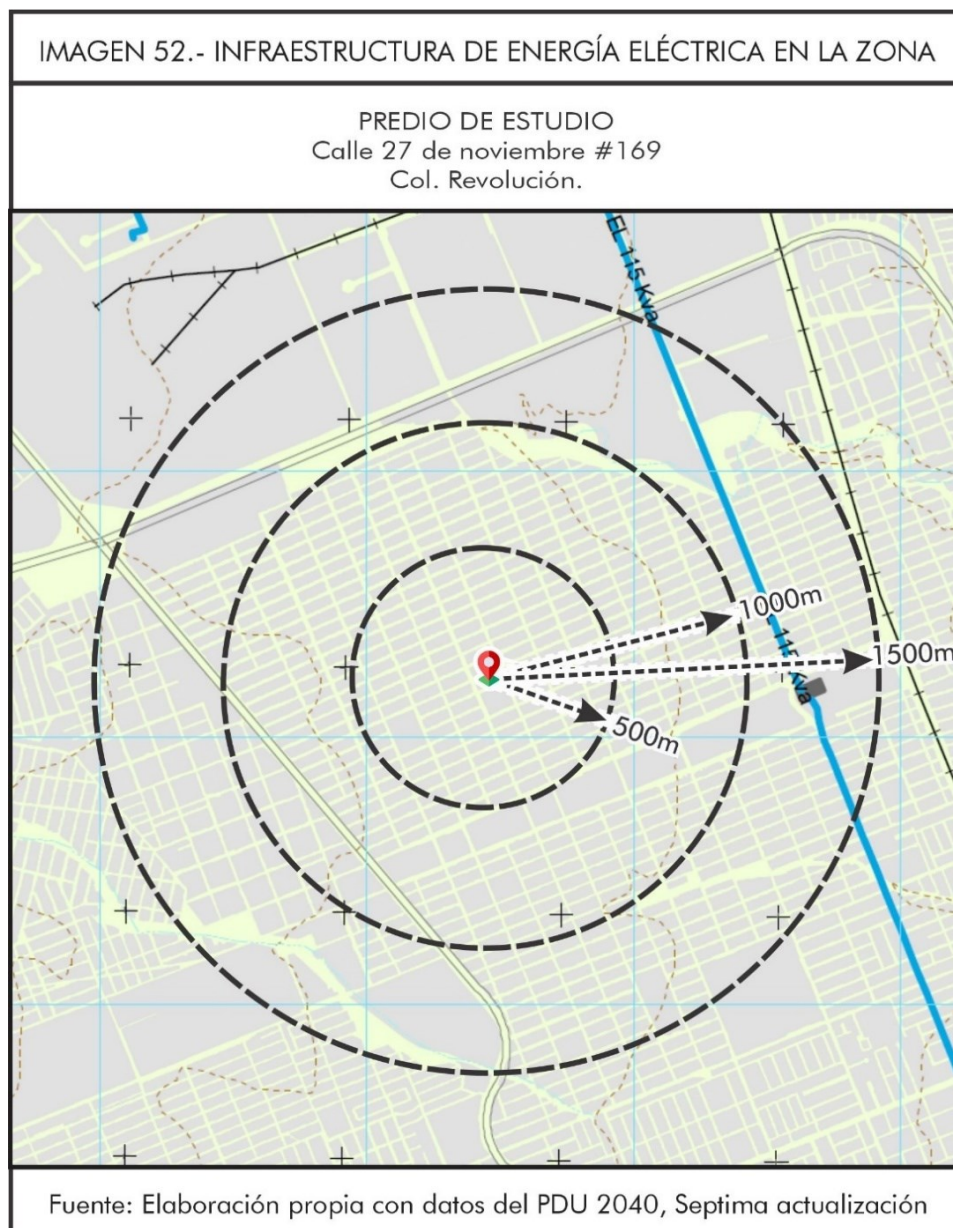


IMAGEN 53.- COMISIÓN FEDERAL DE ELECTRICIDAD

CFE - C.C.D. Chihuahua
(Centro de Control y Distribución Norte)



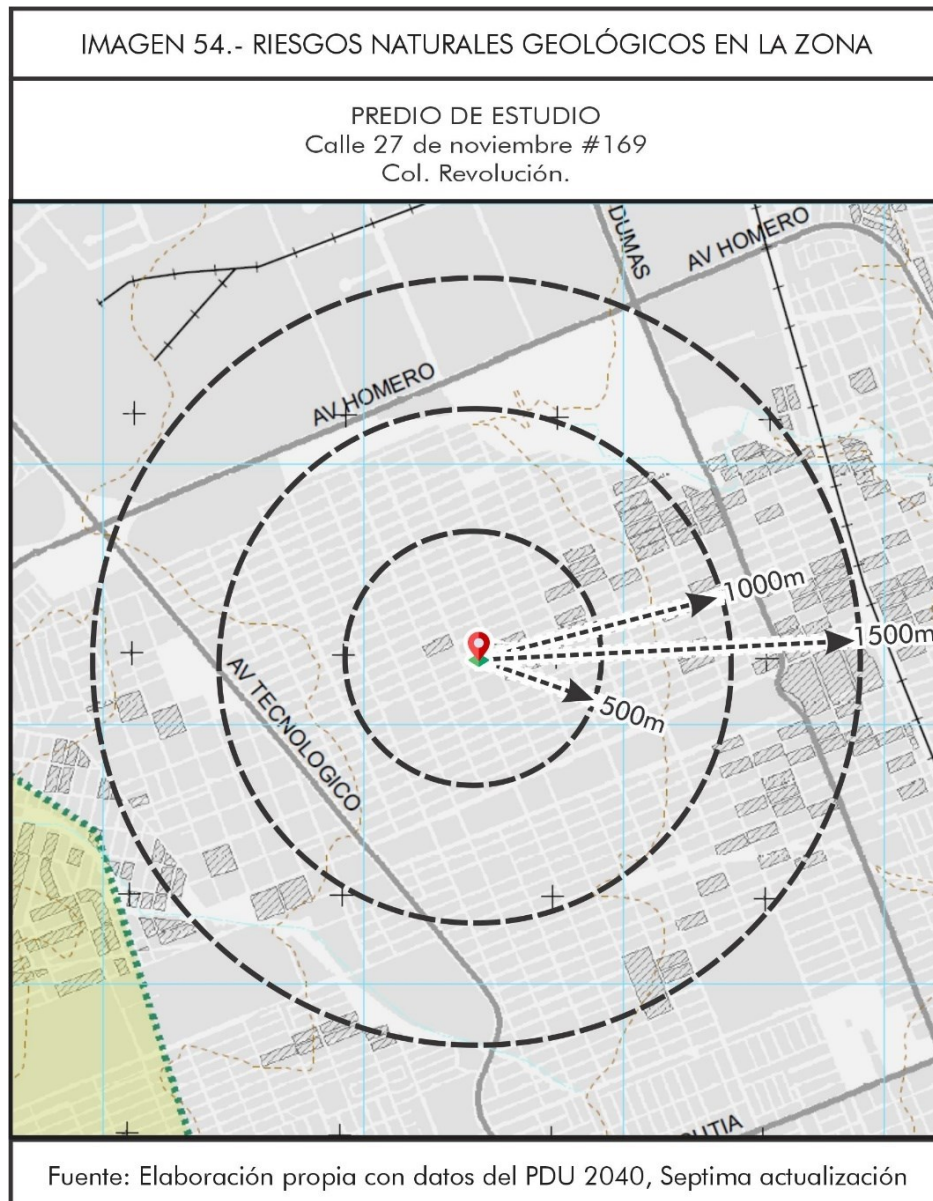
Fuente: Elaboración propia

RIESGOS Y VULNERABILIDAD

Riesgos Geológicos.

De acuerdo con el Atlas de Riesgos para la Ciudad de Chihuahua, el riesgo geológico más importante en la zona de estudio se localiza aproximadamente a 2.9 km de distancia al sureste del predio con una trayectoria en sentido sureste–noroeste, y corresponde a la falla denominada “Falla Santa Elena”. Así mismo, se identifica que el predio se ubica en una zona cuya condición topográfica es regular.

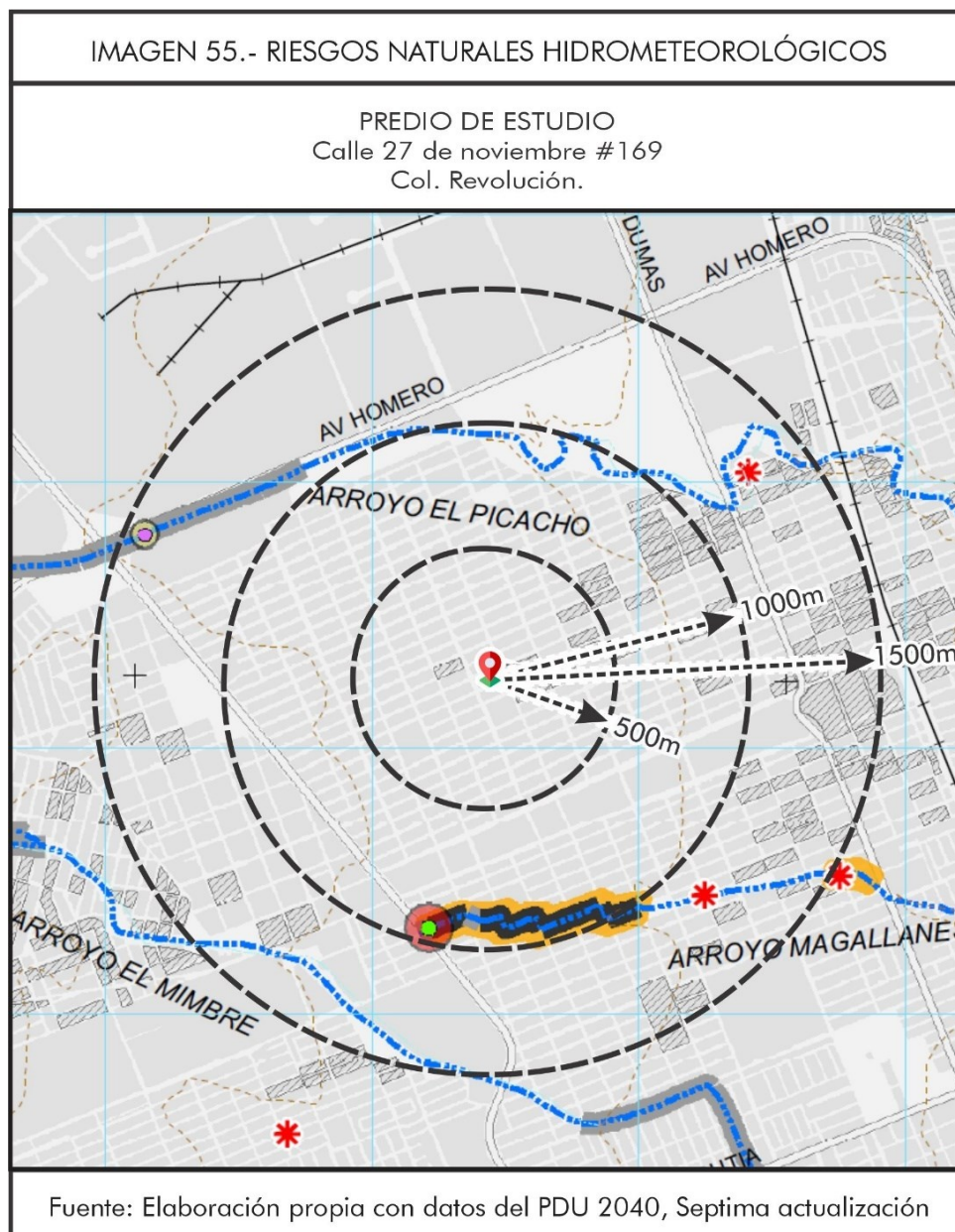
Este elemento de riesgo geológico identificado fuera de la zona de estudio no representa un riesgo para las actividades productivas desarrolladas al interior del predio, que se promueve en el presente estudio para cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso**. (Ver imagen 54).



Riesgos Hidrometeorológicos

Se identifica que el **Arroyo Magallanes** tiene su origen en la parte este de la ciudad y que pasa cerca del polígono de estudio, presentándose como un escurrimiento sin encausamiento hasta el polígono a 890 metros al sur del predio de estudio.

Según datos del Atlas de Riesgos y del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, se observa que la zona en que se ubica el predio no se presentan riesgos que genere vulnerabilidad causada por efectos de inundación, y que afecten el aprovechamiento productivo existente al interior del predio, para promover el uso de suelo solicitado en el presente estudio. (Ver imagen 55).





En un rango de 2.1 km. Al predio de estudio, se identifica las instalaciones de los servicios de emergencia de Bomberos estación 3 y Policía Municipal con la comandancia Zona Norte para atender las contingencias que se generen, localizada en la Av. Homero, dentro del Subcentro Norte.

Para atender las llamadas de emergencia, la ruta más viable es a través de la Calle Ramón Córdova, continuando por la Calle Amada Armendáriz hasta llegar a la Calle Hermanos Flores Magón, y finalmente a la Calle 27 de noviembre. Este recorrido permite que los equipos de emergencia lleguen al predio en un tiempo de respuesta inferior a los 10 minutos. **(Ver Imagen 57)**



Riesgos Químico y Tecnológico.

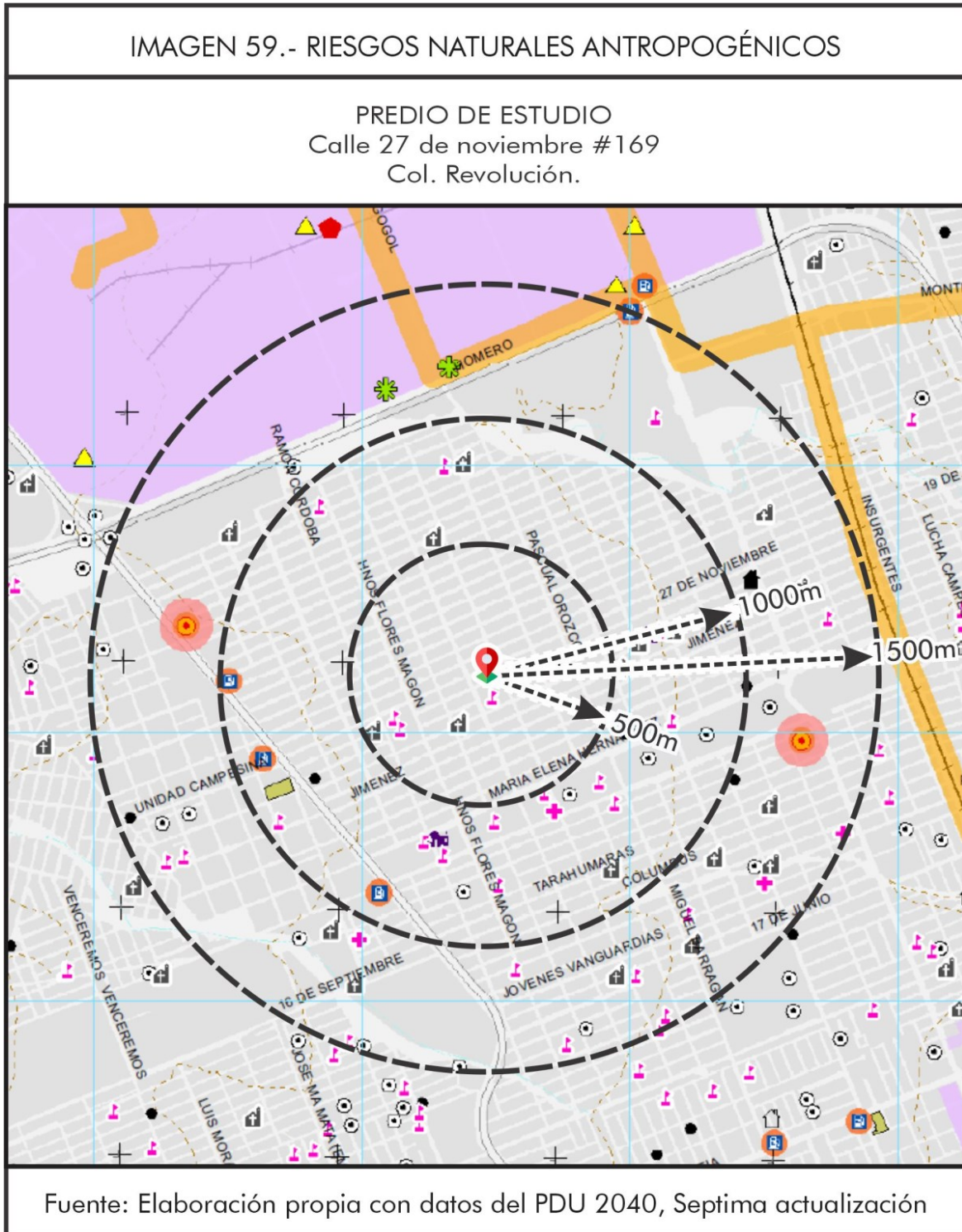
El elemento de riesgo Químico - Tecnológico más cercano al predio se localiza a una distancia de entre 895.00 metros al oeste del predio y corresponde a una estación de gasolina denominada "Torre Naranja", localizada en Av. Tecnológico y Calle Eusebio Báez. (Ver imagen 58).

IMAGEN 58.- ELEMENTO DE RIESGO QUÍMICO - TECNOLÓGICO



Fuente: Imagen del Sitio 2024

Además de los centros de concentración de personas, como establecimientos y equipamientos, se encuentran distribuidos en las colonias habitacionales diversas instalaciones, tales como escuelas y espacios recreativos, localizados a distancias que varían entre los 450 m y los 2,500 m del predio de estudio. En las colonias colindantes al predio no se han identificado elementos que representen un potencial riesgo por explosión, lo que asegura la seguridad de los habitantes del área. (Ver imagen 59).



Síntesis del Diagnóstico

- La zona de estudio cuenta con usos de suelo habitacional H35, H45 y H60, así como Comercio y Servicios, y Equipamiento, entre otros usos, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua visión 2040 séptima Actualización, que caracterizan la zona de crecimiento urbano de esta zona de la ciudad, los cuales están complementados por zonas provistas de comercio y servicios, mismas que se localizan colindantes a vialidades primarias como Av. Tecnológico y Calle 27 de noviembre # 169 calle sobre la que está respectivamente ubicado el predio objeto de este estudio, también Calle Hermanos Flores Magón y Calle 2 de octubre, entre otras donde se localiza el predio de estudio. De manera particular, el predio en estudio tiene un uso de **HABITACIONAL H35**, el cual se pretende cambiar a **MIXTO INTENSO**, existente en la zona de estudio.
- Sobre la C. 27 de noviembre se propone el esquema de accesos y salidas al predio de estudio, para el desarrollo de actividades productivas, que se promoverá al interior del predio de estudio, el cual se hará aplicable en la etapa de autorización del uso de suelo **Mixto Intenso** promovido, de conformidad a lo establecido en la normatividad urbana municipal, para los usos de suelo, establecida en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, y el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua séptima Actualización.
- La zona de estudio está provista por una estructura vial al interior del polígono de estudio, posibilitando la accesibilidad al predio, y que lo vinculan con el resto del polígono, a través de Av. tecnológico localizado al oeste del predio, y la Calle 27 de noviembre, localizado al centro del predio de estudio.
- El predio cuenta con frente a C. 27 de noviembre constituida como vialidad Primaria en el polígono de estudio. Esta vialidad conduce los flujos vehiculares de los diferentes predios colindantes a la Av. tecnológico en la colonia Revolución, y del propio predio de estudio, hacia otras, que le generan conectividad con diversas zonas de la ciudad de Chihuahua.
- La zona de estudio cuenta con cobertura de infraestructura de agua potable, drenaje sanitario y energía eléctrica, provista durante la etapa de desarrollo de la zona, así como del cumplimiento de las condicionantes establecidas en las Autorizaciones otorgadas por el H. Ayuntamiento para las diversas colonias colindantes como: Deportistas, Villa, Revolución, Gloria, entre otros. Así mismo cuenta con servicios de alumbrado, y pavimentación que cubren las necesidades del predio. De manera particular el predio de estudio cuenta con las infraestructuras y servicios indispensables para el funcionamiento del uso de suelo pretendido.
- El equipamiento urbano en la zona se concentra principalmente en el Subcentro Norte, cubriendo las necesidades de la población en su área de influencia; a la recreación y deporte con Unidad deportiva Nuevo Milenio; y al abasto con diferentes establecimientos de abarrotes localizados en el entorno de la C. Ma. Elena Hernández. Además, existen

parques barriales al interior de las colonias de la zona.

- De manera particular, el equipamiento de los servicios públicos de Seguridad Pública con la comandancia Norte de la Policía Municipal, y la estación de Bomberos ubicados sobre la Av. Homero, permiten brindar una capacidad de servicio a la zona de estudio en caso de contingencia en un tiempo de respuesta menor a los 10 minutos.
- En cuanto a los riesgos, se identifican entorno al predio de estudio, uno de tipo antropogénico a 893 m aproximadamente al oeste del predio y corresponde a una estación de gasolina denominada “**Torre Naranja**”, localizada en Av. Tecnológico.
- Por su parte, se identifica el escurrimiento del **Arroyo Magallanes**, cuya trayectoria cruza al sur del predio en sentido oeste-este con dirección al río Sacramento, el cual no representa un riesgo para la actividad productiva que se pretende desarrollar, una vez aprobado el cambio de uso de suelo propuesto **Mixto Intenso**.
- Aún y cuando la Zonificación Secundaria establecida por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su séptima actualización, asigna el uso de suelo de Habitacional H35 en la zona donde se localiza el predio de estudio y los lotes colindantes al mismo, existe diversos aprovechamientos urbanos con **MIXTO INTENSO, CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA** de lo cual favorece la compatibilidad entre los usos existentes con el uso solicitado, y cumplir con la normatividad urbana vigente para la zona.
- El objeto del presente estudio de modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su séptima actualización, consiste en el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H35 a uso MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA** para el predio ubicado en Lote 3 Manzana 54 de la zona 342 en Calle 27 de noviembre #169 de la Colonia Revolución, al norte de la Ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 284.00 m² superficie en escrituras. Se considera que esta propuesta de uso es favorable debido a la compatibilidad que existe entre este uso propuesto y los usos similares existentes en el polígono de estudio donde se localiza el predio.

IV . NORMATIVIDAD

El apartado de normatividad identifica las políticas y objetivos que promueve el presente estudio, y que han de ser congruente con las estrategias establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su Séptima actualización, así como también con los lineamientos y ejes establecidos en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2022-2027 y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2021-2024 y su compatibilidad con el uso habitacional predominante en los predios cercanos; de conformidad con las disposiciones que aseguren el adecuado desarrollo del predio y su integración en la zona.

Plan Estatal de Desarrollo de Chihuahua 2022-2024

Conforme al Eje # 3 del Plan Estatal de Desarrollo de Gobierno del Estado de Chihuahua se sigue la estrategia de impulsar un desarrollo urbano y regional equilibrado y con respeto hacia el medio ambiente.

LÍNEAS DE ACCIÓN

1. Elaborar, actualizar y armonizar los instrumentos de planeación urbana y ordenamiento territorial, con el fin de tener un crecimiento ordenado de las áreas urbanas y del territorio estatal, con una adecuada conectividad y con respeto del cuidado del medio ambiente en coordinación con los tres órdenes de gobierno.
2. Impulsar programas y acciones que fomenten el respeto a la imagen urbana, patrimonio histórico y cultural.
3. Gestionar proyectos de rehabilitación de fachadas, centros históricos y edificios y monumentos con valor histórico.
4. Ejecutar en coordinación con los municipios obras y acciones que mejoren el equipamiento y entorno urbano con un enfoque social incluyente.
5. Contar con la reglamentación y legislación urbana y de ordenamiento territorial actualizada.
6. Coadyuvar con los municipios que lo soliciten la delimitación y/o ampliación de los fondos legales (límite de centro de población).

Plan Municipal de Desarrollo de Chihuahua 2021-2027

Dentro de los lineamientos del Eje 4 sobre Gobierno Eficaz y Eficiente se tiene que:

Programa 4.10 CHIHUAHUA, CIUDAD VISIONARIA

Componente 4.10.2 POLÍTICA PÚBLICA INNOVADORA APLICADA

4.10.2.9 Fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

Al considerar estas acciones y conforme lo que pretende el presente estudio al promover un cambio de uso de suelo **HABITACIONAL H35 a uso MIXTO INTENSO de CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA** se da impulso a la economía local siguiendo el lineamiento de fomentar la sostenibilidad y sustentabilidad de la ciudad a través de la economía circular.

Plan De Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, 2040 Séptima Actualización.

Los criterios y lineamientos generales para el crecimiento ordenado y sustentable de la localidad condicionan los usos y destinos del suelo, asociado a la provisión de servicios para un mayor aprovechamiento de los recursos de infraestructuras, servicios y suelo disponible, como el caso del cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H35 a uso MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA**

Visión

Se considera promover el aprovechamiento urbano para el predio de estudio dotados con infraestructuras y servicios públicos, mediante el cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H35 a uso MIXTO INTENSO de CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA**, compatible con el existente en su entorno.

Objetivos

El objetivo considerado para la presente propuesta de modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su Séptima Actualización, para el cambio de uso de suelo del predio de estudio con **HABITACIONAL H35 a uso MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA** ubicado en Lote 3 Manzana 54 de la zona 342 en Calle 27 de noviembre #169 Col. Revolución, al norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 284.00 m² de superficie de predio, se orienta a:

- Promover la consolidación urbana, ya que se promueve la ocupación ordenada del suelo urbano que cuenta con infraestructura y servicios urbanos, favoreciendo de esta manera, la consolidación de la ciudad.
- Coadyuvar con el desarrollo económico de la zona Norte de la ciudad, mediante la generación de centros proveedores de empleo y oferta de comercio y servicios en las áreas habitacionales del entorno.
- Propiciar la integración de los predios con los usos habitacionales predominantes en su entorno inmediato, mediante el uso de suelo **Mixto Intenso** Propuesto, compatible con los existentes en el área en donde se localiza el predio.

Políticas De Desarrollo.

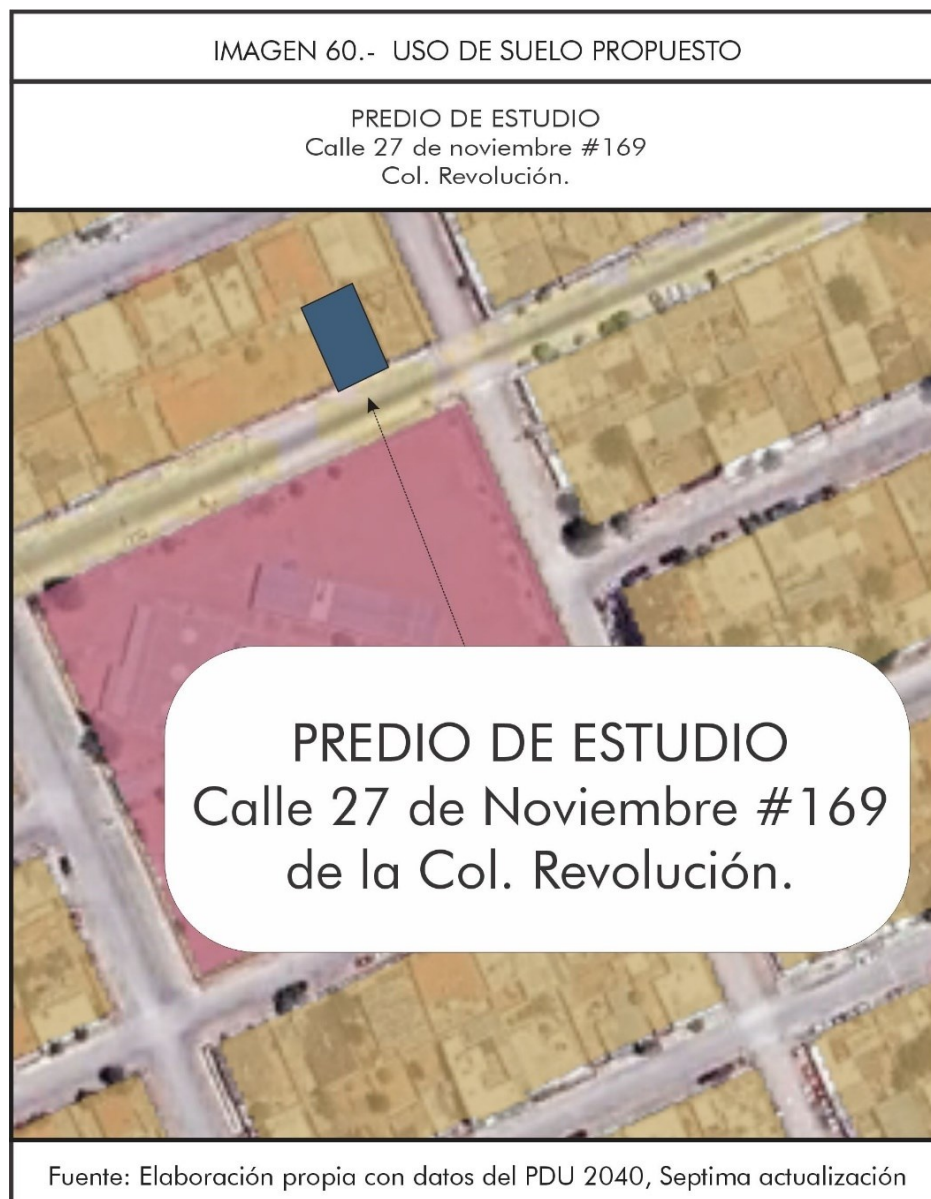
Las políticas de desarrollo que sustentan la presente propuesta de cambio de uso de suelo se orientan a la consolidación de la ciudad, sus barrios y colonias, así como a la diversificación y mezcla de usos de suelo al interior de los barrios y colonias.

La propuesta de cambio de uso de suelo de **HABITACIONAL H35 a uso MIXTO INTENSO CON GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA**, se orientan a la densificación de la ciudad y la mezcla ordenada de usos de suelo compatibles, mediante el cambio de uso de suelo a uno similar a los ya existentes en el entorno al predio de estudio ubicado en Lote 3 Manzana 54 de la zona 342 en Calle

27 de noviembre #169 Col. Revolución , al norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 284.00 m² y el cumplimiento con la normatividad establecida para el predio con usos de Habitacional H60+ establecida por el PDU.

Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano

El Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua, Visión 2040, establece las condiciones normativas para la distribución y dosificación del uso de suelo en la zona de estudio. Entre estos usos se incluyen: Habitacional con densidades H35, H45, H60, H60+, Equipamiento, Comercio y Servicios, Mixto Intenso y Mixto Moderado. En particular, el uso de suelo **Mixto Intenso** propuesto para el predio de estudio está sujeto a las disposiciones contenidas en las "Tablas de Dosificación de Uso de Suelo y Normatividad de Usos Mixtos" establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano. **(Ver Imagen 60).**



El uso de suelo **MIXTO INTENSO GIRO DE INDUSTRIA DE LA MADERA** propuesto para el predio de estudio, se sujeta a las disposiciones contenidas en la “Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo”, del Plan de Desarrollo de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, en su Séptima actualización, en la cual, el uso solicitado para el predio de estudio es compatible con el uso Mixto Intenso, existente en la zona, y compatible al uso habitacional de los predios colindantes, y que no los afecta debido a su ubicación con frente a Calle 27 de noviembre.

Según la normatividad del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, en la “Tabla de Dosificación de Usos de Suelo y Normatividad de Usos Mixtos”, el predio de estudio se ajusta a las características de aprovechamiento establecidas para el uso de suelo **Mixto Intenso**. Entre los requisitos, se especifica un lote mínimo de 120 m², que cumple el predio, con una superficie de 284 m² según la escritura. Además, el predio cuenta con un frente de 15.31 m, superando el mínimo requerido de 10 m, cumpliendo así con la normatividad urbana vigente.

Así mismo, establece las condicionantes de localización para este tipo de usos de suelo en relación con la ubicación del predio, la cual se establece para tipología **Mixto Intenso** similar al que se pretende desarrollar una vez aprobado el presente cambio de uso de suelo. (Ver tabla 4).

TABLA DE DOSIFICACIÓN DE USO DE SUELO Y NORMATIVIDAD USOS MIXTOS

Código	viv/ha (máx.)	hab/ha	Lote mínimo (m ²)	COS	CUS	% Permeable de superficie libre	Altura máx.		Frente mínimo (m)	Fondo mínimo (m)	Restricción frontal/fondo /lateral	Estacionamiento
							metros	pisos				
MI	60+	140	120	0.80	3.00	SP	SP	SP	10	SP	SR	Remítirse a la normativa vigente del Reglamento de Construcciones y Ciudad Cercana.
MM	60+	180	250	0.70	2.50	SP	SP	SP	15	SP	SR	
MB	60+	240	400	0.60	2.50	SP	SP	SP	20	SP	SR	
MS	60+	180	800	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	
MSII	60+	140	1000	SR	SR	SP	SP	SP	SP	SP	SR	

En relación con lo anteriormente descrito, la aprobación de modificación que sustenta el presente estudio de planificación permita promover el Uso de **Mixto Intenso**. (Ver imagen 61).



Vialidad.

En cuanto a la vialidad, se aprovechará el frente a la C. 27 de noviembre para el uso **Mixto Intenso** propuesto, facilitando el acceso al predio desde la vía pública. El diseño contemplará los accesos y salidas del predio a través de esta vialidad, **sin generar impactos negativos en la infraestructura vial actual debido a que se trata de un pequeño establecimiento dedicado a la industria de la madera.** De esta manera, se permitirá una actividad productiva compatible con el uso **Mixto Intenso** y las áreas de vivienda de la zona, tal como se describe en el diagnóstico del presente estudio.

Actualmente, el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización establece a C. 27 de noviembre con una sección vial variable de tres carriles de circulación, y banquetas laterales, contempladas para su etapa de consolidación, y que deberá respetar como alineamiento al predio de estudio en el tramo donde se localiza. Las secciones viales de la calle con frente al predio de estudio, son viables para el aprovechamiento de **Mixto Intenso** solicitado. Este uso no generaría afectaciones al funcionamiento vial, ya que en la etapa proyectual se atenderán las disposiciones que establece el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua.

La Av. Tecnológico vialidad Primaria con sección de 40.00 m, de tres carriles de circulación por sentido, y un carril exclusivo para el BOWI y banquetas peatonales con sección variable, da acceso al predio de estudio, y la comunica con la C. 27 de noviembre. **(Ver imagen 62).**



Infraestructura.

El abastecimiento de agua potable se suministra a través de la red de infraestructura diseñada para cubrir las necesidades de los fraccionamientos y colonias circundantes. Este sistema incluye pozos de extracción, rebombes y un tanque de almacenamiento que distribuyen el agua por gravedad a través de las redes, llegando hasta la zona donde se encuentra el predio de estudio.

El consumo de agua está condicionado por la disponibilidad del recurso y es regulado por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, que supervisa su distribución y aprovechamiento.



ALTA DE CONTRATOS AL PADRON DE USUARIOS

I. CONTROL

No. CONTRATO	No. CUENTA	
0388914	580432	

II. DATOS GENERALES

APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE(S)
CARREON	BENCOMO	LUIS MANUEL
DOMICILIO: CALLE NUM COLONIA		
27 DE NOVIEMBRE 169 REVOLUCIÓN		

III. DETERMINACION DEL FLUIDO

SOLICITUD DE :	DIAMETRO MEDIDOR
	GIRO O TIPO
	Casa habitacion
ZONA SUMINISTRO	OFICINA
OCAMPO	PADRON

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

Con fundamento en lo dispuesto por el Capítulo Segundo, Contratación y Conexión a los Servicios Públicos, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, se procede a formalizar el Contrato de Adhesión para la Prestación de los Servicios de Agua potable, Drenaje, Saneamiento, que celebran por una parte la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua a quien en lo sucesivo se le denominará "LA JUNTA" y por otra parte el solicitante de nombre CARREON BENCOMO LUIS MANUEL, a quien en lo sucesivo se denominará "EL USUARIO" quienes celebran el presente al tenor de lo 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, requeridos 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. Llamarse CARREON BENCOMO LUIS MANUEL, 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 la 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, obligándose "EL USUARIO" a no darles un uso distinto que el estrictamente señalado 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 hacerlo efectivo mediante Procedimiento Administrativo de ejecución previsto 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.

El alcantarillado sanitario existente en la zona de estudio corresponde a las obras de urbanización de las colonias, así como de los fraccionamientos generados en años recientes. Los colectores existentes captan y conducen las descargas de aguas residuales provenientes de las áreas habitacionales, y comerciales

La distribución de energía eléctrica en la zona se otorga por medio de la red principal de 115 kva, con trayectoria sobre la Av. Industrias y Av. tecnológico, para atender la necesidad de suministro a las colonias y fraccionamientos de la zona de análisis, donde se ubica el predio de estudio, motivo del presente estudio técnico para cambio de uso de suelo.



ANEXO #1

Lugar y fecha: 2024-12-19
 No. de Solicitud: C0105618176
 Registro Móvil de Usuario (R.M.U.): _____

SOLICITUD PARA LA PRESTACIÓN DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

I. Datos del solicitante:

(Opción No. 1)

***Persona física:**

Nombre(s): LUIS MANUEL Primer apellido: CARREON
 Segundo apellido: BENCOMO
 RFC: XAXX010101
 CURP: CABL610906HCHRNS02

(Opción No. 2)

***Persona moral:**

Denominación o razon social: _____
 Nombre del representante: _____
 RFC: _____

(Opciones 1 y 2)

*Teléfono fijo con lada: 6143446613 *Celular: 0000000000
 Correo electrónico: luismcarr@yahoo.com.mx *RFC: XAXX010101
 *Domicilio convencional/fiscal. Calle: _____ *Num Ext: _____ Num Int: _____
 *Entre calles: _____
 *Colonia: _____ *Municipio/Alcaldía: _____ *Estado: _____
 *C.P.: _____
 *Datos de ubicación (referencia): _____
 Tipo de comprobante de domicilio: _____
 *Documento con el que se acredita la personalidad:
 Persona física: IFE No.: 0628016921863 INE No.: _____ Pasaporte No.: _____
 Cédula Profesional No.: _____
 Persona moral: Acta Constitutiva No.: _____ Poder Notarial del representante No.: _____
 Identificación oficial del apoderado IFE No.: _____ INE No.: _____ Pasaporte No.: _____
 Cédula Profesional No.: _____

II. Ubicación del Centro de Carga para el cual se solicita el Suministro Eléctrico:

*Calle: 27 DE NOVIEMBRE *Num Ext: 169 *Num Int: _____
 *Entre calles: OTILIO MONTANO / 2 DE OCT
 *Colonia: REVOLUCION *Municipio/Alcaldía: CHIHUAHUA *Estado: CHIHUAHUA
 *C.P.: 31135
 *Datos de ubicación (referencia): ok preparacion lista. medidor vecino 9D771D

Domicilio que señala el solicitante para efectos de comunicaciones relativas al Contrato de Suministro:
 El convencional/fiscal () Del Centro de Carga ()



III. Tipo de Suministro Eléctrico solicitado:

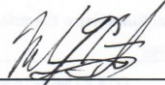
- *Giro: _____ *Numero de hilos: 1 () 2 () 3 ()
- *Uso del Suministro Eléctrico: Doméstico () Uso general () Alumbrado público y Cargas dispersas de equipamiento urbano () Recarga de vehículos eléctricos ()
- *Cuenta con capacidad de Generación Distribuida: Si () No ()
- *Modalidad de Facturación: Prepago () Punto de venta () Aviso recibo ()
- *En caso de modalidad en Punto de venta, el día de Facturación seleccionado es ():
- *Tipo de Contrato indefinido: Si () No () Vigencia del Contrato: de () a ()
- Modalidad de entrega del Aviso recibo: Impreso () Correo electrónico ()
- *El "SUMINISTRADOR" le informó sobre las normas y especificaciones técnicas aplicables, emitidas por la Comisión Reguladora de Energía: Si () No ()
- *El solicitante autoriza al "SUMINISTRADOR" para transmitir a terceros los datos personales proporcionados: Si () No ()
- *El Solicitante autoriza al "SUMINISTRADOR" el envío de publicidad, relacionada con el servicio proporcionado: Si () No ()
- *Requiere factura electrónica: Si () No ()
- *El solicitante, bajo protesta de decir verdad, acreditó la calidad con la que ostenta el inmueble, presentando la documentación correspondiente a los siguientes supuestos:
- A. () El propietario presentó la escritura del bien inmueble.
- B. () El arrendatario presentó Contrato de arrendamiento, subarrendamiento, comodato o equivalente que ampare el uso lícito del bien inmueble.
- Para áreas rurales que no cumplan con el primer y segundo supuesto:
- C. () Carta "constancia" de domicilio expedida por autoridad de la localidad.
- D. () Otro documento que acredite la posesión del inmueble.
- E. () No cuenta con documentación que acredite la propiedad o posesión del inmueble.

IV. Datos a llenar por el "Suministrador":

- AVENIDA TECNOLÓGICO Y CALLE MERCURIO SN, SATÉLITE, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, C.P. 31104
- *Domicilio convencional del "SUMINISTRADOR": _____
- *Datos de su representante
- Nombre: JOSÉ LUIS VALDEZ PÉREZ Cargo: JEFE DE DEPTO COMERCIAL DE ZONA
- *Carga a contratar: 3 kW Tensión: 0.22 V Tolerancia \pm 10% Frecuencia: 60Hz Tolerancia: \pm 0.8%
- *Demanda a contratar: 3 kW Tarifa aplicable: 1B
- *Giro SCIAN: 001001 *Periodo de Facturación: Mensual () Bimestral ()
- *Pago del Depósito de Garantía: Inmediato al suscribir el Contrato () En la primera Facturación ()
- El Depósito de Garantía por la cantidad de: \$635 (SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)
- Características principales del Suministro según la tarifa aplicable: tipo de tarifa (uso doméstico)

Información importante:

- A. El "SUMINISTRADOR" se compromete a resguardar los datos personales que el solicitante le otorgue para la prestación del servicio contratado, en apego a la legislación vigente y de conformidad con el aviso de privacidad que puede ser consultado en la siguiente liga electrónica: https://www.cfe.mx/transparencia_etica/transparencia/Pages/avisos_privacidad.aspx.
- B. Las instalaciones del solicitante deberán cumplir con la normatividad aplicable que emitan las autoridades correspondientes para poder realizar la conexión del Suministro. Corresponde al solicitante realizar a su costa y bajo su responsabilidad las obras e instalaciones destinadas al uso de energía eléctrica.
- C. De no contar con documentación que acredite la propiedad o posesión del inmueble, conforme al numeral 5 del apartado III anterior, su Solicitud aplica para modalidad de Facturación en Punto de Venta o Prepago.
- D. El "SUMINISTRADOR" avisa por este conducto al solicitante la aceptación de su Solicitud para la prestación del Suministro Básico.
- E. Si la información otorgada por el solicitante es falsa (previa declaración de la autoridad competente), o si la Instalación no cumple con la normatividad aplicable, o cuando la distancia en donde se va a suministrar el servicio sea mayor a 200 metros, no se realizará la conexión en el Centro de Carga, quedando la Solicitud sin efectos.
- F. Si la conexión no se realiza por responsabilidad del "SUMINISTRADOR" o el Distribuidor, se deberá proceder conforme a la normatividad aplicable.
- G. El costo, así como la instalación inicial del equipo de medición serán cubiertos por el Distribuidor.
- El "SUMINISTRADOR" ofrecerá orientación al solicitante en el teléfono 071, en la página de internet: <http://www.cfe.mx/Casa/Serviciosonline/Pages/default.aspx>. Los 365 días del año las 24 horas.


FIRMA DEL SOLICITANTE

Con fundamento en los artículos 113, fracción I y 117 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Artículos 37 y 40 de su Reglamento, así como los Lineamientos de Protección de Datos Personales; Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública. Los datos personales contenidos en el presente documento, están protegidos, por tanto, sólo podrán ser usados para los fines por los cuales fueron entregados, cualquier otro uso deberá ser autorizado por el titular de los mismos.

ANEXO #2

[debe incluirse la acreditación de la propiedad del inmueble, o la posesión del mismo a través del arrendamiento, comodato o diversa figura legal]

Por su parte, el drenaje pluvial dirige el agua de lluvia captada en la cuenca donde se ubica el predio de estudio a través del "Arroyo Magallanes", que cruza al sur del predio con dirección hacia el río Sacramento.

Uso de suelo.

El estudio de planeación urbana para cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso** para el predio urbano ubicado en Lote 3 Manzana 54 de la zona 342 en la Calle 27 de noviembre #169 Colonia Revolución, al norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 284.00 m² se formula con la finalidad aportar los elementos técnicos y urbanos para fundamentar la solicitud de cambio de uso de suelo, que permita obtener la licencia donde se haga constar el uso de suelo solicitado, lo anterior se fundamenta en los artículos **74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua**, los cuales establecen lo siguiente

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

PROCEDIMIENTO PARA LA FORMULACIÓN Y APROBACION.

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:

XI. 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.

XII. 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.

XIII. 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 del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

XIV. 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 de este con la presente Ley y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

XV. 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.

XVI. 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.

XVII. 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.

XVIII. 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 de este, 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.

XIX. Cuando el plan motive la modificación del fondo legal o límite de centro de población existente, una vez 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.

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

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

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

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

REGLAMENTO DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA

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

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

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

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

Artículo 25. Las modificaciones anteriores procederán siempre y cuando:

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

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

I. 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 de los predios 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.

V. ESTRATEGIA Propuesta de Desarrollo

La propuesta del presente estudio de planificación se orienta a promover el cambio de uso de suelo de HABITACIONAL H35 establecido por el PDU240 Séptima Actualización a MIXTO INTENSO, colindante a Calle 27 de noviembre, de la Colonia Revolución, al norte de la ciudad de Chihuahua.

El uso de suelo propuesto **Mixto Intenso** es similar al uso existente en algunos predios cercanos al predio, de conformidad con la zonificación secundaria y las disposiciones normativas en la "Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo" contenidas en el Plan de Desarrollo Urbano.

La presente solicitud de cambio de uso de suelo se sustenta en los artículos 74, 77 de la Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua, y de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua en cuanto al aprovechamiento urbano de los predios subutilizados, promoviendo la consolidación urbana de esta zona de la ciudad, la cual está dotada con diversas infraestructuras, y que cubren las necesidades para el desarrollo de usos mixtos, complementarios con los ya existentes.

La propuesta de uso de suelo **Mixto Intenso** propuesto, destaca el aprovechamiento al que estará sujeto el predio de estudio debido a la cercanía con Av. Tecnológico, además de aprovechar la infraestructura existente para el desarrollo de actividades productivas que atienda la demanda de empleo en las áreas habitacionales colindantes al predio como son: Col. Villa, Col. Villa nueva, Colonia Gloria el cual es complementario con los usos habitacionales colindantes al predio.

Se dará cumplimiento a lo anterior, una vez aprobada la presente modificación menor, que permita el aprovechamiento del predio para actividades productivas, en apego al Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua, así como del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio de Chihuahua; y de las condicionantes normativas establecida en el PDU, visión 2040; en cuanto a dimensión de lote, los coeficientes de utilización y ocupación, y frente a vía pública reconocida, ya revisados en el apartado de Normatividad.

Objetivo general

El presente estudio plantea como objetivo general obtener la autorización de cambio de uso de suelo mediante la modificación al PDU visión 2040, vigente, que permita el aprovechamiento del suelo, con uso **Mixto Intenso** similar a los existentes en los predios cercanos al predio, lo que permite la convivencia con el uso habitacional de la zona conformado por los diversos fraccionamientos, y el aprovechamiento del predio, que favorezca el desarrollo de la zona mediante la consolidación de predios colindantes a Av. Tecnológico, sin afectar los usos habitacionales colindantes, de conformidad al Plan de Desarrollo Urbano.

Estrategias de desarrollo

El presente estudio de planificación que promueve el cambio de uso de suelo de **Habitacional H35 a Mixto Intenso**, sustentado en las políticas y criterios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, mediante las estrategias siguientes:

- La convivencia del uso de suelo de **Mixto Intenso** propuesto, con la vivienda existente, permite satisfacer las necesidades de empleo de la población que habita en los fraccionamientos y colonias existentes dentro del polígono de análisis.
- Lograr el mejor aprovechamiento del predio en la zona, provistos con servicios e infraestructuras localizados sobre la calle C. 27 de noviembre y Av. Tecnológico, fomentando la consolidación de la zona, y la integración del sitio, así como la promoción de la ciudad compacta, que promueve la visión de PDU 2040.

Usos de suelo

El uso de suelo predominante en torno al predio de estudio es Habitacional H35, asignado por el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, en su séptima actualización, sin embargo, los predios cercanos son de tipo "Habitacional", "Equipamiento" y "Comercio y Servicios", dichos usos cubren la demanda de espacios comerciales para satisfacer las necesidades de consumo, o empleo entre otros.

La presente propuesta de cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso** permite atender de manera adecuada la disposición normativa respecto de la ocupación que se genere al interior del predio, y que resulta compatible con el uso Habitacional predominante en la zona, cuyo frente a la vialidad primaria C. 27 de noviembre que cruza la zona.

Infraestructura

Con la obtención del cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso**, se fomenta el aprovechamiento del predio ubicado en la C. 27 de noviembre, en una zona con otros predios de uso similar. Esto permite incrementar el potencial urbano conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua.

La autorización del cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso** confirmará la gestión del servicio ante el organismo operador del servicio de agua potable, según el consumo que se prevea genere esta actividad, durante la etapa de funcionamiento.

El suministro de agua potable se lleva a cabo mediante la red de distribución existente en la zona, en que se ubica el predio de estudio con redes de distribución de agua potable con una cobertura de servicio con diámetros de 20-42 pulgadas de diámetro que distribuye el agua en las colonias y fraccionamientos habitacionales colindantes de donde se localiza el predio de estudio.

El desalojo de las aguas servidas se realiza a través de la red de drenaje sanitario con colectores con diámetros de 10 pulgadas de diámetro, que colectan y conducen las descargas provenientes de las colonias Villa, Revolución, Gloria etc. existentes en el polígono de estudio.

El polígono de estudio agrupa diversos fraccionamientos, equipamiento y usos comerciales representados por establecimientos independientes. El sitio donde se localiza el predio de estudio cuenta con el servicio de distribución de energía eléctrica. Se cuenta con una estación eléctrica ubicado en la C. Ma. Elena Hernández y Av. Industrias.

La modificación que promueve el presente estudio técnico mediante el cambio de uso de Mixto Intenso establecido en el Plan de Desarrollo de la ciudad de Chihuahua, visión 2040, séptima actualización, al uso de suelo **Mixto Intenso**, permitirá la ocupación del suelo que cuenta con infraestructura, y servicios urbanos.

Estrategia de la estructura vial

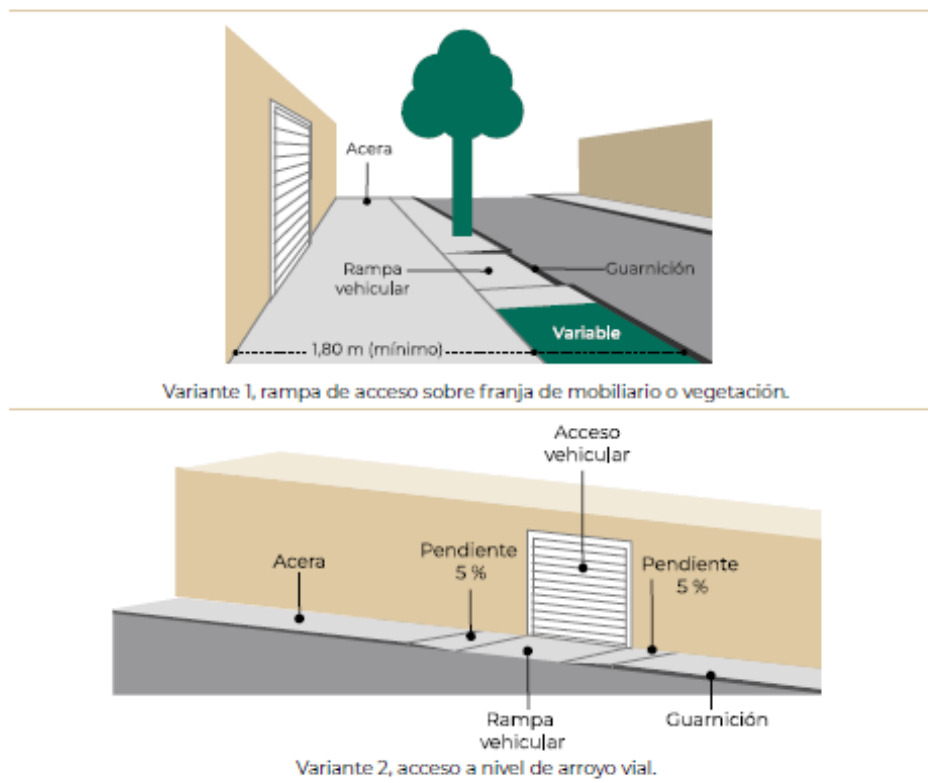
Conforme la NOM-004-SEDATU-2023 en su apartado 8 sobre Técnicas de Diseño se implementaran *“Accesos vehiculares a predios de manera segura con respecto lo descrito en la Norma, los cuales se deben diseñar de tal forma que no representen una discontinuidad en la franja de circulación peatonal, tanto en el plano horizontal, como vertical. A efecto de evitar que los vehículos motorizados se estacionen sobre la acera, se pueden colocar bolardos en los costados del acceso vehicular. La configuración de los accesos, dependiendo del ancho de la acera y del nivel de piso terminado dentro de los predios, puede ser:*

Variante 1. La franja de circulación peatonal conserva el nivel de acera con un ancho, mínimo, de uno coma ochenta metros (1,80) metros a partir del paramento hacia el arroyo vial, con una rampa vehicular recta con un ancho no mayor a la franja de mobiliario o vegetación. La rampa vehicular debe tener una pendiente máxima de veinte (20) por ciento y no debe ocupar más de una tercera parte del ancho de la banqueta, como se muestra en la figura 39; y

Variante 2. Cuando el desarrollo de la rampa no permita conservar una franja de circulación peatonal de, mínimo, uno coma ochenta (1,80) metros de ancho, el acceso vehicular debe conservar el nivel del arroyo vial, por lo que se deben generar dos rampas rectas a los costados del acceso vehicular, con pendiente máxima de cinco (5) por ciento de forma perpendicular a la circulación peatonal, como se muestra en la figura 39.”

La propuesta vial planteada en el presente estudio para el cambio de uso de suelo **no modifica de manera significativa la estructura vial existente en torno al predio de estudio debido a que se trata de un pequeño establecimiento dedicado a la industria de la madera**, por lo que no genera impactos negativos en la movilidad de la zona.

Figura 39.- Configuración de circulación peatonal con acceso vehicular [1] [2]



La vialidad de mayor importancia en relación con el predio de estudio es Av. Tecnológico, y C. 27 de noviembre, que favorece el esquema de accesos y salidas para el aprovechamiento productivo que da cercanía al predio a través de la Av. Tecnológico sin generar impactos a su funcionamiento, ya que comunica esta zona con otros destinos al norte y sur de la ciudad a través de vialidades como la Carretera Chihuahua - Juárez o Av. Tecnológico.

La aportación de vehículos generados por el uso propuesto será definida de conformidad a lo establecido por el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, considerando alojar al interior del predio la cantidad de cajones de estacionamiento que requiera el proyecto que, a efecto del aprovechamiento urbano, se promueva en la etapa de desarrollo del predio, así como el esquema de accesos y salidas por la Av. Tecnológico.

Estrategia de ocupación del suelo

La consolidación de zonas urbanizables servidas con infraestructuras y equipamientos promuevan el desarrollo sustentable de la ciudad, por ello se pretende dar un aprovechamiento al predio de estudio, mediante obtención del uso de suelo **Mixto Intenso**, atendiendo así, los requerimientos normativos establecidos en el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, así como el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas del Municipio, y las del propio Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua", y de las regulaciones estatales y federales en la materia.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La modificación al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de Chihuahua, visión 2040 en su Séptima actualización, propone el cambio de uso de suelo para el predio localizado en Lote 3 Manzana 54 de la zona 342 Calle 27 de noviembre # 169 Colonia Revolución, al norte de la ciudad de Chihuahua, con una superficie total de 284.00 m² de superficie en escrituras, y se promueve para obtener el uso de suelo **Mixto Intenso**, de conformidad con la normatividad urbana de compatibilidad de usos de suelo establecida en el mismo Plan de Desarrollo Urbano.

Por ello, se promueve que el uso de suelo para que el predio sea **Mixto Intenso**, similar con los giros existentes en lotes cercanos al predio de estudio, que permita el aprovechamiento del predio, ubicado en una zona provista con redes de infraestructuras.

Con ello se promueve el desarrollo ordenado de la zona mediante la consolidación, de conformidad a las estrategias urbanas, promovidas por el mismo Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040 en su Séptima actualización y el Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.

El presente estudio técnico para el cambio de uso de suelo a **Mixto Intenso** cuenta con Escritura de propiedad inscrita ante el Registro Público de la Propiedad, lo que permite al promotor tener personalidad jurídica para el cumplimiento de las condiciones normativas a las que se sujetará el desarrollo del predio de estudio.

Una vez autorizado el cambio de uso de suelo, se gestionará la Constancia de Zonificación que acredite el uso de suelo **Mixto Intenso** para el predio ubicado en Lote 3 Manzana 54 de la zona 342 en Calle 27 de noviembre #169, Colonia Revolución, al norte de la Ciudad de Chihuahua.

Esto cumple con la normativa para el uso de suelo **Mixto Intenso**, que establece un lote mínimo de 120 m². En este caso, el predio de estudio tiene una superficie de 284 m², lo que permite el aprovechamiento conforme al Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua.

El predio de estudio se ubica en la Colonia Revolución localizada al norte de la Ciudad de Chihuahua, en una zona en proceso de consolidación, y aunque está provista de redes de infraestructura urbana, presenta déficit de pavimentación, así como la existencia de diversos predios baldíos, sin embargo, la zona cuenta con una traza urbana que promueve el desarrollo ordenado, así como la ocupación del suelo con fraccionamientos habitacionales, aprobados por el H. Ayuntamiento de Chihuahua, de acuerdo con la estrategia de ocupación del suelo para la zona, y según las políticas de crecimiento del PDU, visión 2040.

Se deberá realizar un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, mismo que garantice un bajo impacto ambiental y urbano, en el que establezca las medidas de protección y salvaguardas necesarias para asegurar la protección de los usuarios y habitantes de la zona.

Así mismo considerar la aplicación de Normas Oficiales Mexicanas como NOM-001-STPS-2008 y NOM-002-STPS-2010 realizando el PROGRAMA INTERNO DE PROTECCIÓN CIVIL, una vez construido el lugar de trabajo de industria de la madera hasta 15 empleados.

VI. ANEXO GRÁFICO

PLANOS

DIAGNÓSTICO

Plano: Diagnóstico_01 Uso de suelo actual

Plano: Diagnóstico_02 Densidad de Vivienda

Plano: Diagnóstico_03 Edafología.

Plano: Diagnóstico_04 Geología.

Plano: Diagnóstico_05 Estructura Vial.

Plano: Diagnóstico_06 Secciones Viales.

Plano: Diagnóstico_07 Agua Potable.

Plano: Diagnóstico_08 Alcantarillado Sanitario.

Plano: Diagnóstico_09 Energía Eléctrica.

Plano: Diagnóstico_10 Riesgo Geológico.

Plano: Diagnóstico_11 Riesgo Hidrometeorológico.

Plano: Diagnóstico_12 Llenos y Vacíos.

Plano: Diagnóstico_13 Topografía y pendientes.

Plano: Diagnóstico_14 Equipamiento.

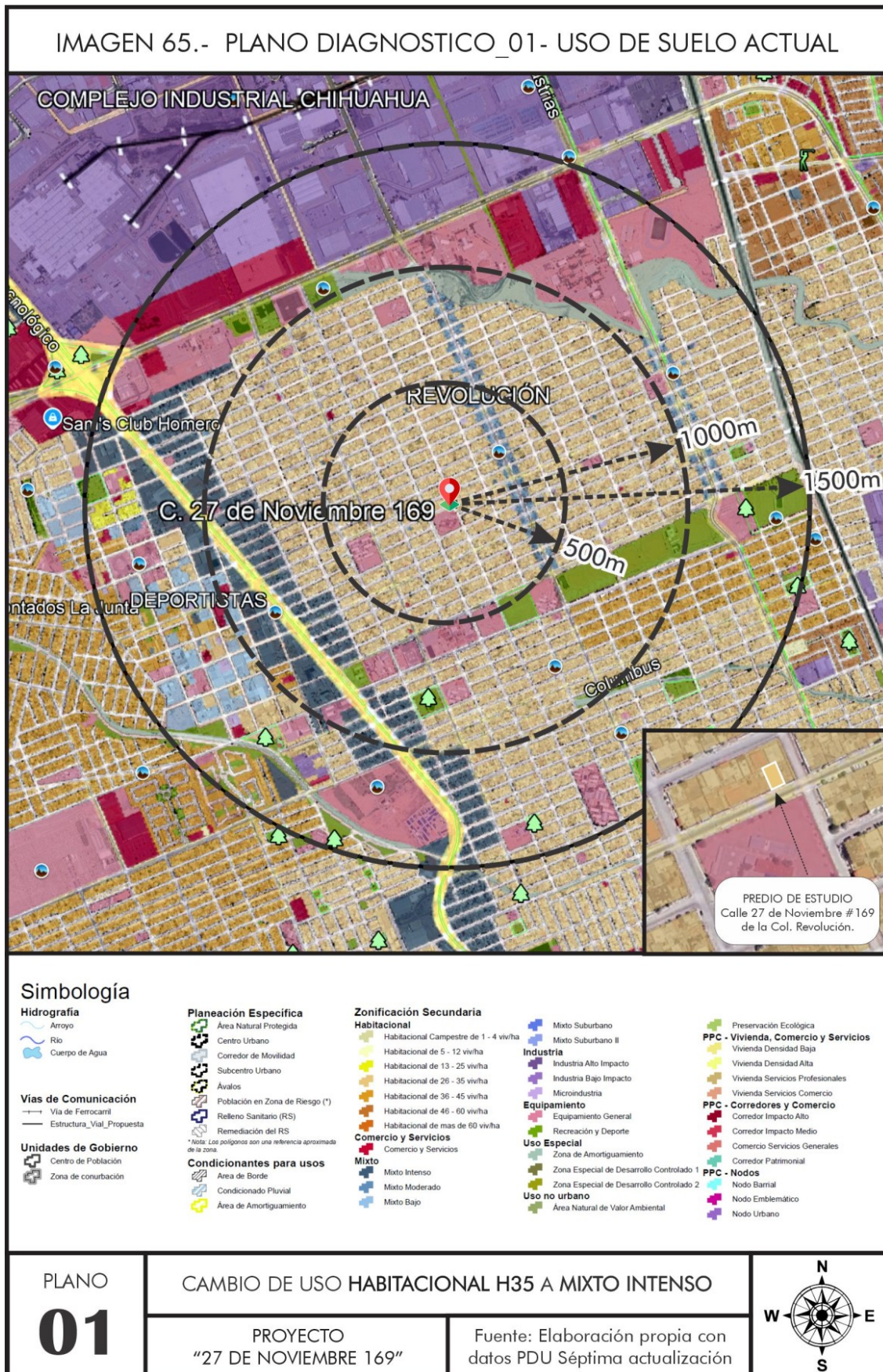
Plano: Diagnóstico_15 Riesgos Antropogénicos.

ESTRATEGIA

Plano: Estrategia_01 Uso Suelo Propuesta

Plano: Estrategia_02 Agua Potable

Plano: Estrategia_03 Ocupación del suelo



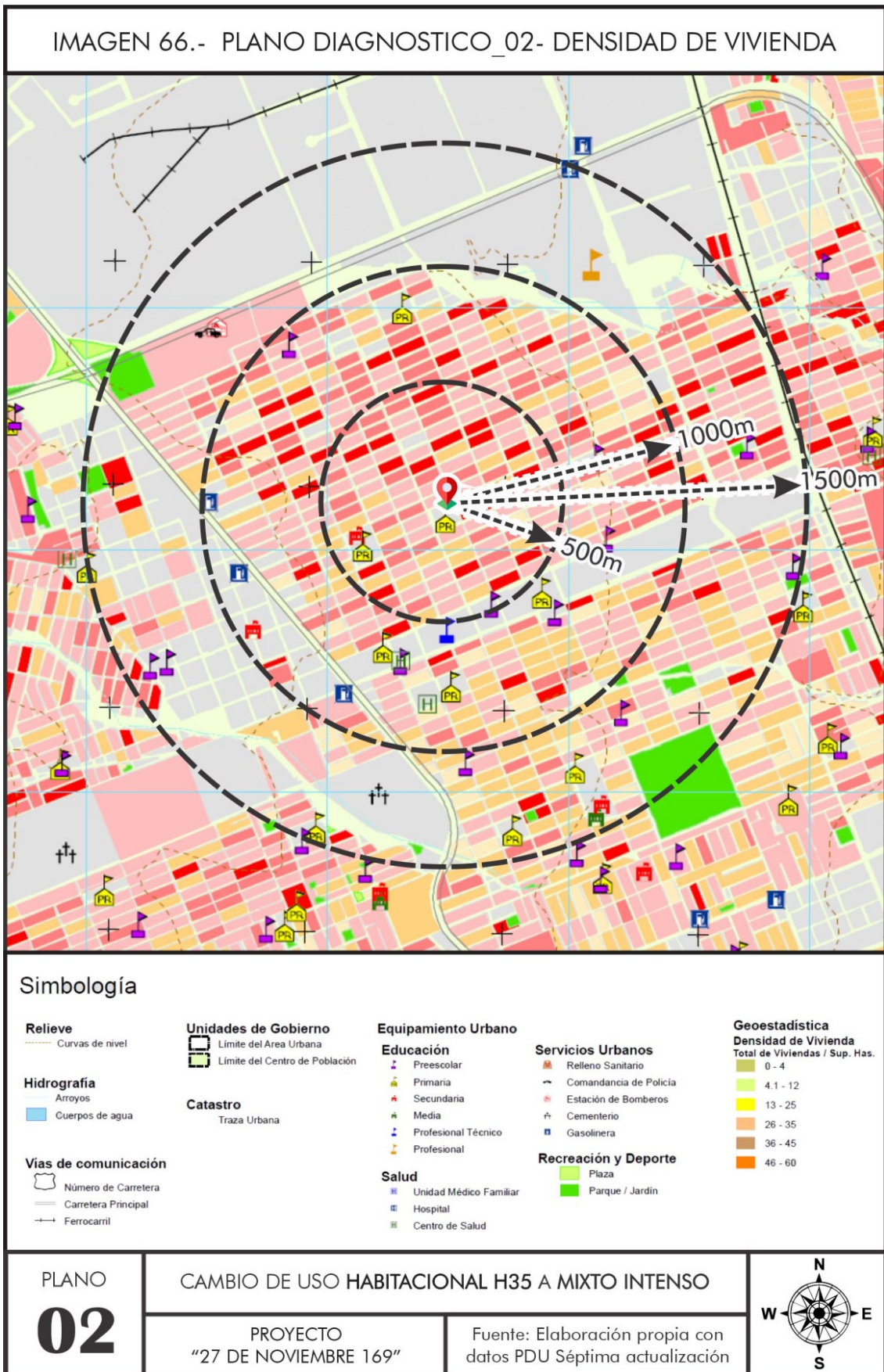
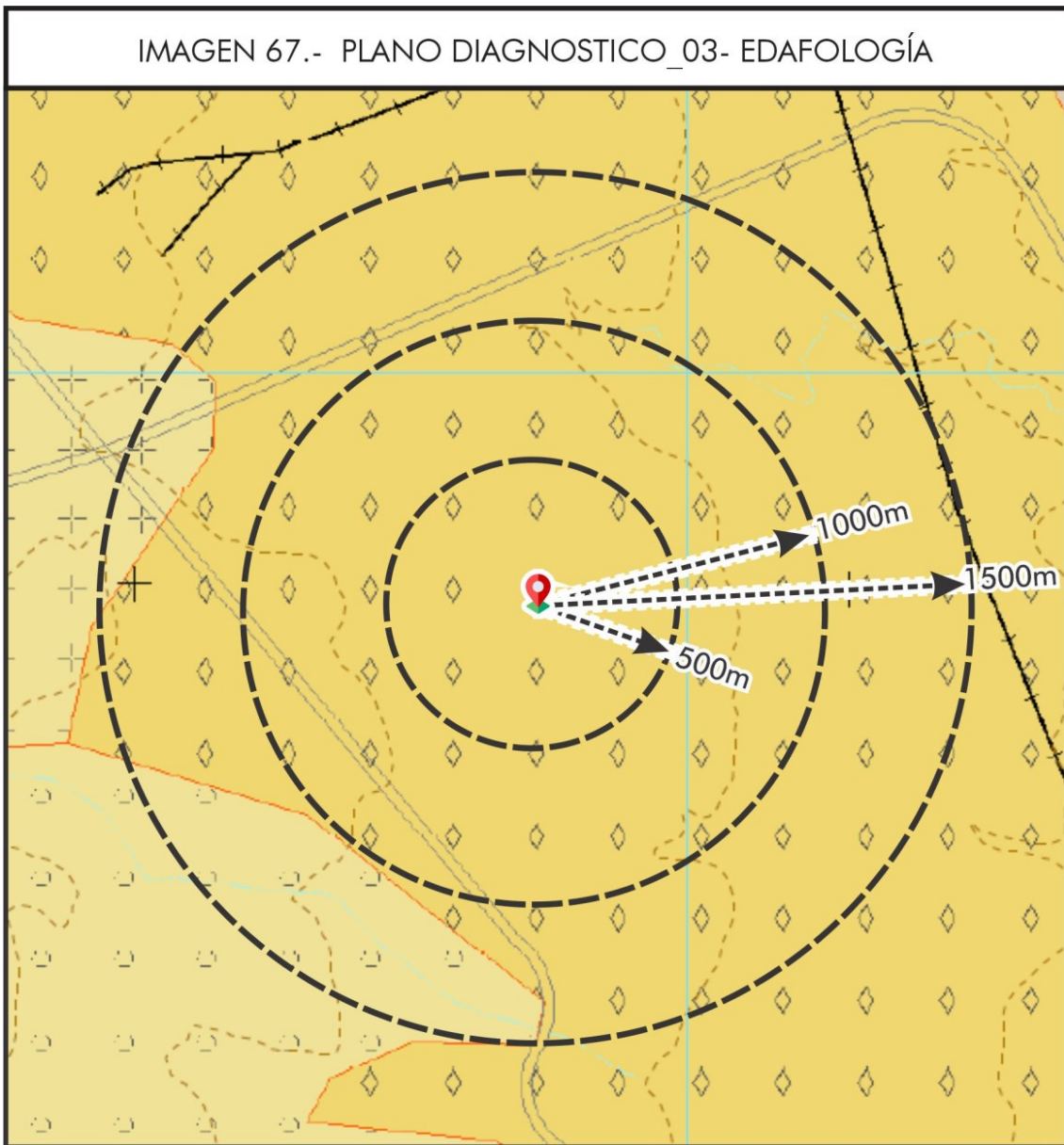


IMAGEN 67.- PLANO DIAGNOSTICO_03- EDAFOLOGÍA



Simbología

Relieve

Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de Comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Limite del Centro de Población
Limite del Area Urbana

Medio Ambiente

Unidades de Suelo

K	Castañozem	E	Rendizina
KI	Lúvico	Z	Solonchak
Kh	Háplico	V	Vertisol
Kk	Cálcico	Vc	Crómico
H	Feozem	X	Xerosol
Hh	Háplico	Xk	Cálcico
J	Fluvisol	Xx	Háplico
Je	Eútrico	Xh	Háplico
Jc	Cálcico	Xl	Lúvico
I	Litosol	Y	Yermosol
R	Regosol	Yc	Cálcico
Rc	Cálcico	Yl	Lúvico
Re	Eútrico		

Fases Físicas

G	Gravosa
L	Lítica
LP	Lítica Profunda
P	Pedregosa
PC	Petrocálcica
PCP	Petrocálcica Profunda

Clase Textural

(En los 30 cm. superficiales de suelo)
Gruesa _____ 1
Media _____ 2
Fina _____ 3

Fases Químicas

(hasta 100 cm. de profundidad)

Salina (De 4 a 16 mmhos/cm. a 25°C)	S	Salina Sódica	SN
Fuertemente Salina (Mayor de 16 mmhos/cm. a 25°C)	S	Salina Fuertemente Sódica	S
Sódica (De 15% a 40% de saturación de sodio intercambiable)	n	Fuertemente Salina Sódica	Sn
Fuertemente Sódica (Mayor de 40% de saturación de sodio intercambiable)	N	Fuertemente Salina Fuertemente Sódica	SN

Ejemplo Rc + Xh/2
Suelo Primario + Suelo Secundario/Clase Textural de la Unidad Cartográfica
Unidad de Clasificación FAO-UNESCO
Modificada por DGO (INEGI)

PLANO
03

CAMBIO DE USO HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO

PROYECTO
"27 DE NOVIEMBRE 169"

Fuente: Elaboración propia con
datos PDU Séptima actualización

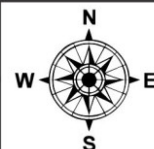
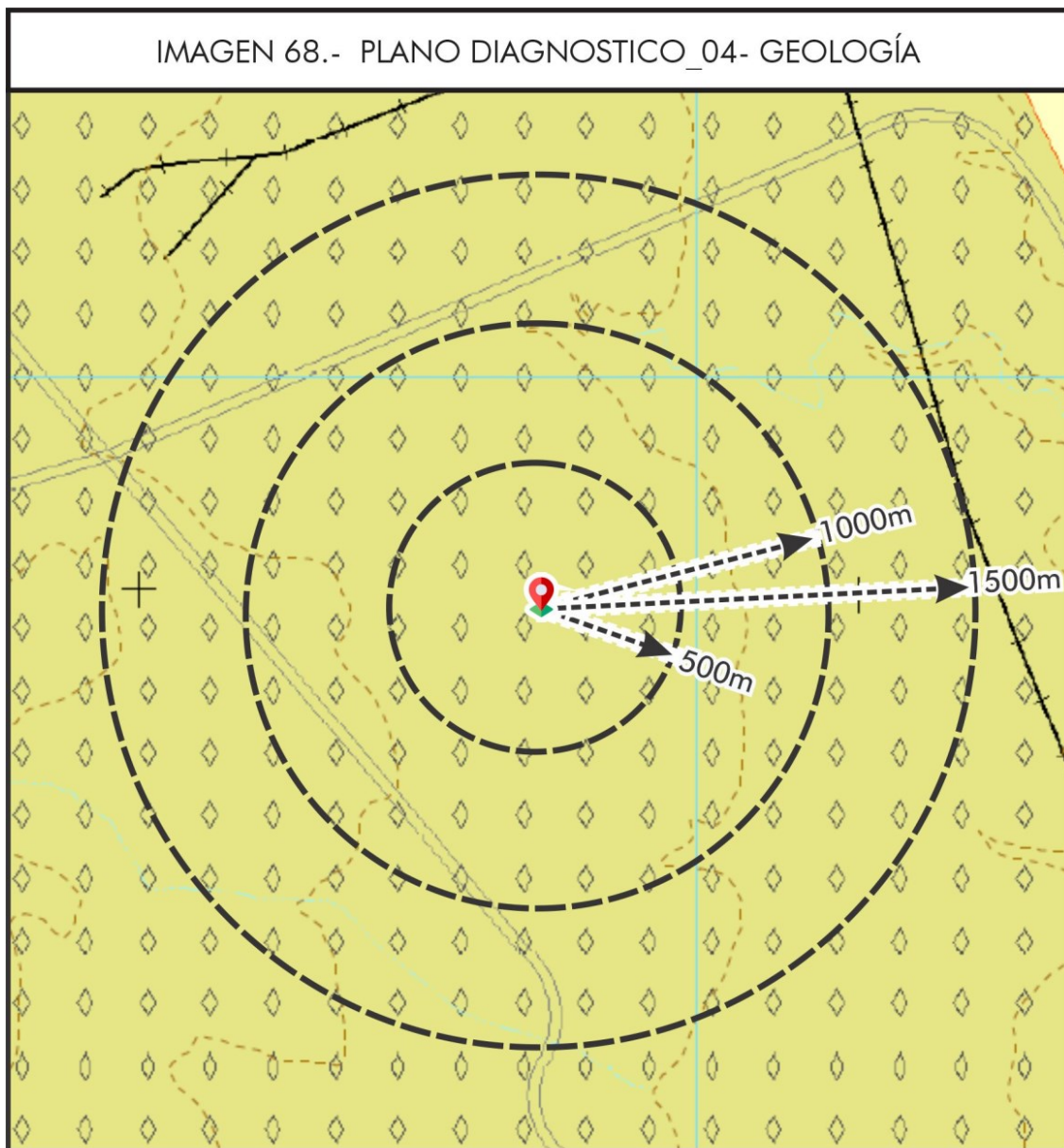


IMAGEN 68.- PLANO DIAGNOSTICO_04- GEOLOGÍA



Simbología

Relieve

--- Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de Comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Limite del Centro de Población

Medio Ambiente

Clase de Roca

Ignea intrusiva
Ignea extrusiva
Sedimentaria
Metamórfica

Estructuras Geológicas

Eje Estructural
Falla
Fractura

Entidades Puntuales

Mina
Banco de Material

Unidades de Roca

Rocas Igneas Intrusivas

Si Sienita
Gr Granito
Gd Grandiorita
Mz Monzonita
D Diorita

Rocas Igneas Extrusivas

R Riolita
R-Ta Riolita-Toba ácida
A Andesita

B Basalto
Ta Toba ácida
Ti Toba intermedia

Rocas Sedimentarias

cz Caliza
vc Volcanoclástico
lu-ar Lutita-Arenisca
cz-y Caliza-Yeso
cz-lu Caliza-Lutita
ar-Ti Arenisca-Toba intermedia
ar-cg Arenisca-Conglomerado

lu Lutita
ar Arenisca
cg Conglomerado

Rocas Metamórficas

Gn Gneis

Suelos

al Aluvial
la Lacustre
eo Eólico

PLANO

04

CAMBIO DE USO HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO

PROYECTO
"27 DE NOVIEMBRE 169"

Fuente: Elaboración propia con
datos PDU Séptima actualización

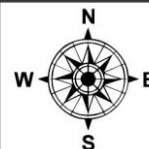


IMAGEN 69.- PLANO DIAGNOSTICO_05- ESTRUCTURA VIAL



Simbología

Hidrografía

- Cuerpos de Agua
- Arroyo
- Rio

Vías de Comunicación

- Vía de Ferrocarril

Unidades de Gobierno

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

Estructura Vial

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

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

PLANO

05

CAMBIO DE USO HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO

PROYECTO
"27 DE NOVIEMBRE 169"

Fuente: Elaboración propia con
datos PDU Séptima actualización

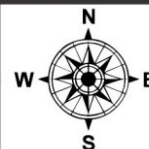
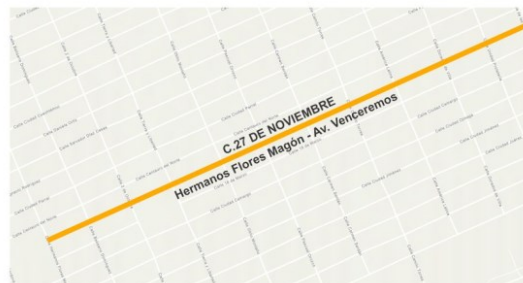


IMAGEN 70.- PLANO DIAGNOSTICO_06- SECCIONES VIALES

PA-019

C.27 DE NOVIEMBRE

Ancho de sección 14.00



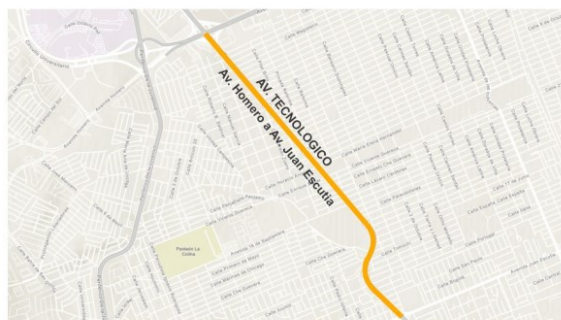
Jerarquía Vial - PRIMARIA



PA-174E

AV. TECNOLÓGICO

Ancho de sección 40.00



Jerarquía Vial - PRIMARIA



PLANO
06

CAMBIO DE USO HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO

PROYECTO
"27 DE NOVIEMBRE 169"

Fuente: Elaboración propia con
datos PDU Séptima actualización

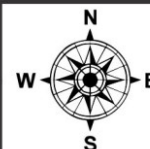
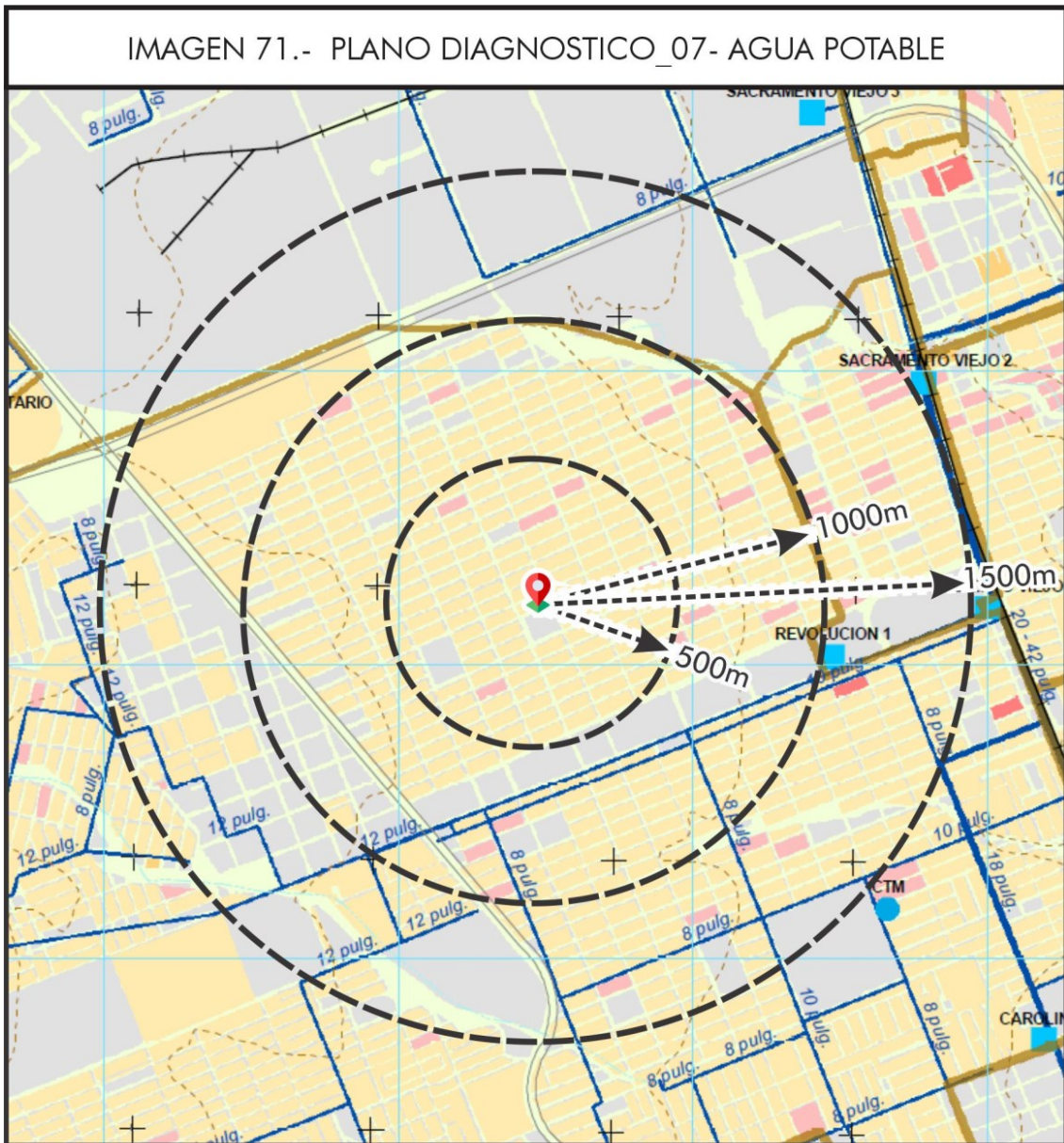


IMAGEN 71.- PLANO DIAGNOSTICO_07- AGUA POTABLE



Simbología

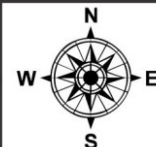
<p>Relieve</p> <p>----- Curvas de nivel</p>	<p>Unidades de Gobierno</p> <p>▭ Límite del Área Urbana</p> <p>▭ Límite del Centro de Población</p>	<p>Infraestructura</p> <p>▭ Área de Influencia</p> <p>Tanques, Pozos y Rebombes</p> <p>Categoría</p> <p>■ Pozo</p> <p>■ Pozo y Rebombes</p> <p>■ Rebombes</p>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

PLANO
07

CAMBIO DE USO HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO

PROYECTO
"27 DE NOVIEMBRE 169"

Fuente: Elaboración propia con
datos PDU Séptima actualización



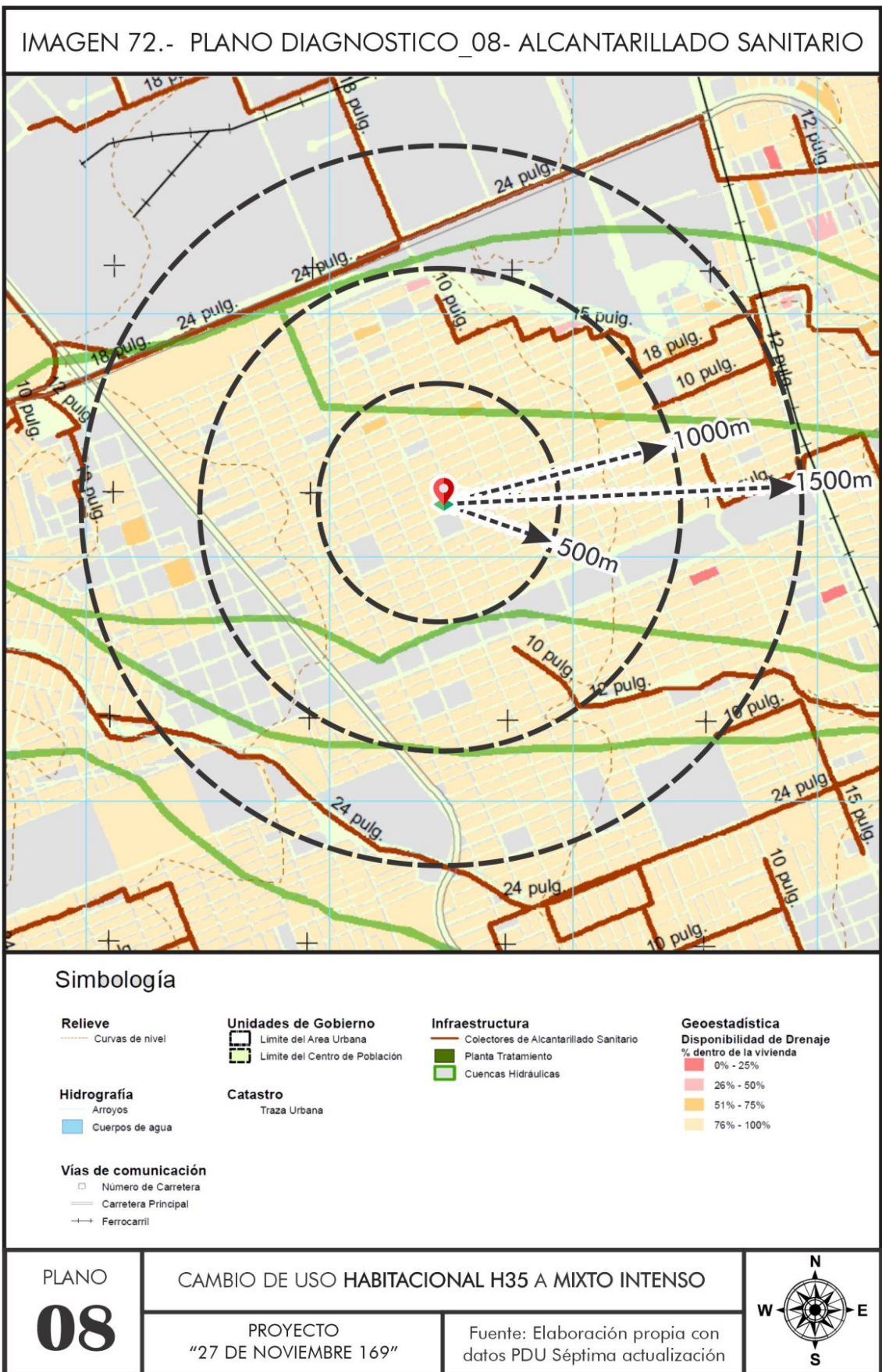
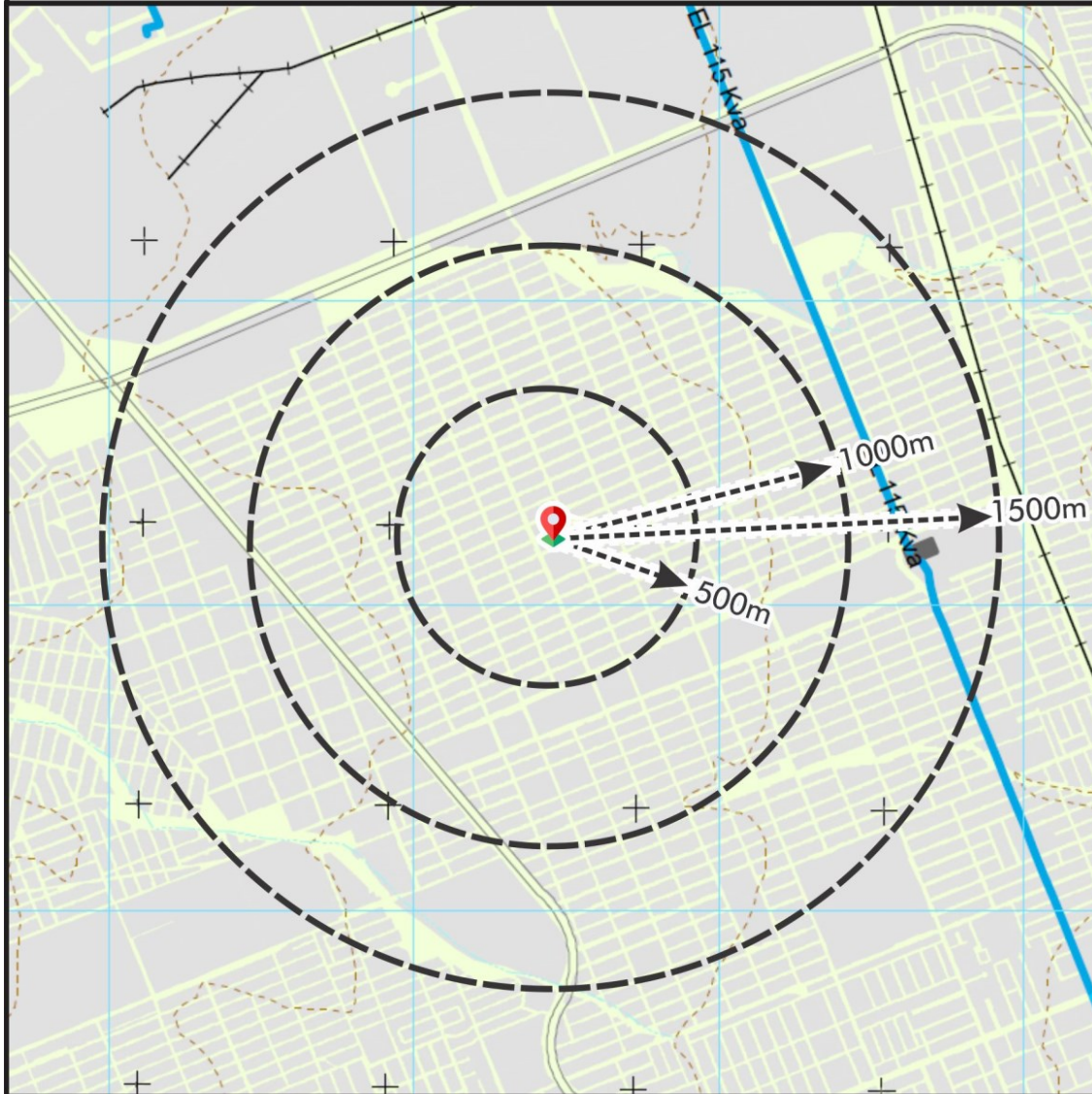


IMAGEN 73.- PLANO DIAGNOSTICO_09- ENERGÍA ELÉCTRICA



Simbología

Relieve

--- Curvas de nivel

Hidrografía

— Arroyos
■ Cuerpos de agua

Vías de comunicación

□ Número de Carretera
— Carretera Principal
— Ferrocarril

Unidades de Gobierno

□ Limite del Area Urbana
□ Limite del Centro de Población

Catastro

— Traza Urbana

Servicios Urbanos

Electricidad

— Sin dato
— 115 Kva
— 230 Kva
■ Subestación Eléctrica

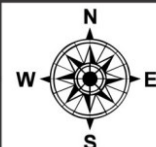
PLANO

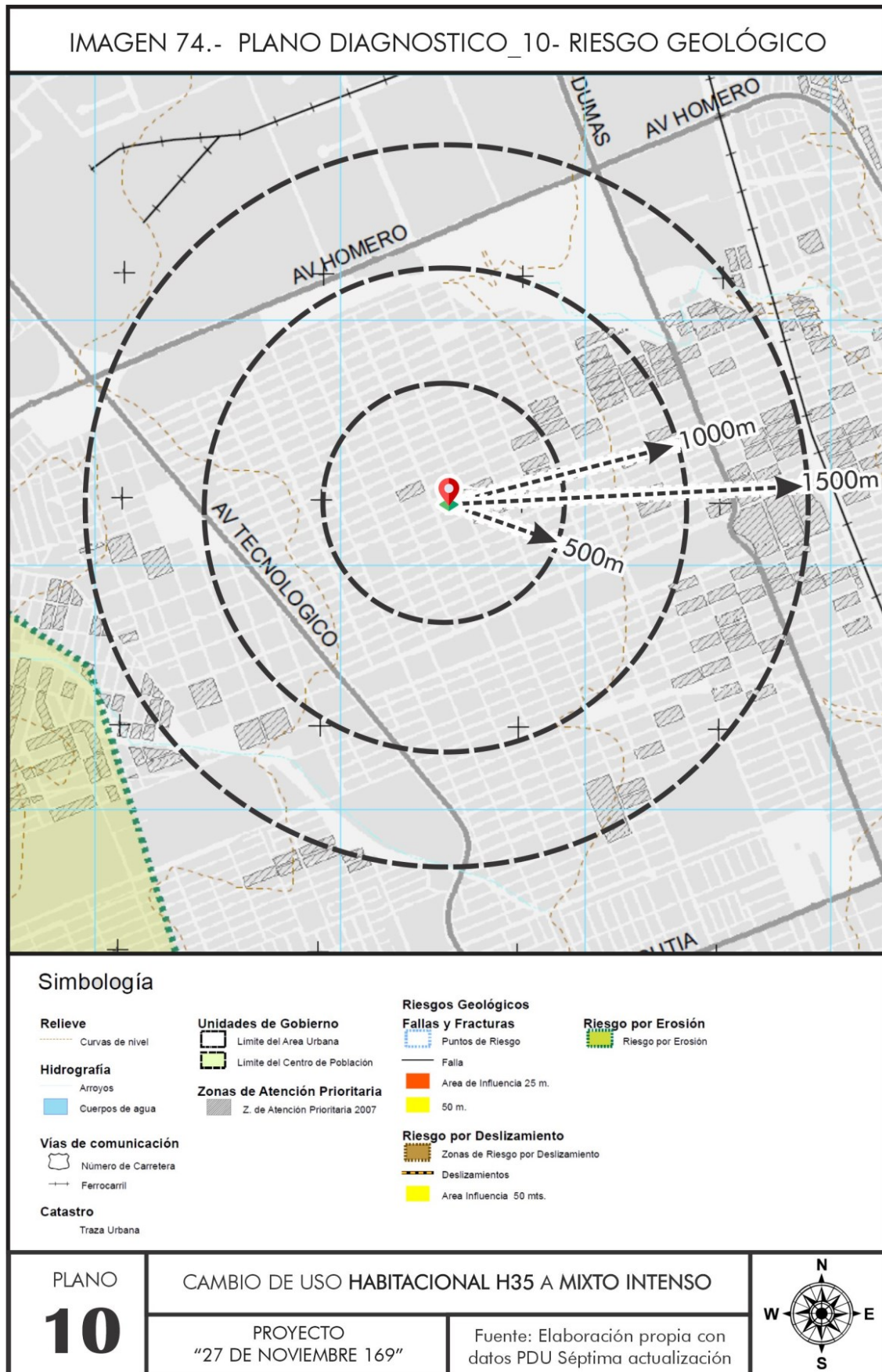
09

CAMBIO DE USO HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO

PROYECTO
"27 DE NOVIEMBRE 169"

Fuente: Elaboración propia con
datos PDU Séptima actualización





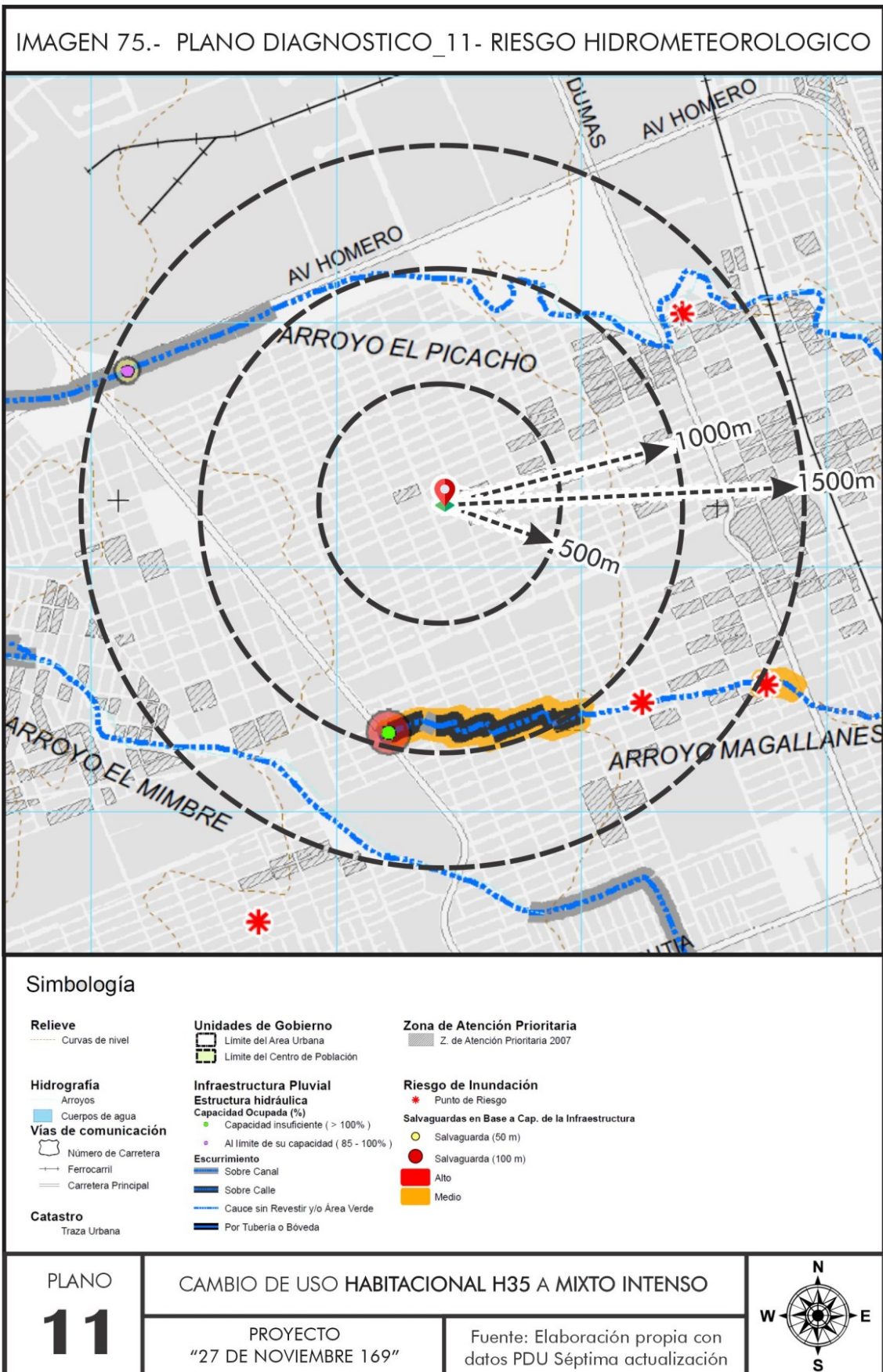
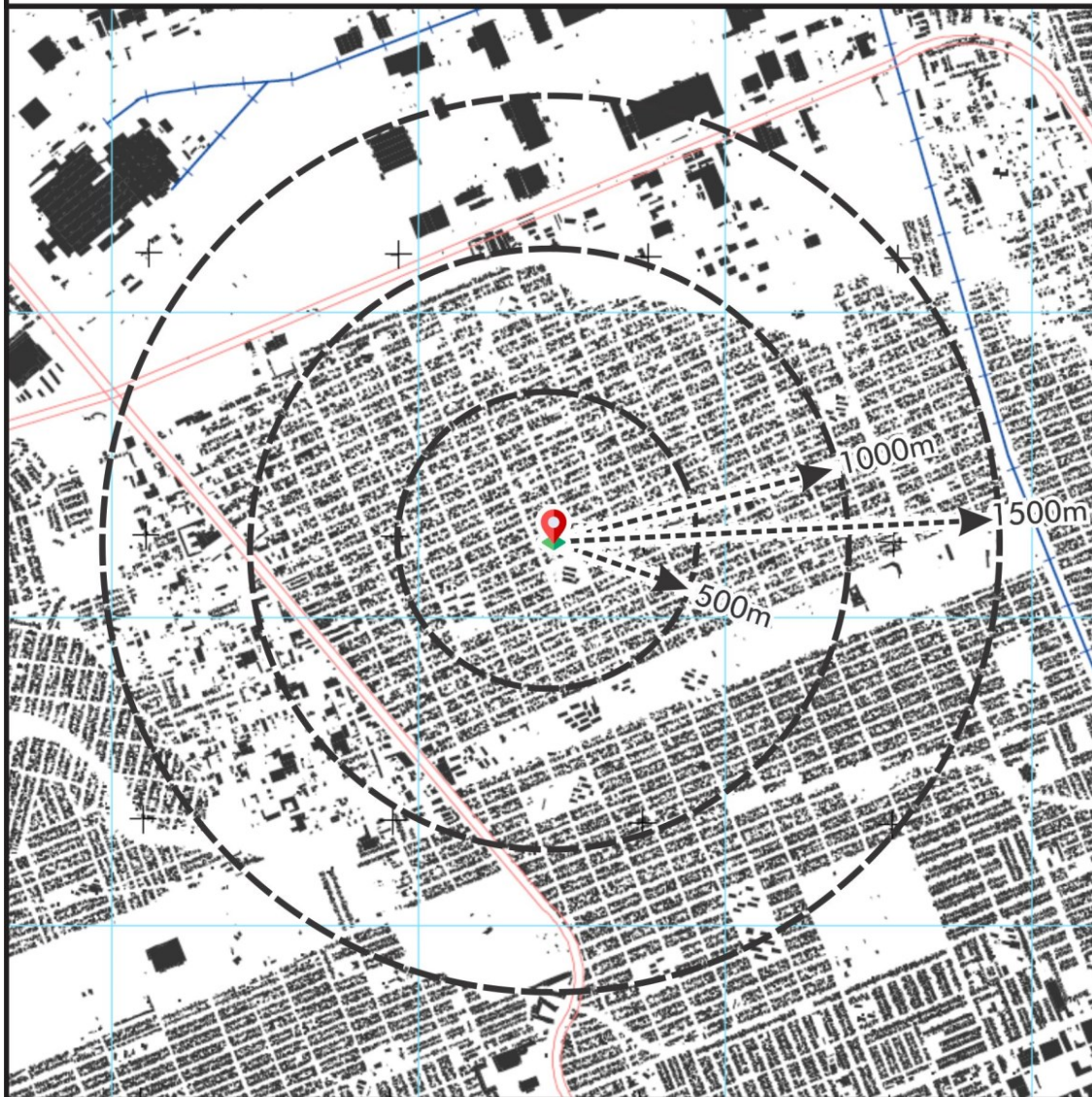


IMAGEN 76.- PLANO DIAGNOSTICO_12- LLENOS Y VACÍOS



Simbología

Hidrografía

Cuerpos de agua

Vías de comunicación



Número de Carretera

Carretera Principal



Ferrocarril

Unidades de gobierno



Límite del Área Urbana

Centro de Población

Catastro

Edificaciones

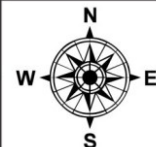
PLANO

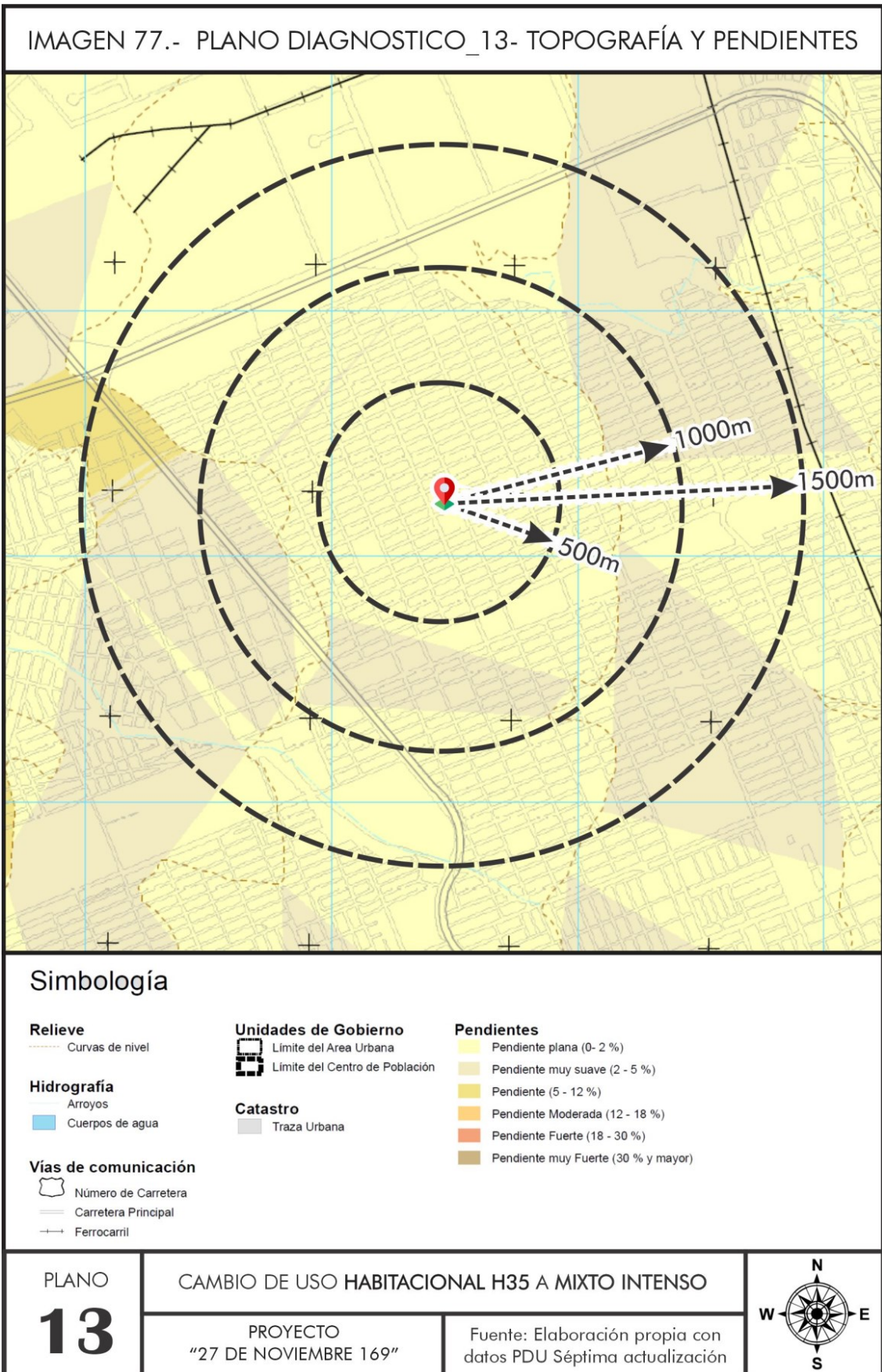
12

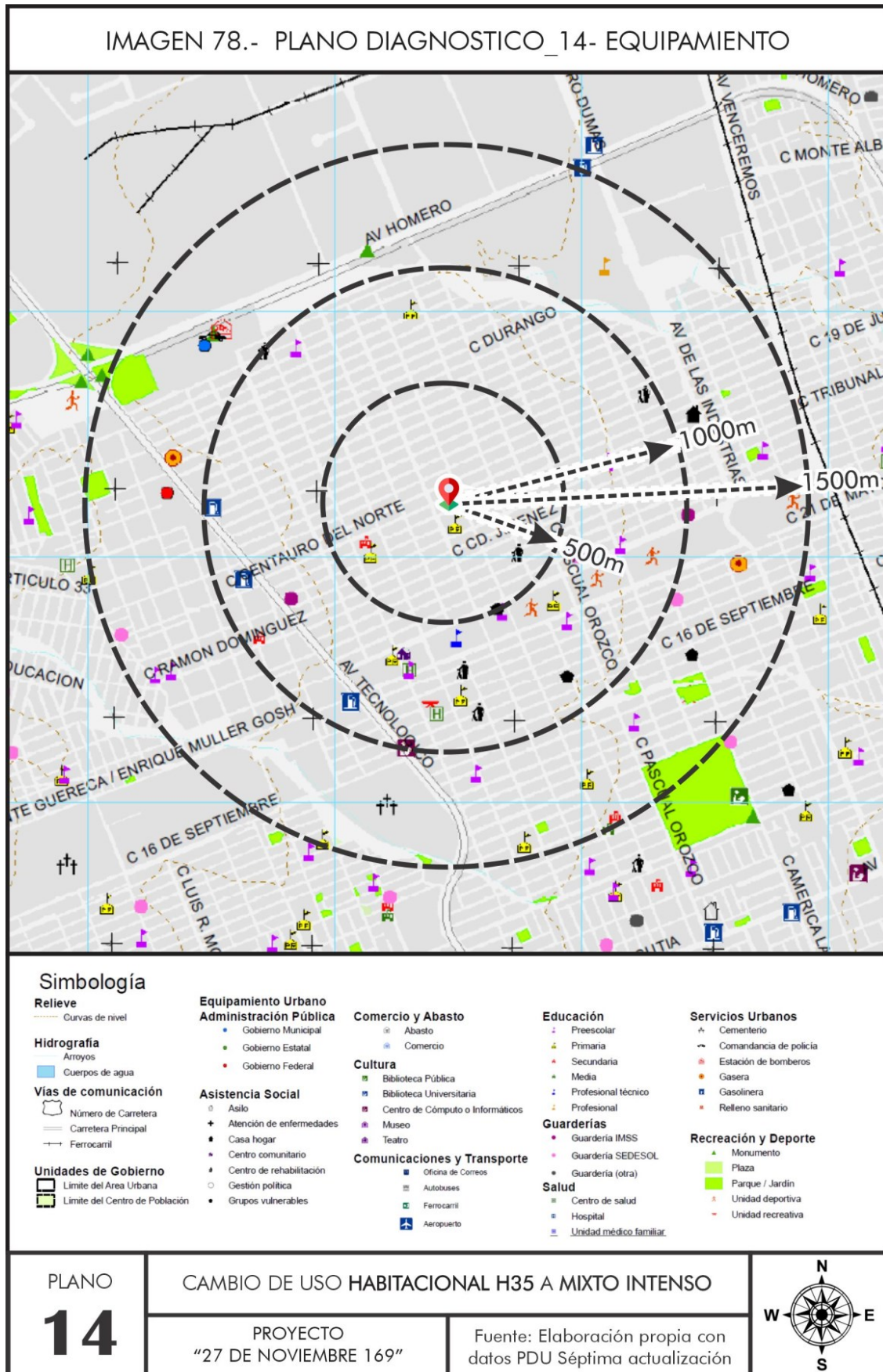
CAMBIO DE USO HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO

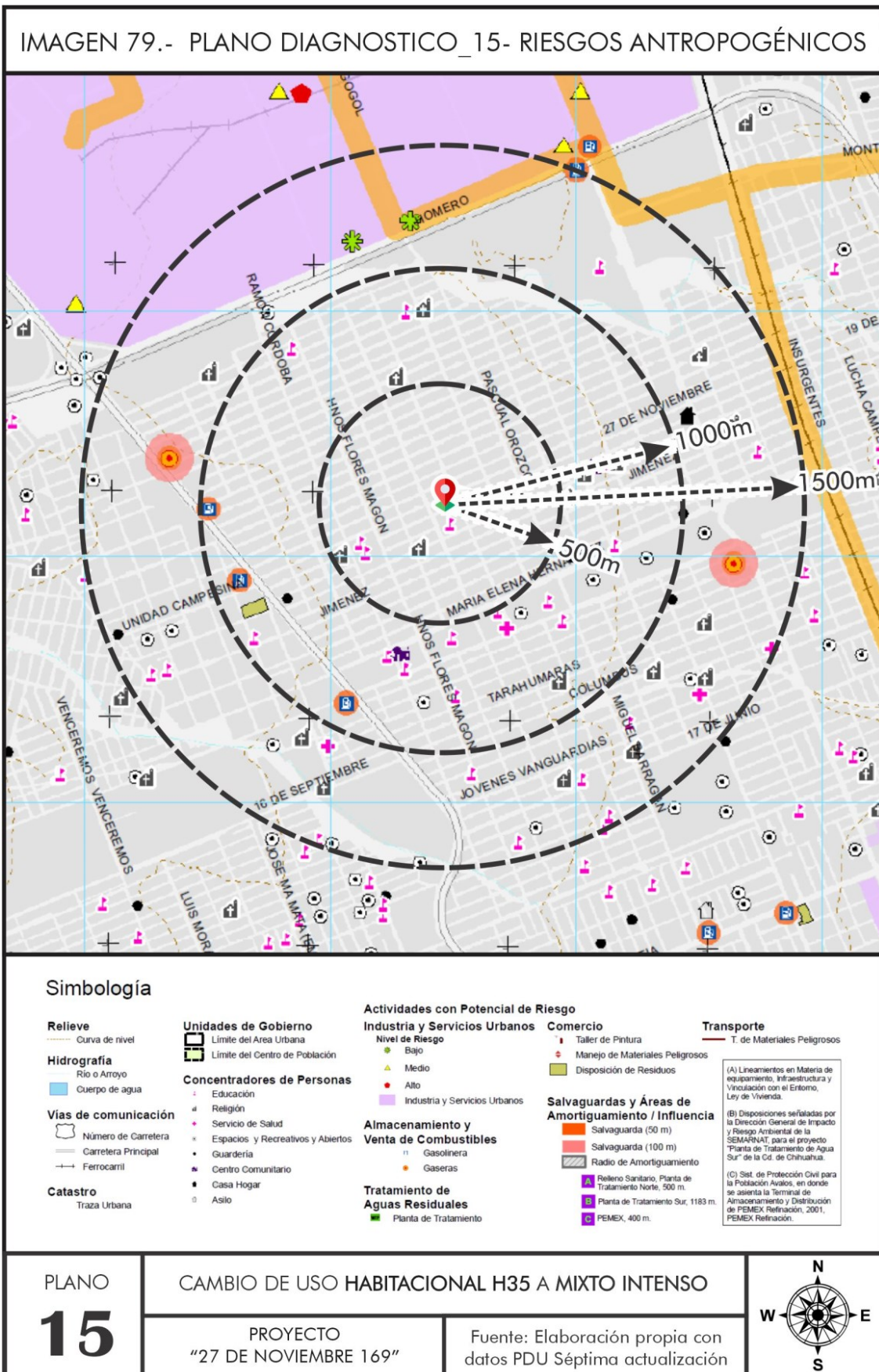
PROYECTO
"27 DE NOVIEMBRE 169"

Fuente: Elaboración propia con
datos PDU Séptima actualización









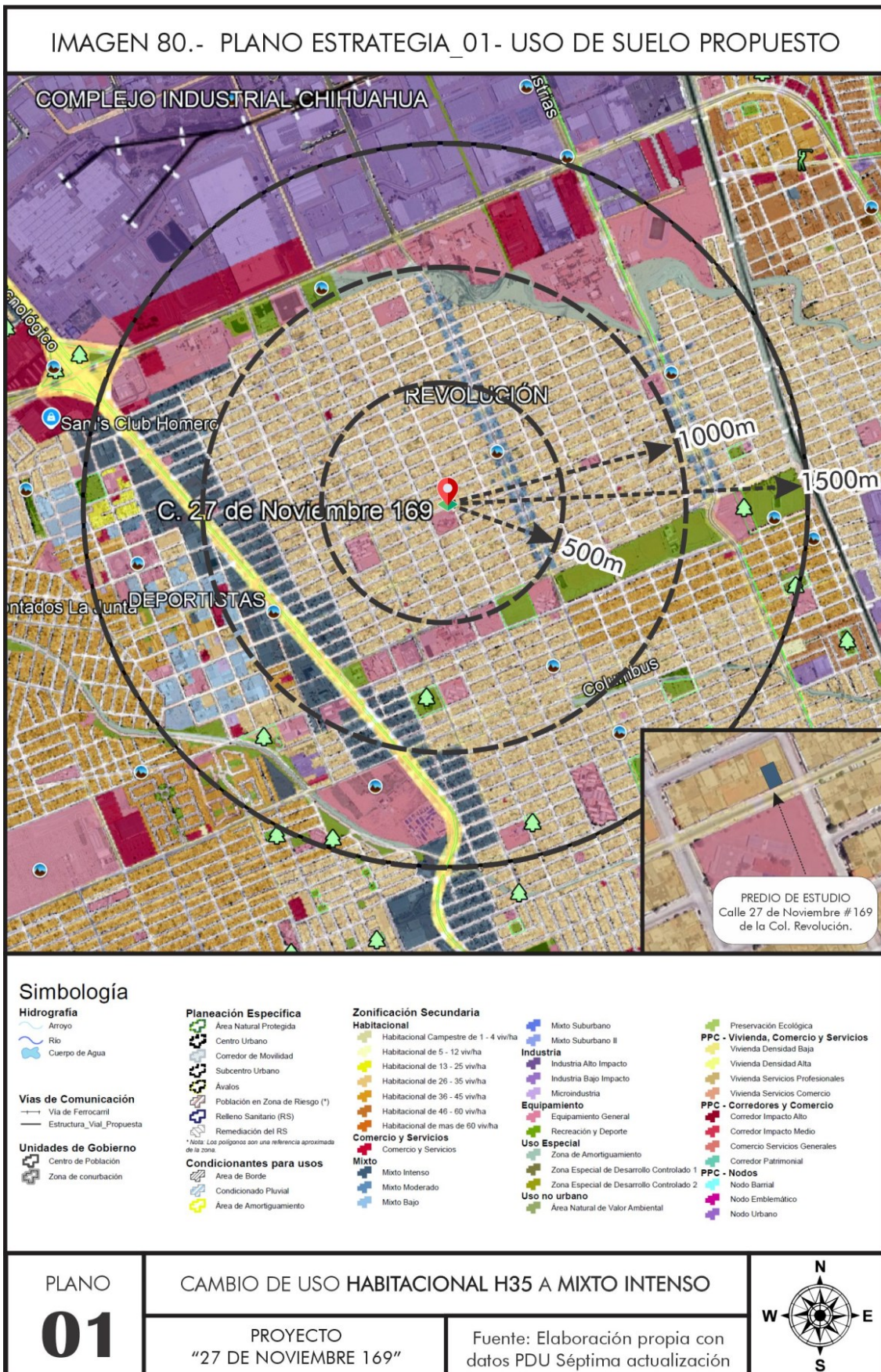
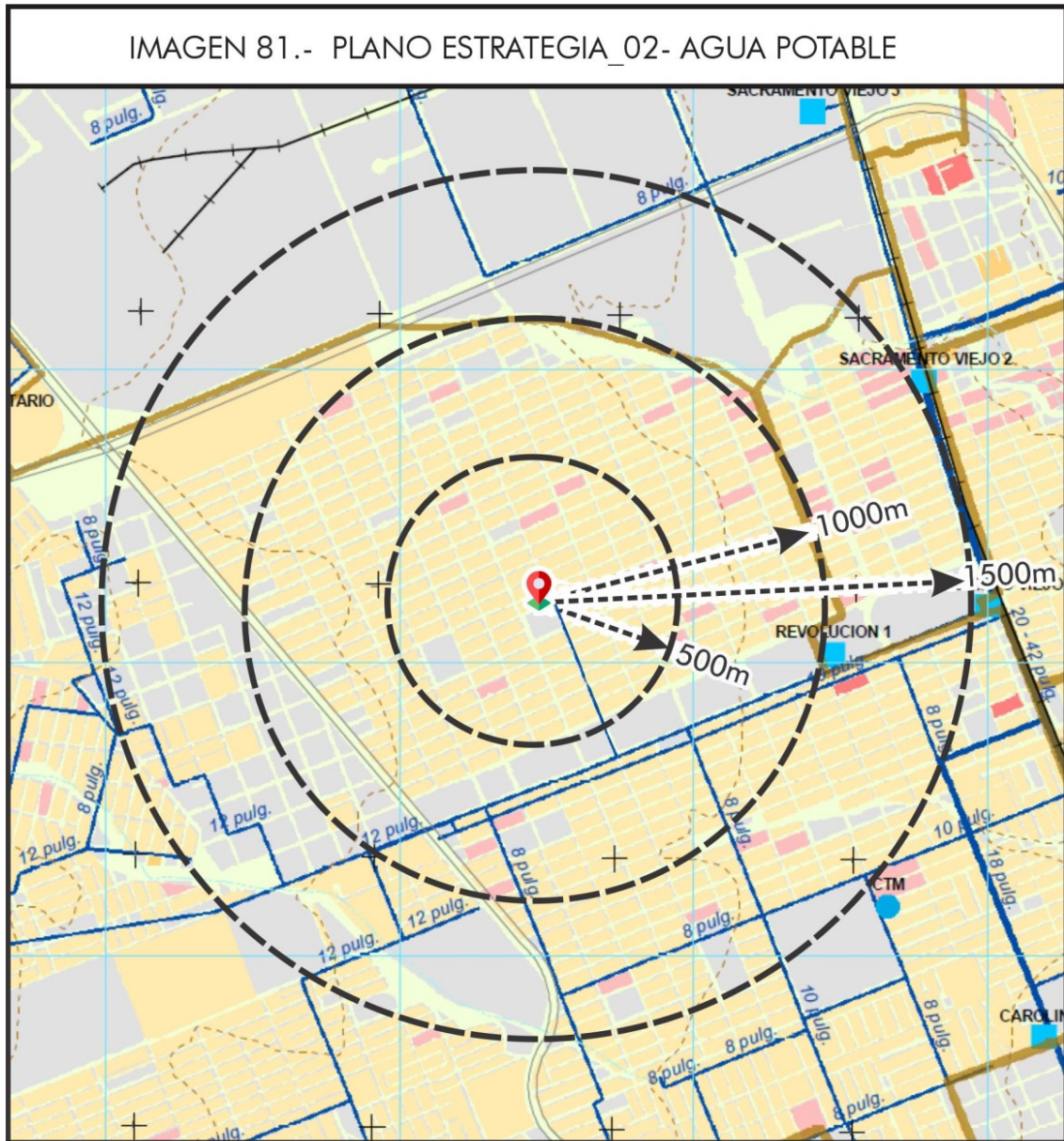


IMAGEN 81.- PLANO ESTRATEGIA_02- AGUA POTABLE



Simbología

Relieve

----- Curvas de nivel

Hidrografía

Arroyos
Cuerpos de agua

Vías de comunicación

Número de Carretera
Carretera Principal
Ferrocarril

Unidades de Gobierno

Límite del Área Urbana
Límite del Centro de Población

Catastro

Traza Urbana

Infraestructura

Área de Influencia
Tanques, Pozos y Rebombes

Categoría
Pozo
Pozo y Rebombes
Rebombes
Tanque
Tanque elevado
Tanque y Rebombes

Red de agua potable

Díametro (pulgadas)
S/N
8 - 10
12 - 14
16 - 18
20 - 42

Geoestadística

Cobertura de Agua
% dentro de la vivienda
0% - 20%
21% - 40%
41% - 60%
61% - 80%
81% - 100%

PLANO

02

CAMBIO DE USO HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO

PROYECTO
"27 DE NOVIEMBRE 169"

Fuente: Elaboración propia con
datos PDU Séptima actualización

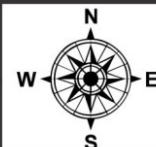


IMAGEN 82.- PLANO ESTRATEGIA_03 - ESTRUCTURA VIAL



PLANO 03	CAMBIO DE USO HABITACIONAL H35 A MIXTO INTENSO	
	PROYECTO "27 DE NOVIEMBRE 169"	

VII. BIBLIOGRAFÍA

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Última reforma publicada DOF 09-08-2012.
- Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Nueva Ley DOF28-11-2016
- Ley de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Chihuahua
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua, visión 2040. Séptima Actualización. 2021.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua. 2013
- Censo de Población y Vivienda 2020. INEGI.

VIII. CRÉDITOS

GOBIERNO DEL ESTADO
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
Mtro. Gabriel Martín Juárez Valdez
Secretario

GOBIERNO MUNICIPAL
Lic. Marco Antonio Bonilla Mendoza
Presidente Municipal

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
MUNICIPIO DE CHIHUAHUA
Arq. Adriana Díaz Negrete
Directora

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN
Mtra. Alondra María Martínez Ayón

CONSULTOR
MDU. Anna Izbel Rivera Ortega



ANEXOS

- 1.- Acreditación Propiedad
- 2.- Plano catastral
- 3.- Identificación del promotor
- 4.- Factibilidades de C.F.E Y JMAS

1.- ACREDITACIÓN PROPIEDAD

DIRECCIÓN DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL NOTARIADO DEL ESTADO DE CHIHUAHUA DISTRITO MORELOS

INSCRIPCIÓN	LIBRO	SECCION
63	7352	PRIMERA

CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A 03 DE OCTUBRE DE 2024 INSCRIBO INSTRUMENTO PUBLICO NÚMERO 9531, VOLUMEN 300, DEL PROTOCOLO OTORGADO EN CHIHUAHUA, CHIHUAHUA EL DÍA 19 DE FEBRERO DE 2024 EN LA NOTARIA PUBLICA NUMERO 19 DEL DISTRITO JUDICIAL MORELOS, CUYO TITULAR ES EL (LA) LIC. VICTOR MANUEL GONZALEZ LOPEZ, EN EL CUAL CONSTA EL SIGUIENTE ACTO:

COMPRAVENTA SIMPLE

VENDEDOR(ES)

ABELARDO GARCIA AMADO
ERNESTINA RODRIGUEZ VAZQUEZ

COMPRADOR(ES)

LUIS MANUEL CARREON BENCOMO QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, NACIONALIDAD MEXICANA, NACIDO(A) EL DIA 06 DE SEPTIEMBRE DE 1961, DE OCUPACION EMPLEADO, CON RFC CABL610906BG2, CON DOMICILIO EN CALLE CENTAURO DEL NORTE, NUMERO 185, COLONIA REVOLUCION, DE ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON EDUARDA CHAVIRA GUEVARA.

EDUARDA CHAVIRA GUEVARA QUIEN ADQUIERE EL 50% DE DERECHOS DE PROPIEDAD, CON DOMICILIO EN CALLE CENTAURO DEL NORTE, NUMERO 185, COLONIA REVOLUCION, DE ESTA CIUDAD Y ESTADO CIVIL CASADO(A) BAJO REGIMEN MATRIMONIAL SOCIEDAD CONYUGAL CON LUIS MANUEL CARREON BENCOMO.

OBJETO

FOLIO REAL: 1277445

TIPO INMUEBLE: TERRENO URBANO
LOCALIZACION: NUMERO 169
LOTE: 3.; MANZANA: 54 ZONA 342
DENOMINACION: EJIDO NOMBRE DE DIOS HOY COLONIA REVOLUCION
MUNICIPIO: CHIHUAHUA
LOCALIDAD: CHIHUAHUA
SUPERFICIE: 284.00000 METROS CUADRADOS
MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
1 AL 2 FRENTE 15.3100 METROS CON CALLE 27 DE NOVIEMBRE
2 AL 3 DERECHO 18.5800 METROS CON LOTE 4
3 AL 4 FONDO 15.2500 METROS CON LOTE 1
4 AL 1 IZQUIERDO 18.6200 METROS CON LOTE 2
CLAVE CATASTRAL: 278-054-003
USO DE SUELO: HABITACIONAL

VALOR DE OPERACIÓN

\$414,940.00 PESOS

ANTECEDENTE(S):

INSCRIPCIÓN 5106 FOLIO 36 DEL LIBRO 2421 DE LA SECCION PRIMERA
AGREGADO AL APENDICE: NUMERO 63 DEL LIBRO 7352 DE LA SECCION PRIMERA
AGREGADO FISCAL: LIBRO 7352 NUMERO 63 SECCION PRIMERA
CERTIFICADO DE PAGO: RECIBO NO. 4721832, IMPORTE \$13,680.00 M.N.
PRESENTACION: 24 DE SEPTIEMBRE DE 2024, 09:09:35 CON EL NUMERO 2024-235894

DOY FE



c5ef393976b148869f4fb6e8c45a2036-

GREGORIO ISMAEL FLORES JIMENEZ

REGISTRADOR

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

2. PLANO CATASTRAL


PLANO CATASTRAL


DEL PREDIO URBANO UBICADO EN CALLE 27 DE NOVIEMBRE
 LOTE 3 MANZANA 54 #169 DE LA COLONIA REVOLUCION EN
 CIUDAD CHIHUAHUA, CHIHUAHUA.

PROPIEDAD DE :
LUIS MANUEL CARREON BENCOMO

CLAVE CATASTRAL: 278-054-003	SUP. DE TERRENO SUP. CONSTRUCCION	284.00M ² 13.94M ²
--	--------------------------------------	---

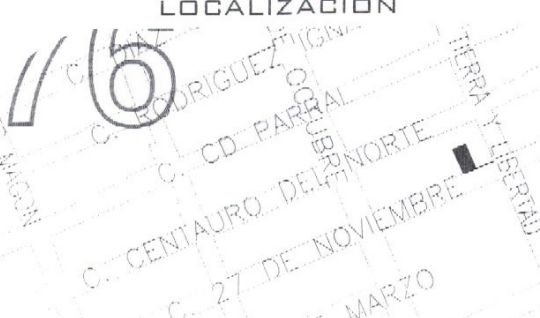
ESCALA. 1:200



 NORTE



BEREKA
 CONSTRUCTORA
 Ing. Jorge Benito Lino Choroño Pineda
 Calle 331/2 No. 3403
 Col. Barrio de Londres C.P. 31060
 Cel. (614) 128.83.87 Chihuahua, Chih.

LOCALIZACION






ING. BERNARDO ENRIQUE CHOROÑO PINEDA
 REG. PAT. 347 FOLIO 027/24
 DEL 614-128-83-87

CHIHUAHUA, CHIH. DICIEMBRE DEL 2024

CLAVE CATASTRAL ESTANDAR:08-001-019-00-0001-278-054-000003-00-0000


3.-IDENTIFICACIÓN PROMOTOR

 **MÉXICO** INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
CREDENCIAL PARA VOTAR



NOMBRE
CARREON
BENCOMO
LUIS MANUEL

SEXO H



DOMICILIO
C CENTAURO DEL NORTE 185
COL REVOLUCION 31135
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR CRBNLS61090608H600


CURP CABL610906HCHRNS02

AÑO DE REGISTRO 1991 05

FECHA DE NACIMIENTO 06/09/1961

SECCIÓN 0628

VIGENCIA 2023 - 2033



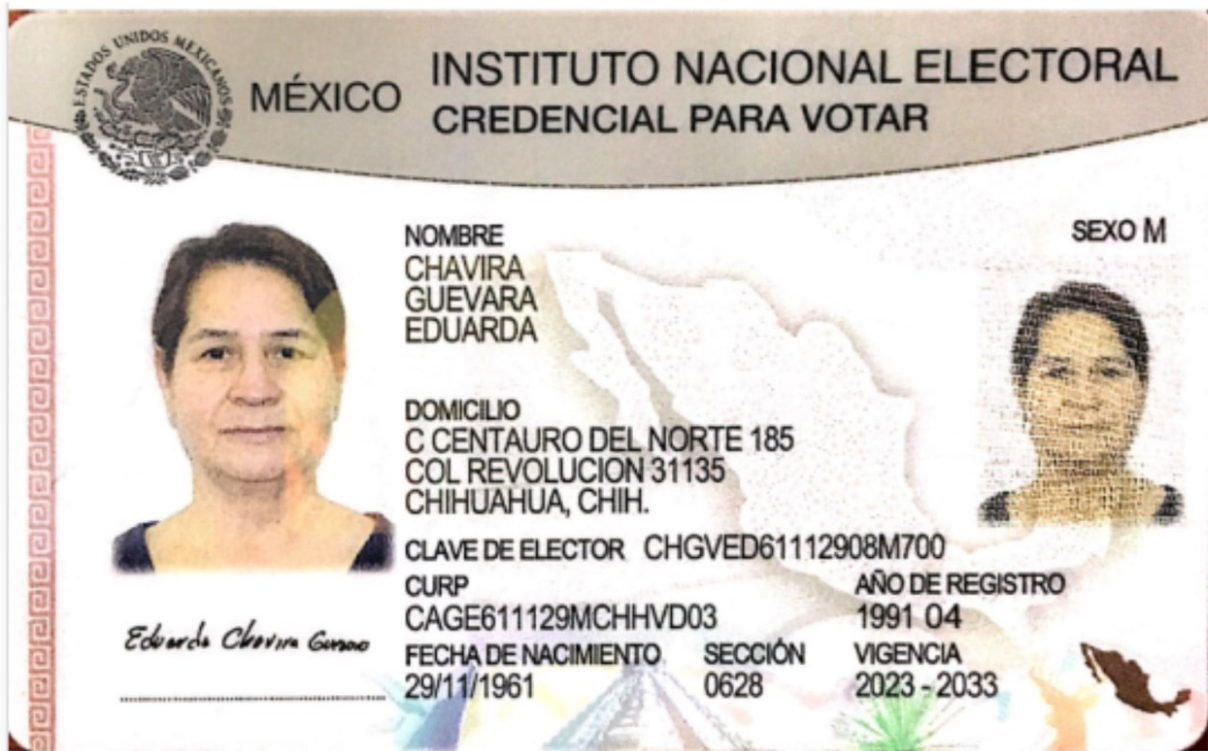
  

D009610

María Elena Cornejo Española

SECRETARÍA EJECUTIVA DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL
ENCARGADA DEL DESPACHO DE LA SECRETARÍA EJECUTIVA DEL INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2569502074<<0628016921863
6109064H3312315MEX<05<<79660<5
CARREON<BENCOMO<<LUIS<MANUEL<<



MÉXICO INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL CREDENCIAL PARA VOTAR

NOMBRE
CHAVIRA GUEVARA EDUARDA

SEXO M

DOMICILIO
C CENTAURO DEL NORTE 185
COL REVOLUCION 31135
CHIHUAHUA, CHIH.

CLAVE DE ELECTOR CHGVED6112908M700

CURP CAGE61129MCHHVD03

AÑO DE REGISTRO 1991 04

FECHA DE NACIMIENTO 29/11/1961

SECCIÓN 0628

VIGENCIA 2023 - 2033

Eduarda Chavira Guevara



ELECCIONES FEDERALES **LOCALES Y EXTRAORDINARIAS**

INE


D009614

Maria Elena Cornelio Espanza

MARIA ELENA CORNELIO ESPANZA
ENCARGADA DEL DESPACHO DE
LA SECRETARÍA SUBSISTIVA DEL
INSTITUTO NACIONAL ELECTORAL

IDMEX2569502111<<0628064140475
6111298M3312315MEX<04<<79664<1
CHAVIRA<GUEVARA<<EDUARDA<<<<<<

4.- C.F.E Y JMÁS



ANEXO #1

Lugar y fecha: 2024-12-19

No. de Solicitud: C0105618176

Registro Móvil de Usuario (R.M.U.): _____

SOLICITUD PARA LA PRESTACIÓN DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

I. Datos del solicitante:

(Opción No. 1)

***Persona física:**

Nombre(s): LUIS MANUEL Primer apellido: CARREON

Segundo apellido: BENCOMO

RFC: XAXX010101

CURP: CABL610906HCHRNS02

(Opción No. 2)

***Persona moral:**

Denominación o razon social: _____

Nombre del representante: _____

RFC: _____

(Opciones 1 y 2)

*Teléfono fijo con lada: 6143446613 *Celular: 0000000000

Correo electrónico: luismcarr@yahoo.com.mx *RFC: XAXX010101

*Domicilio convencional/fiscal. Calle: _____ *Num Ext: _____ Num Int: _____

*Entre calles: _____

*Colonia: _____ *Municipio/Alcaldía: _____ *Estado: _____

*C.P.: _____

*Datos de ubicación (referencia): _____

Tipo de comprobante de domicilio: _____

*Documento con el que se acredita la personalidad:

Persona física: IFE No.: 0628016921863 INE No.: _____ Pasaporte No.: _____

Cédula Profesional No.: _____

Persona moral: Acta Constitutiva No.: _____ Poder Notarial del representante No.: _____

Identificación oficial del apoderado IFE No.: _____ INE No.: _____ Pasaporte No.: _____

Cédula Profesional No.: _____

II. Ubicación del Centro de Carga para el cual se solicita el Suministro Eléctrico:

*Calle: 27 DE NOVIEMBRE *Num Ext: 169 *Num Int: _____

*Entre calles: OTILIO MONTANO / 2 DE OCT

*Colonia: REVOLUCION *Municipio/Alcaldía: CHIHUAHUA *Estado: CHIHUAHUA

*C.P.: 31135

*Datos de ubicación (referencia): ok preparacion lista. medidor vecino 9D771D

Domicilio que señala el solicitante para efectos de comunicaciones relativas al Contrato de Suministro:
 El convencional/fiscal () Del Centro de Carga ()



III. Tipo de Suministro Eléctrico solicitado:

- *Giro: _____ *Numero de hilos: 1 () 2 () 3 ()
- *Uso del Suministro Eléctrico: Doméstico () Uso general () Alumbrado público y Cargas dispersas de equipamiento urbano () Recarga de vehículos eléctricos ()
- *Cuenta con capacidad de Generación Distribuida: Si () No ()
- *Modalidad de Facturación: Prepago () Punto de venta () Aviso recibo ()
- *En caso de modalidad en Punto de venta, el día de Facturación seleccionado es ():
- *Tipo de Contrato indefinido: Si () No () Vigencia del Contrato: de () a ()
- Modalidad de entrega del Aviso recibo: Impreso () Correo electrónico ()
- *El "SUMINISTRADOR" le informó sobre las normas y especificaciones técnicas aplicables, emitidas por la Comisión Reguladora de Energía: Si () No ()
- *El solicitante autoriza al "SUMINISTRADOR" para transmitir a terceros los datos personales proporcionados: Si () No ()
- *El Solicitante autoriza al "SUMINISTRADOR" el envío de publicidad, relacionada con el servicio proporcionado: Si () No ()
- *Requiere factura electrónica: Si () No ()
- *El solicitante, bajo protesta de decir verdad, acreditó la calidad con la que ostenta el inmueble, presentando la documentación correspondiente a los siguientes supuestos:
- A. () El propietario presentó la escritura del bien inmueble.
- B. () El arrendatario presentó Contrato de arrendamiento, subarrendamiento, comodato o equivalente que ampare el uso lícito del bien inmueble.
- Para áreas rurales que no cumplan con el primer y segundo supuesto:
- C. () Carta "constancia" de domicilio expedida por autoridad de la localidad.
- D. () Otro documento que acredite la posesión del inmueble.
- E. () No cuenta con documentación que acredite la propiedad o posesión del inmueble.

IV. Datos a llenar por el "Suministrador":

- AVENIDA TECNOLÓGICO Y CALLE MERCURIO SN, SATÉLITE, CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, C.P. 31104
- *Domicilio convencional del "SUMINISTRADOR": _____
- *Datos de su representante
- Nombre: JOSÉ LUIS VALDEZ PÉREZ Cargo: JEFE DE DEPTO COMERCIAL DE ZONA
- *Carga a contratar: 3 kW Tensión: 0.22 V Tolerancia \pm 10% Frecuencia: 60Hz Tolerancia: \pm 0.8%
- *Demanda a contratar: 3 kW Tarifa aplicable: 1B
- *Giro SCIAN: 001001 *Periodo de Facturación: Mensual () Bimestral ()
- *Pago del Depósito de Garantía: Inmediato al suscribir el Contrato () En la primera Facturación ()
- El Depósito de Garantía por la cantidad de: \$635 (SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO PESOS 00/100 M.N.)
- Características principales del Suministro según la tarifa aplicable: tipo de tarifa (uso doméstico)

Información importante:


- A. El "SUMINISTRADOR" se compromete a resguardar los datos personales que el solicitante le otorgue para la prestación del servicio contratado, en apego a la legislación vigente y de conformidad con el aviso de privacidad que puede ser consultado en la siguiente liga electrónica: https://www.cfe.mx/transparencia_elctca/transparencia/Pages/aviso_privacidad.aspx.
- B. Las instalaciones del solicitante deberán cumplir con la normatividad aplicable que emitan las autoridades correspondientes para poder realizar la conexión del Suministro. Corresponde al solicitante realizar a su costa y bajo su responsabilidad las obras e instalaciones destinadas al uso de energía eléctrica.
- C. De no contar con documentación que acredite la propiedad o posesión del inmueble, conforme al numeral 5 del apartado III anterior, su Solicitud aplica para modalidad de Facturación en Punto de Venta o Prepago.
- D. El "SUMINISTRADOR" avisa por este conducto al solicitante la aceptación de su Solicitud para la prestación del Suministro Básico.
- E. Si la información otorgada por el solicitante es falsa (previa declaración de la autoridad competente), o si la Instalación no cumple con la normatividad aplicable, o cuando la distancia en donde se va a suministrar el servicio sea mayor a 200 metros, no se realizará la conexión en el Centro de Carga, quedando la Solicitud sin efectos.
- F. Si la conexión no se realiza por responsabilidad del "SUMINISTRADOR" o el Distribuidor, se deberá proceder conforme a la normatividad aplicable.
- G. El costo, así como la instalación inicial del equipo de medición serán cubiertos por el Distribuidor.
- El "SUMINISTRADOR" ofrecerá orientación al solicitante en el teléfono 071, en la página de internet: <http://www.cfe.mx/Casa/Serviciosonline/Pages/default.aspx>. Los 365 días del año las 24 horas.

FIRMA DEL SOLICITANTE

Con fundamento en los artículos 113, fracción I y 117 de la Ley Federal de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Artículos 37 y 40 de su Reglamento, así como los Lineamientos de Protección de Datos Personales; Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública. Los datos personales contenidos en el presente documento, están protegidos, por tanto, sólo podrán ser usados para los fines por los cuales fueron entregados, cualquier otro uso deberá ser autorizado por el titular de los mismos.

ANEXO #2

[debe incluirse la acreditación de la propiedad del inmueble, o la posesión del mismo a través del arrendamiento, comodato o diversa figura legal]



ALTA DE CONTRATOS AL PADRON DE USUARIOS

I. CONTROL		III. DETERMINACION DEL FLUIDO	
No. CONTRATO	No. CUENTA	SOLICITUD DE:	DIAMETRO MEDIDOR
0388914	580432		
II. DATOS GENERALES			
APELLIDO PATERNO	APELLIDO MATERNO	NOMBRE(S)	
CARREON	BENCOMO	LUIS MANUEL	
DOMICILIO:	CALLE	NUM	COLONIA
27 DE NOVIEMBRE		169	REVOLUCIÓN
		GIRO O TIPO	ZONA SUMINISTRO
		Casa habitacion	OCAMPO
		OFICINA	PADRON

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO

Con fundamento en lo dispuesto por el Capítulo Segundo, Contratación y Conexión a los Servicios Públicos, de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua, se procede a formalizar el Contrato de Adhesión para la Prestación de los Servicios de Agua potable, Drenaje, Saneamiento, que celebran por una parte la Junta Municipal de Agua y Saneamiento de Chihuahua a quien en lo sucesivo se le denominará "LA JUNTA" y por otra parte el solicitante de nombre CARREON BENCOMO LUIS MANUEL, a quien en lo sucesivo se denominará "EL USUARIO" quienes celebran el presente al tenor de lo 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, requeridos 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. Llamarse CARREON BENCOMO LUIS MANUEL, 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 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, obligándose "EL USUARIO" a no darles un uso distinto que el estrictamente señalado 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 hacerlo efectivo mediante Procedimiento Administrativo de ejecución previsto 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", mediante cualquier acto jurídico, los derechos y obligaciones aquí establecidos, serán subrogados por los nuevos titulares, en términos del artículo 46 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 corresponda.

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 40, 41 y 45 de la Ley del Agua del Estado de Chihuahua.

SÉPTIMA.- Los usuarios dedicados a la industria o al comercio que utilicen 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 estudio, deberá cubrir 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 le permita su capacidad y los programas de trabajo; el costo de la reparación por el deterioro o maltrato, 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", será a cargo "EL USUARIO". El registro en el que se alojarán los aparatos medidores, deberá instalarse en un lugar que permita su fácil acceso, lectura, inspección y sustitución del aparato medidor.

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 corresponda por el mantenimiento de tuberías, alcantarillas y drenajes pluviales, tapas, por descargas de grasas, aceites u otros sólidos, imputables al mismo.

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 sólidos, grasas, aceites y/o solventes en las líneas del alcantarillado sanitario; así mismo acepta "EL USUARIO" sujetarse a las disposiciones que establezca "LA JUNTA" para evitar el desperdicio o uso indebido de agua.

En caso de detectarse contaminantes en las aguas residuales, correspondientes a "EL USUARIO", este se hará acreedor a las sanciones que correspondan.

DÉCIMA TERCERA.- Es 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, contratado 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 autorizadas en las conexiones de los servicios contratados; y (iii) cuando exista riesgo inminente de desequilibrio ecológico, daño, deterioro grave a los recursos naturales, casos de contaminación con repercusiones peligrosas para los ecosistemas, sus componentes o para la salud pública, aplicándose en todo caso las sanciones que corresponden.

DÉCIMA QUINTA.- "EL USUARIO" se obliga a solicitar la suspensión o cancelación de los servicios contratados cuando el inmueble no los 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 succionadoras directamente a 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 estará 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 tomas domiciliarias desde la red general hasta las mismas, será plena responsabilidad a cargo de "EL USUARIO", caso contrario 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 máximas 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 20 días del mes de 12 DEL AÑO 2024.

No. Contrato : 0388914



NOMBRE Y FIRMA DEL USUARIO

SIN TEXTO