*Anexo al Periódico Oficial*

*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., sábado 11 de enero de 2020. **No. 04**

# *Folleto Anexo*

## ACUERDO Nº 008/2020

## ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA

## PREDIO DEXÉPOLIS I

**LIC. JAVIER CORRAL JURADO,** Gobernador 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, y artículos 5, fracción VII y 6, de la Ley del Periódico Oficial del Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

## A C U E R D O 008/2020

**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 nueve de octubre del año dos mil diecinueve, mediante el cual se autorizó el estudio de planeación urbana denominado **"Predio Dexepolis I"**, con superficie de 16,624.822 metros cuadrados, ubicado dentro del L-1 de la Fracción B del Polígono 2 de la Fracción V de la Parcela 89 Z-19 P1/1 en el Ejido La Haciendita de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de Área Natural de Valor Ambiental a Zona Especial de Desarrollo Controlado únicamente en una superficie de **2,470.14** metros cuadrados (de los 16,624.822 metros cuadrados) y Área Natural de Valor Ambiental.

**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 seis días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.

**Sufragio Efectivo: No Reelección**

**EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO. LIC. JAVIER CORRAL JURADO. Rúbrica. EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO. MTRO. LUIS FERNANDO MESTA SOULÉ. Rúbrica.**

PRESIDENCIA MUNICIPAL
CHIHUAHUA, CHIH.

**SECRETARÍA DEL**
**H. AYUNTAMIENTO**
**S.O. 19/19**

LIC. OSCAR GONZÁLEZ LUNA, SUBSECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, HACE CONSTAR Y CERTIFICA:

QUE EN SESIÓN ORDINARIA DEL H. AYUNTAMIENTO VERIFICADA CON FECHA 9 DE OCTUBRE DEL AÑO 2019, DENTRO DEL PUNTO NÚMERO OCHO DEL ORDEN DEL DÍA, A LA LETRA SE ASIENTA LO SIGUIENTE:

PARA DESAHOGAR ESTE PUNTO, EL SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, LICENCIADO CÉSAR GUSTAVO JÁUREGUI MORENO, OTORGA EL USO DE LA PALABRA AL REGIDOR JAVIER SÁNCHEZ HERRERA, A FIN DE QUE DÉ LECTURA AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS Y LOS REGIDORES QUE INTEGRAN LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, RELATIVO A LA SOLICITUD PRESENTADA POR EL C.P. LUIS ALFONSO ANCHONDO CUILTY, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLADORA DEXE, S.A. DE C.V., MEDIANTE LA CUAL SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO DEXEPOLIS I", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, EN UNA SUPERFICIE DE 16,624.822 METROS CUADRADOS, UBICADO DENTRO DEL L-1 DE LA FRACCIÓN B DEL POLÍGONO 2 DE LA FRACCIÓN V DE LA PARCELA 89 Z-19 P1/1 EN EL EJIDO LA HACIENDITA, DE ESTA CIUDAD, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL A ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO ÚNICAMENTE EN UNA SUPERFICIE DE 2,470.14 METROS CUADRADOS (DE LOS 16,624.822 METROS CUADRADOS) Y ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL. AL CONCLUIR LA LECTURA DEL DICTAMEN, ES SOMETIDO A LA VOTACIÓN DEL PLENO PARA SU APROBACIÓN EL DICTAMEN PRESENTADO, Y CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 22 Y 24 DEL CÓDIGO MUNICIPAL PARA EL ESTADO DE CHIHUAHUA; 15, 35, 71 Y DEMÁS RELATIVOS Y APLICABLES DEL REGLAMENTO INTERIOR DEL H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE CHIHUAHUA, CON VEINTE VOTOS A FAVOR Y LA ABSTENCIÓN DEL REGIDOR JUAN PABLO RÍOS PRIETO, SE TOMÓ POR MAYORÍA DE VOTOS, EL SIGUIENTE:

**A C U E R D O**

**PRIMERO.** ES PROCEDENTE LA SOLICITUD DEL C.P. LUIS ALFONSO ANCHONDO CUILTY, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE DESARROLLADORA DEXE, S.A. DE C.V., QUE REALIZA MEDIANTE ESCRITO DE FECHA 30 DE ENERO DEL AÑO 2018, POR MEDIO DEL CUAL SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO "PREDIO DEXEPOLIS I", EN COORDINACIÓN CON EL H. AYUNTAMIENTO, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, CON UNA SUPERFICIE DE 16,624.822 METROS CUADRADOS, UBICADO DENTRO DEL L-1 DE LA FRACCIÓN B DEL POLÍGONO 2 DE LA FRACCIÓN V DE LA PARCELA 89 Z-19 P1/1 EN EL EJIDO LA HACIENDITA, DE ESTA CIUDAD, PARA LLEVAR A CABO EL CAMBIO DE USO DE SUELO DE ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL A ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO ÚNICAMENTE EN UNA SUPERFICIE DE

2,470.14 METROS CUADRADOS (DE LOS 16,624.822 METROS CUADRADOS) Y ÁREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL.

**SEGUNDO.** SE AUTORIZA EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA PARA EL CAMBIO DE USO DE SUELO DENOMINADO "PREDIO DEXEPOLIS I", DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL DICTAMEN EXPEDIDO POR LA DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA DASDDU/150/2019 DE FECHA 7 DE AGOSTO DEL 2019, QUE SUSTENTA EL PRESENTE ACUERDO Y DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA NÚMERO 3 DE LA COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO, CELEBRADA EL DÍA 09 DE ABRIL DE 2019, DONDE SE APROBÓ EL ESTUDIO DE PLANEACIÓN POR UNANIMIDAD DE VOTOS.

**TERCERO.** REMÍTASE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PUBLICACIÓN EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO E INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 54 FRACCIÓN VIII DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO.

SE AUTORIZA Y FIRMA LA PRESENTE CERTIFICACIÓN, EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA, CHIHUAHUA, A LOS CATORCE DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.

**EL SUBSECRETARIO**

SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO

**LIC. OSCAR GONZÁLEZ LUNA.**

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

Visto para emitir dictamen jurídico sobre el expediente formado con motivo de la solicitud planteada por el **C.P. Luis Alfonso Anchondo Cuilty**, en su carácter de representante legal de **Desarrolladora Dexe, S.A. de C.V.,** mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Dexepolis I",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en una superficie de 16,624.822 metros cuadrados, ubicado dentro del L-1 de la fracción B del polígono 2 de la fracción V de la Parcela 89 Z-19 P1/1 en el Ejido La Haciendita, de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Área Natural de Valor Ambiental a Zona Especial de Desarrollo Controlado únicamente en una superficie de 2,470.14 metros cuadrados (de los 16,624.822 metros cuadrados) y Área Natural de Valor Ambiental**, y;

**R E S U L T A N D O**

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 30 de enero del año 2018, presentado por el **C.P. Luis Alfonso Anchondo Cuilty**, en su carácter de representante legal de **Desarrolladora Dexe, S.A. de C.V.,** mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Dexepolis I",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en una superficie de 16,624.822 metros cuadrados, ubicado dentro del L-1 de la fracción B del polígono 2 de la fracción V de la Parcela 89 Z-19 P1/1 en el Ejido La Haciendita, de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Área Natural de Valor Ambiental a Zona Especial de Desarrollo Controlado únicamente en una superficie de 2,470.14 metros cuadrados (de los 16,624.822 metros cuadrados) y Área Natural de Valor Ambiental** y;

**SEGUNDO.-** Que mediante avisos, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de su titular, informó al público del inicio del Estudio de Planeación Urbana para cambio de uso de suelo **"Predio Dexepolis I",** 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 Chuviscar No. 1108 y Avenida Silvestre Terrazas, de la Colonia Campesina Nueva.

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

a) **Solicitud** de fecha 30 de enero del año 2018, presentado por el **C.P. Luis Alfonso Anchondo Cuilty,** en su carácter de representante legal de **DESARROLLADORA DEXE S.A. de C.V.**;

b) **Copia certificada de la Escritura Pública número 11,018** de fecha 9 de mayo de 2017, otorgada ante la fe del Lic. Fernando Rodríguez García, Notario Público Número 2 para este Distrito Judicial Morelos, ante quien comparecieron, con el objeto de celebrar un contrato de compraventa a plazos, por una parte, la persona moral denominada ANCLA-ROM, S.A de C.V, representada en ese acto por el señor Luis Alfonso Anchondo Cuilty como la parte Vendedora, y por una segunda parte comparece la persona moral denominada DESARROLLADORA DEXE S.A de C.V., representada en ese acto por el señor Luis Alfonso Anchondo Cuilty como la parte compradora, sobre la Fracción B resultado de la fusión y subdivisiones de los Polígonos 1 y 2, de la fracción V de la parcela 89 Z-19 P1/1, del Ejido La Haciendita del Municipio de Chihuahua, con una superficie de 51,438.96 metros cuadrados, dicho instrumento se encuentra registrado bajo folio real número 1883614 del Registro Público de la Propiedad para este Distrito Morelos;

c) **Copia Certificada de la Escritura Pública número 14,359** de fecha 22 de diciembre de 2016, otorgada ante la fe del Lic. Eugenio Fernando García Russek, Notario Público número 24 para el Distrito Judicial Morelos, mediante la cual, previa autorización expedida por la Secretaría de Economía se constituyó la persona moral denominada "DESARROLLADORA DEXE" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, reunidos el total de los accionistas, acordaron que la Administración de la persona moral denominada "DESARROLLADORA DEXE" SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, estará a cargo de un ADMINISTRADOR ÚNICO nombrándose en ese momento al señor LUIS ALFONSO ANCHONDO CUILTY;

d) **Copia certificada de la factibilidad del servicio de energía eléctrica ZDCH-P 005/2016,** expedida por la Comisión Federal de Electricidad, de fecha 05 de enero del 2016;

e) **Copia certificada del Dictamen Técnico D.T.F 010/02-2019,** expedida por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento, de fecha 12 de febrero de 2019

f) **Disco Compacto (Cd),** que contiene el instrumento de planeación;

g) **Copia de los Certificado de Pago del Impuesto Predial número 3961703,** expedida por Tesorería Municipal;

h) **Copia de los Certificados de Pago** de Revisión de Estudio de Planeación Urbana y Trámite Estudio de Planeación Urbana, números **3189223** y **3655561**;

i) **Oficio 007/2018** de fecha 11 de septiembre de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, mediante el cual solicita al Instituto Municipal de Planeación, dictamen técnico al estudio de planeación urbana para el Cambio de Uso de Suelo "Predio Dexepolis I";

j) **Oficio 281/2018** de fecha 30 de octubre de 2018, emitido por el Instituto Municipal de Planeación, donde se determina PROCEDENTE CONDICIONADO el cambio de uso de suelo "Predio Dexepolis I", condicionado a solventar las observaciones presentadas en el mismo;

k) **Oficio 078/2018** de fecha 08 de noviembre de 2018, 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 en los fraccionamientos Villa Toscana y Misión del Bosque I;

l) **Oficio DDHE/SPC/1021/-2018** de fecha 21 de noviembre de 2018, emitido por la Dirección de Desarrollo Humano y Educación, en el que informa que en los fraccionamientos Villa Toscana y Misión del Bosque I, no cuenta con ningún comité en dicha zona por lo que no cuentan con ningún dato de ellos;

m) **Oficio 079/2018,** de fecha 08 de noviembre del 2018, mediante el cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió a la Delegación Estatal de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, el estudio de planeación urbana para el cambio de uso de suelo "Predio Dexepolis I" para su análisis;

n) **Oficio 077/2018** de fecha 07 de noviembre del 2018, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subdirección Jurídica la publicación en el Tablero de avisos del municipio;

o) **Oficios SJ- 2081/2018** y **SJ- 0220/2019,** emitidos por la Subdirección Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

p) **Oficio 076/2018** de fecha 28 de marzo del 2019, expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en el cual se solicita a la Subdirección Jurídica la publicación de la Fe de Erratas, en el Tablero de avisos del municipio;

q) **Oficios SJ 1730/2018** y **SJ 1745/2019,** emitidos por la Subdirección Jurídica, donde informa que se ha cumplido con el periodo de publicación en el Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal;

r) **Acta y lista de asistencia de la 1ª audiencia pública,** que se llevó a cabo el día 27 de noviembre del 2018, en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

s) **Acta y lista de asistencia de la 2ª audiencia pública,** que se llevó a cabo el día 11 de diciembre del 2018, en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

t) **Oficio SDUE 366/19** de fecha 08 de julio del 2019, donde la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado emite Dictamen de Congruencia;

u) **Oficio No. DASDDU/150/2019** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, de fecha 7 de agosto de 2019, en el cual se dictamina PROCEDENTE el cambio de uso de suelo de Área Natural de Valor Ambiental a Zona Especial de Desarrollo Controlado únicamente en una superficie de 2,470.14 metros cuadrados (de los 16,624.822 metros cuadrados) y Área Natural de Valor Ambiental;

v) **Copia del Acta de la Sesión Extraordinaria Número 3 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano,** celebrada el 09 de abril de 2019, encontrándose presentes los regidores Adriana Díaz Negrete, Aracely Rocha Acosta, Javier Sánchez Herrera, Germán Ávila Hernández y Rubén Eduardo Castañeda Mora, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos;

**CUARTO.-** Mediante oficio número DASDDU/150/2019 de fecha 7 de agosto de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana y el Departamento de Análisis y Seguimiento de las Directrices de Desarrollo Urbano, emitió Dictamen donde declara que la propuesta fue analizada, dictaminándola PROCEDENTE y puesta a consideración de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano en su Sesión Extraordinaria Número 3 celebrada el día 09 de abril de 2019, en la cual se aprobó el cambio de uso de suelo por unanimidad de votos.

## C O N S I D E R A N D O

En base a lo anterior, esta Comisión, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 10 fracción I, II, III y IV, 51, 53, 54, 54 BIS, 55 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, 18, 19, 20, 24, 25 y 26 del Reglamento e 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, contenidos en el Plan Director de Desarrollo Urbano, Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Código Municipal, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado, así como el Reglamento aplicable. Por lo tanto, se tiene a bien recomendar

al H. Ayuntamiento se autorice llevar cabo el cambio de uso de suelo de **Área Natural de Valor Ambiental a Zona Especial de Desarrollo Controlado únicamente en una superficie de 2,470.14 metros cuadrados y Área Natural de Valor Ambiental**, por lo que en vista de lo anteriormente expuesto y fundado, se tiene a bien emitir el siguiente:

**D I C T A M E N**

**PRIMERO.-** Mediante escrito de fecha 30 de enero del año 2018, presentado por el **C.P. Luis Alfonso Anchondo Cuilty**, en su carácter de representante legal de **Desarrolladora Dexe, S.A. de C.V.,** mediante la cual solicita la aprobación del Estudio de Planeación Urbana denominado **"Predio Dexepolis I",** en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, con una superficie de 16,624.822 metros cuadrados, ubicado dentro del L-1 de la fracción B del polígono 2 de la fracción V de la Parcela 89 Z-19 P1/1 en el Ejido La Haciendita, de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Área Natural de Valor Ambiental a Zona Especial de Desarrollo Controlado únicamente en una superficie de 2,470.14 metros cuadrados (de los 16,624.822 metros cuadrados) y Área Natural de Valor Ambiental.**

**SEGUNDO.-** Esta Comisión aprueba y somete a consideración del H. Ayuntamiento se autorice el Estudio de Planeación Urbana para el cambio de uso de suelo "**Predio Dexepolis I**", de conformidad con lo establecido en el Dictamen expedido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología DASDDU/150/2019 de fecha 7 de agosto del 2019, que sustenta el presente Dictamen y de la Sesión Extraordinaria Número 3 de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, celebrada el día 09 de abril de 2019, donde se aprobó el estudio de planeación por unanimidad de votos.

**TERCERO.-** Una vez aprobado, remítase al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 fracción VIII de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado.

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

Dado en el Salón Cabildo del Palacio Municipal, a los 9 días del mes de octubre del año 2019.

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

**ADRIANA DÍAZ NEGRETE**
**REGIDORA PRESIDENTA**

**ARACELY ROCHA ACOSTA**
**REGIDORA SECRETARIA**

**JAVIER SÁNCHEZ HERRERA**
**REGIDOR VOCAL**

**GERMÁN ÁVILA HERNÁNDEZ**
**REGIDOR VOCAL**

**RUBÉN EDUARDO CASTAÑEDA MORA**
**REGIDOR VOCAL**

HOJA DE FIRMAS CORRESPONDIENTE AL DICTAMEN QUE PRESENTAN LAS COMISION DE DESARROLLO URBANO CON MOTIVO DE LA SOLICITUD PLANTEADA POR EL **C.P. LUIS ALFONSO ANCHONDO CUILTY**, EN SU CARÁCTER DE REPRESENTANTE LEGAL DE **DESARROLLADORA DEXE, S.A. DE C.V.,** MEDIANTE LA CUAL SOLICITA LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE PLANEACIÓN URBANA DENOMINADO **"PREDIO DEXEPOLIS I.**

DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA
SUBDIRECCIÓN DE PROGRAMACIÓN URBANA
DEPTO. DE ANÁLISIS Y SEGUIMIENTO DE LAS
DIRECTRICES DE DESARROLLO URBANO
**OFICIO NO. DASDDU/150/2019**

Chihuahua, Chih., 7 agosto del 2019

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

**AT'N. LIC. CESAR GUSTAVO JAUREGUI MORENO**
**SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO DE CHIHUAHUA**

Se ha recibido en esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por parte del C. Luis Alfonso Anchondo Cuilty en su carácter de representante legal de Desarrolladora Dexe, S.A. de C.V., que promueve y solicita la aprobación del estudio de planeación urbana denominado, **"Predio Dexepolis I"**, en coordinación con el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; con una superficie de 16,624.822 m2., ubicado dentro del L-1 de la fracción B del polígono 2 de la fracción V de la Parcela 89 Z-19 P1/1 en el Ejido La Haciendita, de esta ciudad, para llevar a cabo el cambio de uso de suelo de **Área Natural de Valor Ambiental a Zona Especial de Desarrollo Controlado únicamente en una superficie de 2, 470.14 m2. ( de los 16,624.822m2) y Área Natural de Valor Ambiental.**

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

**ANTECEDENTES**

Mediante **Oficio No. 007/2018**, de fecha **11 de septiembre del 2018**, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología envió la propuesta del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Dexepolis I"**, al Instituto Municipal de Planeación, en cumplimiento al Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y al Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Que por medio de **Oficio No. 281/2018,** de fecha **30 de octubre del 2018**, emitido por el Instituto Municipal de Planeación, por medio del cual envía a esta Dirección, el dictamen técnico al estudio de planeación urbana denominado "**Predio Dexepolis I"**, de conformidad al Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Que de acuerdo al Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, y al Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua, se envió a la **Subdirección Jurídica del H. Ayuntamiento**, el **Aviso** del inicio de la consulta pública del estudio denominado **"Predio Dexepolis I"**, por medio de **Oficio No. 077/2018** de fecha **07 de Noviembre del 2018**, para que fuera notificado por medio del Tablero de Avisos del Municipio de Chihuahua, al público en general del inicio del proceso de la consulta pública del estudio de planeación urbana, así como de la recepción de opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad respecto al predio anteriormente descrito, por medio de la etapa de consulta y opinión de la ciudadanía, de las organizaciones de la comunidad y de las autoridades federales y estatales, respecto del Plan que se estudia, las cuales fueron recibidas en las instalaciones de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal ubicado en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, de la Colonia Campesina Nueva, en horario de 8:00 a.m. a 14:00 p.m. en un plazo de **60 días naturales** a partir de la fecha de la publicación del Aviso.

Así mismo se le informó al público en general por el mismo medio, de las fechas de **dos audiencias públicas** para realizarse, la **Primera Audiencia Publica** el día **27 de noviembre del 2018** y la **segunda Audiencia Publica** el día **11 de diciembre del 2018**, a las 10:00 a.m. en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, ubicada en la Calle Camino a la Presa Chuviscar No. 1108, de la colonia Campesina

Chihuahua, Chih., 7 agosto del 2019

Nueva; en cumplimiento al Artículo 54 Fracción IV, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y al Artículo 19, Fracción IV del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua; de las cuales se anexa acta y lista de asistencia de cada una de ellas.

Que por medio de **Oficio No. 078/2018** de fecha **08 de Noviembre del 2018**, se solicitó a la **Dirección de Desarrollo Humano y Educación**, la existencia de comités de vecinos que se ubicaran en el perímetro del área de estudio, para notificarles del estudio de planeación urbana denominada **"Predio Dexepolis I"**, en cumplimiento al Artículo 54, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y al Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Que por medio de **Oficio No. DDHE/SPC/1021/2018** de fecha del **21 de noviembre del 2018,** emitido por la **Dirección de Desarrollo Humano y Educación,** por medio del cual notifica a esta Dirección de la **inexistencia** de comités de vecinos legalmente constituido en los **Fraccionamientos Villa Toscana, Misión del Bosque 1**.

Mediante el **Oficio SDUE 366/19** de fecha **08 de julio del 2019**, de conformidad al **Artículo 54 Fracción V, de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 19 Fracción VI del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua**, la secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del estado **otorga el dictamen de Congruencia**.

Que el estudio de planeación urbana denominado **"Predio Dexepolis I"**, fue presentado ante la **Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano** el día **09 de abril del 2019** en la **Tercera Sesión Extraordinaria**, el cual fue aprobado por **Unanimidad** de votos, en los siguientes términos:

**DICTAMEN**

De conformidad con lo anterior, se emite el siguiente **DICTAMEN,** con el cual hacemos de su conocimiento que dicha solicitud fue analizada por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, a través de la Subdirección de Programación Urbana, dictaminando **PROCEDENTE** el cambio de uso de suelo de **Área Natural de Valor Ambiental a Zona Especial de Desarrollo Controlado** a una superficie de 2,470.14 m2 (de los 16,624.822 m2.) **y Área Natural de Valor Ambiental**.

Por lo que turnamos a Usted, la propuesta para dar seguimiento a lo indicado en el Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.

Se anexa al presente, carpeta con la siguiente documentación:

1. Original de la solicitud, del promotor.
2. Copia certificada del acta constitutiva de la empresa
3. Copia certificada del poder del representante de la empresa
4. Copia certificada de las escrituras.
5. Copia simple de la identificación con fotografía del representante legal.
6. Oficio No. D.T.F.010/02-2019 del 12 de Febrero del 2019 de la J.M.A.S.
7. Oficio No. ZDCH-P 005/2016 del 05 de Enero del 2016 de la Comisión Federal de Electricidad.
8. Oficio **No. 007/2018** de fecha **11 de septiembre del 2018,** emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envió el estudio de planeación urbana denominado **"Predio Dexepolis I",** al **Instituto Municipal de Planeación**.

9. Copia del **Oficio No. 281/2018** de fecha **30 de octubre del 2018**, emitido por el Instituto Municipal de Planeación por medio del cual envía a esta Dirección el resultado del análisis técnico del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Dexepolis I".**
10. **Oficio No. 077/2018,** de fecha **07 de noviembre del 2018**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envía a la Subdirección Jurídica del H. Ayuntamiento el **Aviso,** para que sea mostrado en el **Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal.**
11. **Oficio No. SJ-2081/2018,** de fecha **13 de noviembre del 2018,** emitido por el Subcoordinador Jurídico, mediante el cual informa de la colocación del **Aviso** en el **Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal.**
12. **Oficio No.078/2018,** de fecha **08 de noviembre del 2018,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología solicitando a la **Dirección de Desarrollo Humano y Educación,** la existencia de comité de vecinos legalmente constituidos.
13. **Oficio No. DDHE/SPC/1021/-2018** de fecha del **21 de noviembre del 2018,** emitido por la **Dirección de Desarrollo Humano y Educación,** por medio del cual notifica a esta Dirección, la **inexistencia** de comités de vecinos legalmente constituido.
14. **Oficio No.079/2018**, de fecha **08 de noviembre del 2018,** emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se le notificó del estudio de planeación urbana denominado **"Predio Dexepolis I"** a **SEDATU**, de conformidad al Artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Artículo 19 del Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible para el Municipio de Chihuahua.
15. **Original del acta y lista de asistencia** de la **1ª audiencia pública,** que se llevó a cabo **el 27 de noviembre del 2018,** en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
16. **Original del acta y lista de asistencia** de la **2ª audiencia pública,** que se llevó a cabo **el 11 de diciembre del 2018,** en la sala de juntas de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
17. Oficio **SJ-0220/2019** de fecha **21 de enero del 2019,** emitido por el Subcoordinador Jurídico por medio del cual notifica, el **cumplimiento del periodo de la publicación en el Tablero de Avisos** de la Presidencia Municipal de Chihuahua, el Aviso en relación al estudio de planeación urbana **"Predio Dexepolis I".**
18. **Oficio No. 076/2019,** de fecha **28 de marzo del 2019**, emitido por esta Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, por medio del cual se envía a la Subdirección Jurídica del H. Ayuntamiento un **Aviso** "Fe de Erratas", para que sea mostrado en el **Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal.**
19. **Oficio No. SJ-1730/2019,** de fecha **29 de marzo del 2019,** emitido por el Subdirector Jurídico, mediante el cual informa de la colocación del **Aviso** "Fe de erratas" en el **Tablero de Avisos de la Presidencia Municipal.**
20. Oficio **SJ-1745/2019** de fecha **31 de mayo del 2019,** emitido por el Subcoordinador Jurídico por medio del cual notifica, el **cumplimiento del periodo de la publicación en el Tablero de Avisos** de la Presidencia Municipal de Chihuahua, el Aviso "Fe de erratas".
21. **Oficio SDUE 366/19** de fecha **08 de julio del 2019,** donde la **Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología de Gobierno del Estado** otorga el **Dictamen de Congruencia.**

22. Copia simple del **Acta** de la **Tercera Sesión Extraordinaria,** de la Comisión de Regidores de Desarrollo Urbano, del día **09 de abril del 2019,** donde se aprueba por **Unanimidad** de votos, el estudio de planeación urbana denominado **"Predio Dexepolis I".**
23. Cuatro copias del estudio de planeación urbana, denominado **"Predio Dexepolis I".**
24. 2 Cd´s con el archivo magnético del estudio de planeación urbana, para su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

**A T E N T A M E N T E**

CHIHUAHUA
Juntos, una mejor ciudad
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2021
DIR. DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

**I.C. GABRIEL MARTIN VALDEZ JUAREZ**
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGIA

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

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DENOMINADO “DEXEPOLIS I”

CONTENIDO

I. INTRODUCCIÓN. .....
II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA .....
II.1Proceso de aprobación .....
II.1.1. Aviso. .....
II.1.2. Formulación. .....
II.1.3. Consulta y opinión. .....
II.1.4. Audiencias públicas. .....
II.1.5. Aprobación. .....
II.1.6. Publicación. .....
II.1.7. Inscripción. .....
II.2 ÁMBITO FEDERAL .....
II.2.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. .....
II.2.2. Ley de Planeación. .....
II.2.3. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano. .....
II.2.4. Ley general del equilibrio ecológico y protección al ambiente. .....
II.3. ÁMBITO ESTATAL .....
II.3.1 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua. .....
II.3.2. Código Municipal para el Estado de Chihuahua. .....
II.3.3. Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua. .....
II.3.4. Constitución Política del Estado de Chihuahua. .....
II.3.5. Ley de Planeación del Estado de Chihuahua. .....
XI. ANTECEDENTES III.1 ALCANCES DEL PLAN .....
III.1.1 Definición de área de estudio. .....
III.1.2 Definición de área de aplicación. .....
III.2. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO .....
III.2.1. Ámbito regional. .....
III.2.2. Ámbito urbano. .....
III.3. TENENCIA DE LA TIERRA .....
III.3.1. Descripción de propietario y régimen de propiedad. .....
III.4. ESTRUCTURA URBANA .....

III.4.1. Zonificación primaria. .....
III.4.2. Zonas homogéneas. .....
.....
III.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL. .....
III.5.1. Núcleos de actividad. .....
III.5.2 Corredores urbanos. .....
III.6. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO. .....
III.6.1 Valores del suelo. .....
III.6.2. Análisis poblacional. .....
III.6.3. Análisis de actividades. .....
III.7. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL .....
III.7.1. Clima. .....
III.7.2. Topografía y orografía. .....
III.7.3. Hidrología. .....
III.8. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO. .....
III.8.1 Usos Habitacionales. .....
III.8.2. Usos de Comercio y Servicios. .....
III.8.3. Usos de Equipamiento. .....
III.8.4. Predios baldíos. .....
III.8.5. Estructura Vial. .....
III.8.6. Transporte público. .....
III.8.7. Infraestructura de agua potable. .....
III.8.8. Infraestructura de drenaje sanitario. .....
III.8.9. Infraestructura de drenaje pluvial. .....
III.8.10. Infraestructura eléctrica. .....
III.8.11. Infraestructura de comunicaciones. .....
III.8.12. Infraestructura de gas. .....
III.9 RIESGOS Y VULNERABILIDAD .....
III.9.1. Geológicos. .....
III.9.2. Hidrometereológicos. .....
IV. NORMATIVO .....
IV.1. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. QUINTA ACTUALIZACIÓN .....

IV.1.1. Políticas de desarrollo.....
IV.1.2. Usos de Suelo. .....
IV.1.3. Vialidad. .....
IV.1.4. Infraestructura.....
IV.1.5. Zonas de manejo ambiental. .....
IV.2 NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA QUINTA ACTUALIZACION. .....
IV.2.1. Secciones viales. .....
IV.2.2. Estructura Urbana. .....
IV.2.3. Objetivos.....
IV.3. NORMATIVIDAD SEDESOL .....
IV.3.1. Sistema de Equipamiento Urbano.....
IV.3.2. Manual de Diseño Geométrico de Vialidades.....
IV.4. LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA. ....
IV.4.1. Zonificación. .....
IV.4.2. Licencias, constancias y autorizaciones.....
IV.5. NORMATIVIDAD DE REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS. .....
IV.5.1 Usos reservas y destinos .....
V.- ESTRATEGIA.....
V.1. Estrategia general .....
V.1.1. Modelo de Desarrollo. .....
V.1.2. Enfoque Inmobiliario. .....
V.1.3. Formación de núcleos de actividad. .....
V.2. Políticas de desarrollo .....
V.2.1. Consolidación. .....
V.3. Zonificación primaria .....
V.3.1. Predio y la ciudad. .....
V.4.Zonificación secundaria.....
V.4.1. Usos predominantes. .....
V.4.2. Zona de aplicación de políticas urbanas. .....
V.4.3. Zona Especial de Desarrollo Controlado. .....
V.4.4. Tratamiento de borde .....

V.5. Estructura vial .....
V.5.1 Vialidad primaria .....
V.6. Condicionantes al desarrollo .....
V.7. Síntesis de la propuesta .....
VI. Instrumental .....
VI.1. Corresponsabilidad de acciones. .....
VI.2 Regulación Urbana .....
VII. ANEXOS GRÁFICOS .....
BIBLIOGRAFIA .....
CREDITOS .....

**INDICE DE IMAGENES**

Imagen 1 Ubicación del predio objeto del análisis. Fuente: Google Earth 2016. .....
Imagen 2 Vista del predio. Fuente: Elaboración propia. .....
Imagen 4 Delimitación del área de estudio. Fuente: Elaboración propia. .....
Imagen 5 Zonificación primaria. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Quinta Actualización. IMPLAN 2016. .....
Imagen 6 Distribución de la población por género. Fuente: Panorama sociodemográfico de Chihuahua 2015. INEGI. p 42. .....
Imagen 7 Distribución de la población en el territorio. Fuente: Panorama sociodemográfico de Chihuahua 2015. p 42. .....
Imagen 8 Identificación de AGEB´s. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Información Geográfica INEGI 2015. .....
Imagen 9 Distribución de la Población Económicamente Activa por género. Fuente: Panorama sociodemográfico de Chihuahua 2015. INEGI. p 42. .....
Imagen 10 Pendientes topográficas. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Quinta Actualización. IMPLAN 2016. .....
Imagen 11 Fraccionamiento Misión del Valle III. Fuente: Elaboración propia. .....
Imagen 12 Fraccionamiento Rinconadas del Valle. Fuente: Elaboración propia. .....
Imagen 13 Fraccionamiento Rinconadas del Valle VI. Fuente: Elaboración propia. .....
Imagen 14 Uso de suelo comercial. Gasolinera. Fuente: Elaboración propia. .....
Imagen 15 Uso de suelo comercial. Plaza comercial Calabria. Fuente: Elaboración propia. .....
Imagen 16 Uso de suelo comercial. Plaza comercial Cantera 5. Fuente: Elaboración propia....
Imagen 17 Uso de suelo comercial. Ferretería. Fuente: Elaboración propia. .....
Imagen 18 Uso de suelo servicios. Salón de fiestas infantiles. Fuente: Elaboración propia. .....
Imagen 19 Uso de suelo comercial. Bodega particular. Fuente: Elaboración propia. .....
Imagen 20 Uso de suelo equipamiento. Universidad Tecnológica de Chihuahua. Fuente: Elaboración propia. .....
Imagen 21 Uso de suelo equipamiento. Instituto América. Fuente: Google Earth 2016. .....
Imagen 22 Uso de suelo equipamiento. Instalación para culto. Fuente: Google Earth 2016. ....

Imagen 23 Ruta convencional RC 01 Panamericana San Felipe. Fuente: Secretaria General de Gobierno. Dirección de Transporte. 2016.....
Imagen 24.1 Infraestructura hidráulica en la zona. Fuente: ZONA SERVIDA JMAS 2018 .....
Imagen 25 Infraestructura hidráulica en la zona. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Quinta Actualización. IMPLAN 2016. .....
Imagen 26 Infraestructura sanitaria en la zona. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Quinta Actualización. IMPLAN 2016. .....
Imagen 27 Riesgos geológicos. Fuente: Atlas de Riesgos. IMPLAN 2014. .....
Imagen 28 Arroyos y ríos susceptibles de intervención para generación de corredores verdes. Fuente: PDU 2040 Quinta Actualización. IMPLAN 2016. .....
Imagen 29 Esquema sobre técnica de cinturón verde para contacto con el borde de área de montaña. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Quinta Actualización. IMPLAN 2016. .....

**INDICE DE GRAFICOS**

Gráfico 1 Viviendas totales en la ciudad. Fuente: PDU 2040. .....
Gráfico 2 Sección vial Avenida De La Cantera. Fuente: Secciones viales PDU 2040 Quinta Actualización. 2016. .....
Gráfico 3 Sección vial Avenida Paseo Misión del Bosque. Fuente: PDU 2040 Quinta Actualización. 2016. .....
Gráfico 4 Sección vial Avenida De La Cantera. Fuente: Secciones viales PDU 2040. IMPLAN 2016.....

## I. INTRODUCCIÓN.

El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano se formula a iniciativa del C. Luis Alfonso Anchondo Cuilty, propietario del predio, con la finalidad de promover el cambio de uso de suelo asignado por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Quinta Actualización, de Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) a Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).

El predio objeto del presente plan parcial de Desarrollo Urbano tiene una superficie de 16,624.822 metros cuadrados y se localiza en la zona de la Avenida De La Cantera, en colindancia con el desarrollo habitacional Calicanto, al poniente de la ciudad.

El propósito de este plan parcial es motivar, fundamentar y promover el cambio de uso de suelo, para la utilización con actividades urbanas, un predio de propiedad privada.

**Imagen 2 Vista del predio. Fuente: Elaboración propia.**

**Imagen 1 Ubicación del predio objeto del análisis. Fuente: Google Earth 2016.**

## II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

**Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.**

II.1Proceso de aprobación

Los Programas de Desarrollo Urbano Sostenibles, así como los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible de Centros de Población y sus Programas Sectoriales se sujetarán al siguiente procedimiento.

II.1.1. Aviso.

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54, Fracción I, establece que el Municipio dará a conocer públicamente la propuesta de modificación al programa, en los términos del Título Octavo de la Participación Social, de esta Ley, y escuchará las opiniones de las organizaciones de los vecinos del área de que se trate, en un plazo de sesenta días naturales.

II.1.2. Formulación.

La formulación del "**Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado Dexepolis I**" es competencia del Ayuntamiento en base a las atribuciones que le confiere la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, en su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54 Fracción II.

II.1.3. Consulta y opinión.

En su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54 Fracción III, se establece que el proyecto del programa 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 interesados, durante un plazo no menor de sesenta días naturales a partir del momento en el que proyecto que se encuentre disponible.

Asimismo, antes de que inicie dicho plazo remitirá copia del proyecto al Ejecutivo del Estado y al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible. (IMPLAN).

II.1.4. Audiencias públicas.

En su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54 Fracción IV, establece que los Municipios, a través de la dependencia encargada del desarrollo urbano, organizarán al menos dos audiencias públicas en las que expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible

II.1.5. Aprobación.

El H. Ayuntamiento de Chihuahua es la autoridad competente para aprobar el "**Plan parcial de Desarrollo Urbano denominado Dexepolis I**" así lo establece la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua en su Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54, Fracción VIII.

II.1.6. Publicación.

El "**Plan Parcial de Desarrollo Urbano denominado Dexepolis I**" deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado, en cumplimiento a lo ordenado en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, conforme al Título Tercero, Capítulo Cuarto, Artículo 54, Fracción VIII.

II.1.7. Inscripción.

Una vez aprobadas por el Municipio, las modificaciones deberán ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, Sección Séptima, de conformidad

con el Título Tercero, Capítulo IV, Artículo 54, Fracción VIII.

**Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua.**

**Artículo 19**. Los programas que integran el Sistema Municipal de Planificación Urbana con excepción de los planes maestros y de las modificaciones menores, se sujetarán al siguiente procedimiento:

I. El Municipio dará aviso público del inicio del proceso de planeación y de recepción de las opiniones, planteamientos y demandas de la comunidad, en los términos del Capítulo Décimo Primero del Reglamento;

II. El Municipio formulará el proyecto del programa y lo difundirá ampliamente, a través de su publicación, de manera íntegra, en el sitio de la Presidencia Municipal;

III. El proyecto del programa 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 interesados, durante un plazo no menor de 30 días naturales, a partir del momento en que el proyecto se encuentre disponible. Así mismo, antes de que inicie dicho plazo, remitirá copia del proyecto al titular del Ejecutivo del Estado y al Instituto Municipal de Planeación, quien emitirá el dictamen correspondiente.

IV. La Dirección organizará al menos dos audiencias públicas en las que se expondrá el proyecto, recibirá las sugerencias y planteamientos de los interesados. Simultáneamente, la dependencia municipal encargada de la elaboración del programa llevará a cabo las reuniones que sean necesarias para asegurar la congruencia del mismo con la Ley, el presente Reglamento y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

V. El Municipio deberá dar respuesta a los planteamientos de la comunidad sobre las modificaciones al proyecto, expresando las razones del caso;

VI. Una vez elaborado el proyecto definitivo del programa o plan, la Secretaría, en un plazo no mayor de 30 días naturales, emitirá un Dictamen de Congruencia del mismo, respecto del Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible. Dicho Dictamen será requisito indispensable para su aprobación, y

VII. Cumplidas las formalidades previstas en la Ley, el Ayuntamiento aprobará el plan o programa y lo remitirá al Ejecutivo del Estado para los efectos a que haya lugar, dentro de un plazo que no podrá exceder de los diez días hábiles siguientes

## II.2 ÁMBITO FEDERAL

II.2.1. **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**.

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

**Artículo 26** inciso A tercer párrafo. - La ley facultará al Ejecutivo para que establezca los

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

Los principios de los artículos 27, 73 y 115 tienen por objeto primordial, establecer normas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

**Artículo 27**.- Dispone que 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.

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 73** inciso XXIX.D.- El congreso tiene facultad para expedir leyes sobre planeación nacional del desarrollo económico y social, así como en materia de información estadística y geográfica de interés nacional.

**Artículo 115**.- Los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa.

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;

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;

II.2.2. **Ley de Planeación.**

CAPÍTULO PRIMERO
DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 3o**.- Para los efectos de esta Ley se entiende por planeación nacional de desarrollo la ordenación racional y sistemática de acciones que, en base al ejercicio de las atribuciones del Ejecutivo Federal en materia de regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales, tiene como propósito la transformación de la realidad del país, de conformidad con las normas, principios y objetivos que la propia Constitución y la ley establecen.

Mediante la planeación se fijarán objetivos, metas, estrategias y prioridades; se asignarán recursos, responsabilidades y tiempos de ejecución, se coordinarán acciones y se evaluarán resultados.

CAPÍTULO TERCERO
PARTICIPACIÓN SOCIAL EN LA PLANEACIÓN

**Artículo 20**.- En el ámbito del Sistema Nacional de Planeación Democrática tendrá lugar la participación y consulta de los diversos grupos sociales, con el propósito de que la población exprese sus opiniones para la elaboración, actualización y ejecución del Plan y los programas a que se refiere esta Ley.

II.2.3. **Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Urbano**.

**Artículo 1**.- Enuncia que las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto:

**Fracción I.** Fijar las normas básicas e instrumentos de gestión de observancia general, para ordenar el uso del territorio y los Asentamientos Humanos en el país, con pleno respeto a los derechos humanos, así como el cumplimiento de las obligaciones que tiene el Estado para promoverlos, respetarlos, protegerlos y garantizarlos plenamente;

**Fracción II.** Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos Humanos en el territorio nacional;

**Fracción III**. Fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los

municipios y las Demarcaciones Territoriales para la planeación de la Fundación, Crecimiento, Mejoramiento, consolidación y Conservación de los Centros de Población y Asentamientos Humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos.

**Fracción IV**. Definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población, y

Fracción V. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

TITULO SEGUNDO
CAPÍTULO IV
ATRIBUCIONES DE LOS MUNICIPIOS

**Artículo 11**.- Establece que corresponden a los municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, las siguientes atribuciones:

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

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

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

IV. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

V. Proponer a las autoridades competentes de las entidades federativas la Fundación y, en su caso, la desaparición de Centros de Población;

VI. Participar en la planeación y regulación de las zonas metropolitanas y conurbaciones, en los términos de esta Ley y de la legislación local;

VII. Celebrar convenios de asociación con otros municipios para fortalecer sus procesos de planeación urbana, así como para la programación, financiamiento y ejecución de acciones, obras y prestación de servicios comunes;

VIII. Celebrar con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios, Demarcaciones Territoriales o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos deriven;

IX. Prestar los servicios públicos municipales, atendiendo a lo previsto en la Constitución Política de los Estados

Unidos Mexicanos y en la legislación local;

X. Coordinar sus acciones y, en su caso, celebrar convenios para asociarse con la respectiva entidad federativa y con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales, de acuerdo con lo previsto en la legislación local;

XI. Expedir las autorizaciones, licencias o permisos de las diversas acciones urbanísticas, con estricto apego a las normas jurídicas locales, planes o programas de Desarrollo Urbano y sus correspondientes Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XII. Validar ante la autoridad competente de la entidad federativa, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de sus planes y programas municipales en materia de Desarrollo Urbano, lo anterior en los términos previstos en el artículo 115, fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIII. Solicitar a la autoridad competente de la entidad federativa, la inscripción oportunamente en el Registro Público de la Propiedad de la entidad los planes y programas que se citan en la fracción anterior, así como su publicación en la gaceta o periódico oficial de la entidad;

XIV. Solicitar la incorporación de los planes y programas de Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el sistema de información territorial y urbano a cargo de la Secretaría;

XV. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios;

XVI. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos;

XVII. Participar en la creación y administración del suelo y Reservas territoriales para el Desarrollo Urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad;

XVIII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposición contenidas en leyes de carácter federal;

XIX. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, planes o programas de Desarrollo Urbano y Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales planes o programas de Desarrollo Urbano y, en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente;

XX. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

XXI. Informar y difundir anualmente a la ciudadanía sobre la aplicación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;

XXII. Crear los mecanismos de consulta ciudadana para la formulación, modificación y evaluación de los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano y los que de ellos emanen de conformidad con lo dispuesto por esta Ley;

XXIII. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda;

XXIV. Promover el cumplimiento y la plena vigencia de los derechos relacionados con los asentamientos humanos, el Desarrollo Urbano y la vivienda, y

XXV. Las demás que les señale esta Ley y otras disposiciones jurídicas federales y locales.

CAPÍTULO SEPTIMO

**Articulo 43**.- Las autoridades de la Federación, las entidades federativas y los municipios, en la esfera de sus respectivas competencias, harán cumplir los planes o programas de Desarrollo Urbano y la observancia de esta Ley y la legislación estatal de Desarrollo Urbano.

**Artículo 44**. El ayuntamiento, una vez que apruebe el plan o programa de Desarrollo Urbano, y como requisito previo a su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, deberá consultar a la autoridad competente de la entidad federativa de que se trate, sobre la apropiada congruencia, coordinación y ajuste de dicho instrumento con la planeación estatal y federal. La autoridad estatal tiene un plazo de noventa días hábiles para dar respuesta, contados a partir de que sea presentada la solicitud señalará con precisión si existe o no la congruencia y ajuste. Ante la omisión de respuesta opera la afirmativa ficta.

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

**Artículo 45**. Los planes y programas de Desarrollo Urbano deberán considerar los ordenamientos ecológicos y los criterios generales de regulación ecológica de los Asentamientos Humanos establecidos en el artículo 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica.

Las autorizaciones de manifestación de impacto ambiental que otorgue la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o las entidades federativas y los municipios conforme a las disposiciones jurídicas ambientales, deberán considerar la observancia de la legislación y los planes o programas en materia de Desarrollo Urbano.

**Artículo 46**. Los planes o programas de Desarrollo Urbano deberán considerar las normas oficiales mexicanas emitidas en la materia, las medidas y criterios en materia de Resiliencia previstos en el programa nacional de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y en los atlas de riesgos para la definición de los Usos del suelo, Destinos y Reservas. Las autorizaciones de construcción, edificación, realización de obras de infraestructura que otorgue la Secretaría o las entidades federativas y los municipios deberán realizar un análisis de riesgo y en su caso definir las medidas de mitigación para su reducción en el marco de la Ley General de Protección Civil

II.2.4. **Ley general del equilibrio ecológico y protección al ambiente**.

**Artículo 1**.- La presente Ley es reglamentaria de las disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos que se refieren a la preservación

y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto propiciar el desarrollo sustentable y establecer las bases para:

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

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

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

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

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

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

VII.- La coordinación entre las diversas dependencias y entidades de los gobiernos estatales y municipales;

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

TÍTULO SEGUNDO
DE LA CONCURRENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS Y DE LA GESTIÓN AMBIENTAL

CAPÍTULO I
COMPETENCIA DEL ESTADO Y LOS MUNICIPIOS

**Artículo 6**.- Las atribuciones en materia de preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente, serán ejercidas por el gobierno del Estado y los municipios, de conformidad con la distribución de competencias, cuyas bases establece esta Ley.

Son de competencia estatal los asuntos de alcance general en su territorio o de interés estatal y los que esta Ley le atribuye.

**Artículo 9**.- Corresponden al Gobierno de la Ciudad de México, en materia de preservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, conforme a las disposiciones legales que expida la Legislatura local, las facultades a que se refiere el artículo 7o. y demás que esta Ley distribuya competencias a los Estados, mientras que corresponderá las aplicables del artículo 8o. y demás que esta Ley distribuya a los municipios para las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México.

II.3. ÁMBITO ESTATAL

II.3.1 **Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua.**

**Artículo 10**. Corresponde a los Municipios, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones:

I. Formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar, en su caso, el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sostenible y el de Centro de Población, y los que de éstos se deriven, en congruencia con los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sostenible, de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y demás Programas Regionales, así como evaluar y vigilar su cumplimiento;

II. Solicitar al Ejecutivo Estatal, previa aprobación o modificación de los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible regulados por esta Ley, el dictamen de congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible y vigilar la observancia de la misma en la instrumentación de dichos programas;

III. Enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación en el Periódico Oficial del Estado, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sostenible y los que de ellos se deriven, así como los reglamentos que expida en la materia;

IV. Formular y administrar la zonificación prevista en los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible, así como controlar y vigilar la utilización del suelo y el aprovechamiento del potencial urbano;

V. Registrar mensualmente en Sistema de Información Geográfica, las acciones diferenciadas de los tres órdenes de gobierno realizadas en cada centro de población, por secciones municipales, en cada colonia, por sector y su relación con los datos censales de población y vivienda, con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, con los índices prioritarios de desarrollo sostenible y con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano Sostenible;

VI. Presentar, al final de cada ejercicio fiscal, a la Secretaría en SIG, el Informe Anual Municipal de Desarrollo Sostenible

VII. Integrar las recomendaciones en el Programa Operativo Anual del Municipio para el ejercicio fiscal subsiguiente, que se deriven del Dictamen del Informe Anual Municipal de Desarrollo Sostenible que le envíe el Congreso, con el fin de abatir el déficit de los índices de desarrollo sostenible;

VIII. Solicitar al Ejecutivo del Estado que promueva ante la Legislatura local, la fundación de centros de población, de conformidad con las leyes aplicables;

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

a. Ocupación, aprovechamiento y utilización del suelo público o privado;
b. Explotación de bancos de materiales y depósito de escombro;
c. Construcción, reparación, ampliación y demolición de obras que se ejecuten por cualquiera de los tres órdenes de gobierno o los particulares, tanto en zonas urbanas como rurales
d. Instalación de estructuras para telecomunicaciones, conducción o transmisión;
e. Colocación de estructuras con fines publicitarios, nomenclatura urbana, informativos, vigilancia y cualesquiera otros ubicados en vía pública o propiedad privada.
f. Lo relativo a la construcción y operación de los estacionamientos de las Tiendas Departamentales y Centros Comerciales, a efecto de que estos se ofrezcan de forma gratuita y cumplan con las normas técnicas que para tal efecto se expidan. [Inciso adicionado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0211/2016 I P.O. publicado en el P.O.E. No. 8 del 28 de enero de 2017]

X. Participar en el ordenamiento y regulación de las zonas conurbadas y metropolitanas, conforme a la Ley General de Asentamientos Humanos, esta Ley y los convenios de conurbación y metropolitanos respectivos;

XI. Coordinarse y asociarse con el Estado y con otros Municipios de la Entidad, en las materias a las que se refiere esta Ley, así como participar en los convenios que con tales propósitos suscriban el Estado y la Federación;

XII. Realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado, a efecto de lograr el desarrollo sostenible de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano;

XIII. Ejecutar por sí o en coordinación con las autoridades estatales, acciones para la prevención de riesgos y contingencias ambientales, naturales y urbanas en los centros de población;

XIV. Promover la organización y recibir las opiniones de los grupos sociales que integren la comunidad, en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los instrumentos aplicables al desarrollo urbano sostenible, así como en sus modificaciones;

XV. Participar en la constitución, manejo y administración de las reservas territoriales de los centros de población, en los términos de esta Ley y de los convenios de coordinación que se suscriban;

XVI. Intervenir y coadyuvar en la regularización de la tenencia de la tierra de los asentamientos irregulares, así como en los procesos de incorporación al desarrollo urbano de tierras de origen ejidal, comunal, privado o provenientes del patrimonio de la Federación o del Estado, conforme a la legislación aplicable

XVII. Autorizar la localización, deslinde, ampliación y delimitación de las zonas de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, conforme a lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible que corresponda y en esta Ley;

XVIII. Participar en el mercado de los terrenos destinados al desarrollo urbano, aplicando en el ámbito de su competencia, las modalidades, limitaciones y estímulos a la propiedad urbana que señala esta Ley y demás ordenamientos en la materia;

XIX. Participar en la ejecución de los programas y acciones que lleven a cabo el Estado o la Federación, en los términos de esta Ley;

XX. Crear y administrar los parques urbanos y demás áreas naturales protegidas, así como las zonas federales de su competencia, de conformidad con esta Ley, los Programas de Desarrollo Urbano Sostenible y demás disposiciones jurídicas aplicables

II.3.2. **Código Municipal para el Estado de Chihuahua**.

Este Código, contiene las normas a que se sujetará la organización interior del Ayuntamiento y el funcionamiento de la Administración Pública Municipal en el Estado de Chihuahua.
Así mismo indica en su Artículo 28, 72, 85, 86, 87 y 91 que es facultad y obligación de los Ayuntamientos participar en la planeación del desarrollo urbano estatal y nacional. En el Capítulo III, título Facultades y Obligaciones de los Ayuntamientos, anuncia:
**Artículo 28**.- Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

**Fracción XXV**.- Concurrir con los Gobiernos Estatal y Federal en.

A) El proceso de planeación del desarrollo estatal y nacional, de acuerdo con lo que establezcan las leyes;

B) El desarrollo de programas de vivienda y urbanismo;

C) La previsión de necesidades de tierra para vivienda y desarrollo urbano;

D) La ejecución de programas de regularización de tenencia del suelo urbano;

E) La aplicación de normas y programas que se establezcan para la preservación y restauración del equilibrio ecológico y protección al ambiente;

**Artículo 72**.- Son atribuciones de la persona titular de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal las siguientes: [Párrafo reformado mediante Decreto No. LXV/RFCOD/0859/2018 XVI P.E. publicado en el P.O.E. No. 94 del 24 de noviembre de 2018]

I. Proponer, coordinar y ejecutar las políticas del Municipio en materia de planeación y desarrollo urbano y realizar las acciones necesarias para el cumplimiento de las disposiciones legales relativas a los asentamientos humanos;

II. Controlar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población, así como vigilar que las acciones de urbanización se ajusten a las disposiciones previstas en los planes de desarrollo urbano;

III. Administrar la zonificación prevista en los planes de desarrollo urbano correspondiente a su jurisdicción territorial;

IV. Promover y realizar acciones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población ubicados en el territorio municipal, de conformidad con los planes o programas de desarrollo urbano;

V. Participar, en la ordenación y regulación de las zonas conurbadas que abarquen todo o parte de su territorio;

VII. Revisar y dar trámite a las solicitudes de fusión, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de terrenos y toda acción urbana en los centros de población.

VIII. Fomentar la organización y participación ciudadana en la formulación, ejecución, evaluación y actualización de los planes o programas de desarrollo urbano;

IX. Conceder las licencias correspondientes para el funcionamiento e instalación de industrias, comercios y otros establecimientos cuando interesen a la seguridad, salubridad y urbanismo públicos municipales;

II.3.3. **Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua**.

La Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Chihuahua en su Título IV, Capítulo II, Sección IV, Regulación Ambiental de Los Asentamientos Humanos, establece:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II.3.4. **Constitución Política del Estado de Chihuahua.**

**Artículo 1º**. El Estado de Chihuahua es parte integrante de los Estados Unidos Mexicanos.

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

**Artículo 64**. Son facultades del Congreso:

I. Legislar en todo lo concerniente al régimen interior del Estado, dentro del ámbito competencial reservado por la Constitución Federal;

II.3.5. **Ley de Planeación del Estado de Chihuahua.**

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

**Artículo 3**. Para los efectos de esta Ley, se entiende por planeación para el desarrollo, la ordenación racional y sistemática de las acciones de las diversas instancias de gobierno con la participación de los sectores social y privado, a fin de transformar la realidad socioeconómica de la entidad, y elevar la calidad de vida de su población. Mediante la planeación se fijarán prioridades, objetivos, estrategias, indicadores y metas en los ámbitos político, social, económico, cultural y ambiental; se asignarán recursos, responsabilidades, tiempos de ejecución y se evaluarán resultados. [Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018]

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

I. A Nivel Estatal:

a) El Plan Estatal de Desarrollo.

a) BIS El Plan Estatal de Seguridad Pública. [Inciso adicionado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018]

b) Los Programas de Mediano Plazo:
- Sectoriales
- Regionales
- Especiales
- Institucionales

c) Los Programas Operativos Anuales.

d) El Convenio Único de Desarrollo.

e) El Presupuesto de Egresos del Estado.

f) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público y de concertación con los Sectores Social y Privado.

II. A Nivel Municipal:

a) Los Planes Municipales de Desarrollo.

b) Los Programas Operativos Anuales.

c) El Presupuesto de Egresos del Municipio.

d) Los Convenios de Coordinación entre el Sector Público, y de concertación con los Sectores Social y Privado

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

elaboración, actualización, ejecución, control y evaluación del Plan
Estatal de Desarrollo y de los Planes Municipales de Desarrollo y los demás programas a que se refiere esta Ley

**Artículo 38**. El Ejecutivo Estatal, las entidades de la Administración Pública Paraestatal y los Ayuntamientos, podrán concertar la realización de las acciones previstas en los Planes y los programas que se deriven de estos, con las representaciones de los grupos sociales o con los particulares e interesados. [Artículo reformado mediante Decreto No. LXV/RFLEY/0745/2018 II P.O. publicado en el P.O.E. No. 37 del 9 de mayo de 2018].

## XI. ANTECEDENTES

### III.1 ALCANCES DEL PLAN

#### III.1.1 Definición de área de estudio.

Con la finalidad de llevar a cabo el presente plan parcial de desarrollo urbano, se ha seleccionado un área lo suficientemente amplia que permita identificar y conocer el contexto urbano y suburbano en el cual se ubica el predio.

El área de estudio comprende una superficie aproximada de 145.493 hectáreas, la cual contiene usos de suelo urbanizable y no urbanizable, y se delimita de la siguiente manera:

Al norte, el trazo de la Avenida Paseo Misión del Bosque, partiendo de la Avenida De La Cantera hasta la Avenida Paseo de las Rinconadas.

Al poniente la Avenida Paseo de las Rinconadas, el afluente del Arroyo La Palma y el límite del Fraccionamiento Puente de Piedra hasta intersectar con la Avenida De La Cantera.

Al sur, el trazo de la Avenida De La Cantera, las calles Catedral de Chihuahua y Catedral de Pachuca.

Al oriente, la Calle Catedral de Guadalajara, hasta su intersección con la Avenida De La Cantera. (*Ver plano D-01).*

**Imagen 3 Delimitación del área de estudio. Fuente: Elaboración propia.**

**III.1.2 Definición de área de aplicación.**

El área de aplicación del presente plan parcial de Desarrollo Urbano es el predio con superficie de 16,624.822 metros cuadrados.

El polígono que inscribe la superficie anterior, tiene una geometría irregular, colindando con otro polígono del mismo propietario.

Por tratarse de una propuesta de desarrollo puntual que se ubica en área con uso de suelo ANVA, es necesario promover una modificación mayor al PDU 2040 vigente, específicamente para este inmueble. (*Ver plano D-02)*.

## III.2. CONTEXTO DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO, SOCIAL Y ECONÓMICO DEL MUNICIPIO

**III.2.1. Ámbito regional.**

El Municipio de Chihuahua, es uno de los 67 que integran el estado y cuya cabecera municipal es a la vez la capital del estado y la segunda ciudad con mayor población.

De acuerdo a los datos del XII Censo de Población y Vivienda, la distribución demográfica muestra que el 24.7% de la población total del Estado se ubica en el Municipio de Chihuahua; de igual manera, cerca del 98% de la población del municipio se asienta en la cabecera municipal.

**III.2.2. Ámbito urbano.**

El municipio de Chihuahua a partir del 2005, es considerado dentro de la Zona Metropolitana conjuntamente con Aldama y Aquiles Serdán.

La ciudad ha tenido un crecimiento importante durante la última década, contando en el 2016[1] con un área urbana que alcanza una cobertura de 25,119.21 has, y con una población en el municipio de 878,060 habitantes en el 2015[2].

Gracias a los acuerdos comerciales de la nación, especialmente al Tratado de Libre Comercio de América del Norte (TLCAN), Chihuahua destaca como una de las entidades federativas con mayor dinamismo industrial y económico.

Su carácter de ciudad capital, su desarrollo económico e industrial, ha generado una migración de las poblaciones rurales hacia esta, este proceso ha incidido en el crecimiento de la población, la diversificación de las actividades económicas, la ocupación de mayores superficies de suelo y la dinámica constante de crecimiento, se manifiesta en una modificación sustancial del entorno original.

Sin embargo, esta creciente dinámica económica provoca una serie de problemáticas urbanas, sociales y financieras y se ha propiciado un desarrollo desequilibrado a nivel estatal acrecentándose estos problemas en las dos ciudades con mayor progreso, Chihuahua y Ciudad Juárez.

A pesar del creciente progreso, la ciudad se encuentra inmersa en los procesos disolutorios de la urbanización periférica. Las políticas aplicadas hasta ahora han llevado en gran medida a procesos masivos de zonificación y privatización, buscando trasladar los problemas de mantenimiento, mejora y consolidación a los propios ciudadanos. Esto ha conducido a situaciones de insolvencia colectiva que impiden resolver por sí mismos la problemática generada.

[1]Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua.

[2] Panorama Sociodemográfico de Chihuahua 2015. INEGI.

Las actuales demandas de la población van más allá de aquellas que se limitan a la cobertura de necesidades acumuladas, por urgentes que estas sean.

El desarrollo urbano que se ha dado durante la última década se ha caracterizado por ser desarrollos de vivienda aislada, sin servicios y equipamientos, de precaria urbanización, desconectada del resto de la trama urbana, conduciendo esto inevitablemente a procesos de marginación y desigualdad social.

## III.3. TENENCIA DE LA TIERRA

### III.3.1. Descripción de propietario y régimen de propiedad.

El predio objeto del presente plan parcial de Desarrollo Urbano es propiedad privada de Desarrolladora Dexe S.A de C.V, representada legalmente por el C. Luis Alfonso Anchondo Cuilty, según consta en la Inscripción 65 a Folio Real 1883614 del Libro 5970 de la Sección Primera del Registro Público de la Propiedad para el Distrito Judicial Morelos.

Asimismo, con la finalidad de llevar a cabo la gestión y trámites necesarios para el cambio de uso de suelo, se extendió un poder simple para trámites al Arq. Carlos Esteban Villalobos García, D. R. U. 007.

## III.4. ESTRUCTURA URBANA

Entendida como la configuración general de la Ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. La estructura urbana está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe. Está formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentros urbanos, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas vialidad primaria, espacio abiertos etc.

### III.4.1. Zonificación primaria.

Con base en la zonificación primaria prevista por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Quinta Actualización, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 76 de fecha 21 de septiembre del 2016, el predio objeto del presente estudio se localiza en la zona denominada E, Preservación Ecológica Primaria.

### III.4.2. Zonas homogéneas.

El área de estudio concentra una gama amplia de usos de suelo. Se identifican áreas con usos habitacionales de mediana densidad, mixtos, equipamientos, recreación y deporte y de preservación ecológica (ANVA).

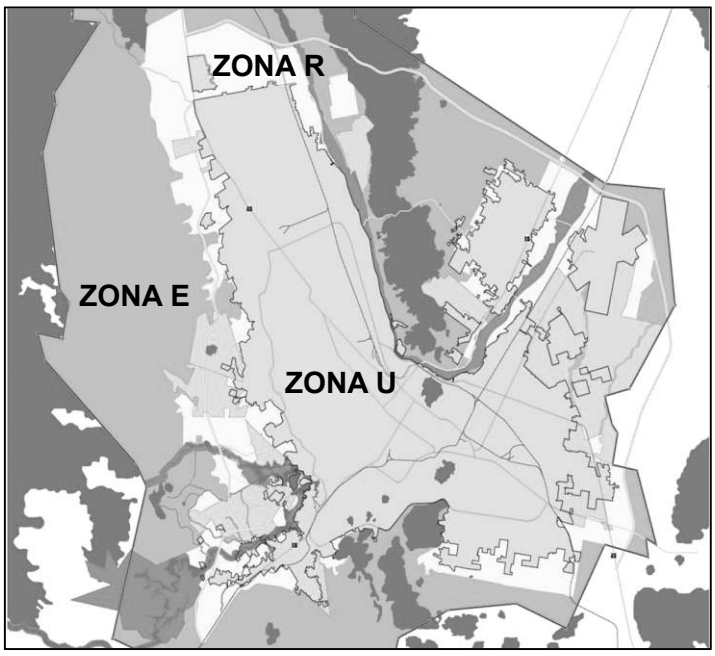



**Imagen 4 Zonificación primaria. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Quinta Actualización. IMPLAN 2016.**

## III.5. ORGANIZACIÓN ESPACIAL.

### III.5.1. Núcleos de actividad.

Dentro del área de estudio se identifica como núcleo concentrador de actividades, a las plazas comerciales denominadas “Calabria” y “Cantera 5”, así como la escuela “Instituto América”.

Las principales actividades económicas se realizan en predios adyacentes a la Avenida De La Cantera, agrupadas principalmente en plazas comerciales y locales.

Se identifican principalmente establecimientos destinados a satisfacer necesidades de comercio y servicios (locales comerciales, farmacias, tiendas de abarrotes, expendios de vinos, venta de comida preparada, restaurantes y bares).

Todos estos usos generan empleos y constituyen núcleos de actividad.

### III.5.2 Corredores urbanos.

Los corredores urbanos conectan zonas habitacionales con comerciales y les dan servicio a una o más colonias o sectores de la ciudad.

Por lo que respecta a la Avenida De la Cantera, constituye la vía de enlace de zonas al poniente de la ciudad, constituyendo un corredor de usos mixtos con un dinámico proceso de consolidación. Concentra actividades asociadas al comercio y servicios principalmente.

## III.6. ANÁLISIS SOCIAL Y ECONÓMICO.

### III.6.1 Valores del suelo.

La definición de los valores del suelo en la zona urbana de la ciudad de Chihuahua está determinada por diversos factores que inciden sobre el valor de la tierra como son: la topografía, el tipo de suelo, los servicios e infraestructura con que cuenta, entre otros.

Con base en los datos de la Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones para el Ejercicio Fiscal del Año 2017 del Municipio de Chihuahua, que fija la base catastral para el cálculo de las contribuciones en la materia, es la zona poniente la que presenta valores del suelo y edificaciones de mayor cuantía.

Para el caso de los desarrollos localizados dentro del área de estudio, y con base en la tabla antes mencionada, se tiene los siguientes valores unitarios del suelo:

Fraccionamiento Las Misiones I, II y III, $1,720.00/m$^2$; Fraccionamiento Caminos del Valle, $1,600.00/m$^2$; Fraccionamiento Misión del Bosque, $1,670.00/m$^2$, Predio La Cantera, $380.00/ m$^2$, Fraccionamiento Puente de Piedra, $970.00/m$^2$ y Fraccionamiento Villa Toscana, $1,600.00/m$^2$; entre otros.

Con respecto al corredor que conforma la Avenida De La Cantera, el valor unitario del suelo se fija entre $1,920.00 y $2,420.00/m$^2$ y corresponde a los sectores 03,07,49,51,57,63,64,66,71.[3]

[3] Tabla de Valores Unitarios del Suelo y Construcciones para el ejercicio Fiscal 2017. Folleto anexo al Periódico Oficial del Gobierno del Estado número 103. 24 de diciembre 2016.

**III.6.2. Análisis poblacional.**

La distribución demográfica muestra que el 24.7% de la población total del Estado se ubica en el Municipio de Chihuahua, a su vez el 99% de la población municipal se asienta en la ciudad, como ya se mencionó anteriormente.

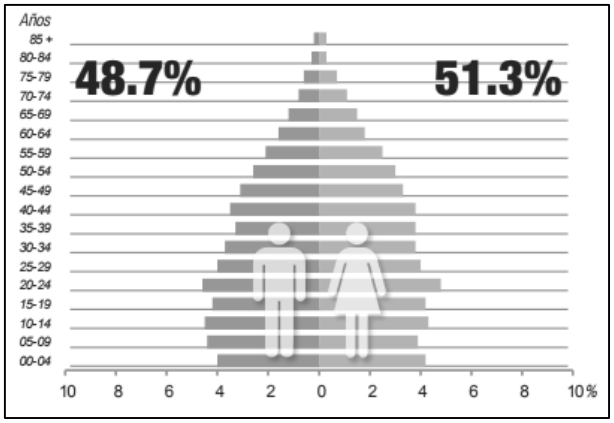



**Imagen 5 Distribución de la población por género. Fuente: Panorama sociodemográfico de Chihuahua 2015. INEGI. p 42.**

La población el municipio, de conformidad con lo señalado por el INGI, es de 878,060 habitantes en el 2015, ocupando el 3.4% del territorio estatal y presentando en el año de referencia una densidad habitacional de 104.8 habitantes por kilómetro.

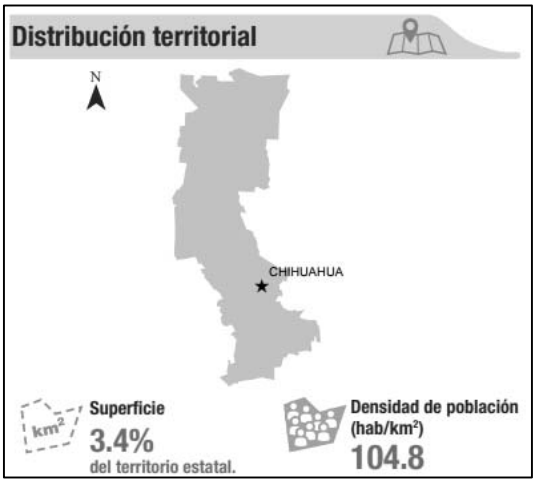



**Imagen 6 Distribución de la población en el territorio. Fuente: Panorama sociodemográfico de Chihuahua 2015. p 42.**

La población total dentro del área de estudio, que comprende 90 manzanas es de 1,834 habitantes, según la información disponible a través del portal Inventario Nacional de Vivienda 2017, INEGI. Lo anterior significa que se encuentra dentro del área de estudio el 0.74% del total de la población de la ciudad. (Ver plano D-07).

Vivienda.

Los usos habitacionales en la zona de estudio, son coincidentes en función de su densidad, tipo de construcción y nivel socioeconómico. Predomina la vivienda media residencial, asociada a sectores socioeconómicos altos; asimismo, amplias zonas en proceso de desarrollo mediante procedimientos de fraccionamiento y edificación de vivienda masiva.

**Imagen 7 Identificación de AGEB´s. Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Información Geográfica INEGI 2015.**

De acuerdo a la información contenida en el Inventario Nacional de Vivienda 2015, INEGI, se ubican dentro de la zona de estudio 995 viviendas, de las cuales se encuentran ocupadas 756. Por lo que respecta a servicios en las viviendas, se identifica una cobertura del 88.76% de ellas con energía eléctrica; 87.42% con agua entubada y el 87.26% con drenaje sanitario.

Las viviendas del área de estudio en general están equipadas y se encuentran en buenas condiciones, con excepción de la zona denominada Predio La Cantera, que por su origen presenta mayores déficits de servicios básicos.

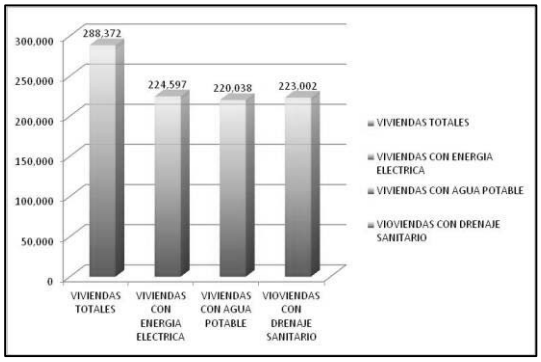



**Gráfico 1 Viviendas totales en la ciudad. Fuente: PDU 2040.**

Ingreso salarial.

El mayor porcentaje de derechohabientes que cotizan en el IMSS en el Municipio de Chihuahua se encuentra en el nivel de 3 a 5 salarios mínimos. En segundo lugar, se encuentra el nivel de 2 salarios mínimos.

De acuerdo a los datos publicados por el Censo de Población y Vivienda 2010, la

ciudad de Chihuahua cuenta con una población ocupada de 489080 habitantes[4].

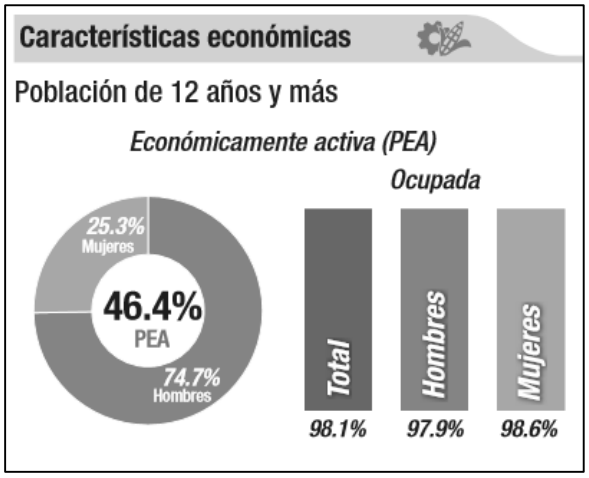



**Imagen 8 Distribución de la Población Económicamente Activa por género. Fuente: Panorama sociodemográfico de Chihuahua 2015. INEGI. p 42.**

De ellos, el 5.25% recibe ingresos por un salario mínimo, el 15.17 obtiene 2 salarios mínimos por su trabajo y el 69.80% percibe más de dos salarios mínimos. Un 9.78% de la población ocupada no especificó su nivel de ingresos.

En cuanto a la ocupación de la población económicamente activa, en la ciudad de Chihuahua el sector terciario predomina con un 64% mientras que el secundario se desarrolla un 34 % y el terciario un 2% de la totalidad de los sectores económicos.

### III.6.3. Análisis de actividades.

El Municipio de Chihuahua se caracteriza por tener una importante dinámica económica impulsada principalmente por la industria, particularmente la Industria Maquiladora de Exportación y un conjunto de empresas industriales nacionales; así como por el sector comercio y servicios, el cual en los últimos 10 años ha cobrado más importancia.
La suma de esfuerzos públicos y privados han logrado que el municipio adquiera una vocación económica bien definida; a la fecha los principales sectores económicos del Municipio son el automotriz y auto partes, electrónica y telecomunicaciones, metalmecánica, aeroespacial, comercio y servicios.

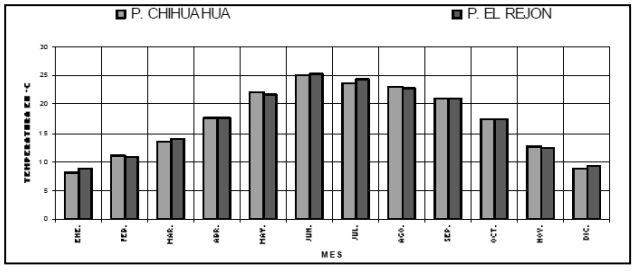
Así mismo se ha perfilado al Municipio hacia el alcance de sectores económicos potenciales como son: los Centros de diseño, Centros de Investigación, Desarrollo de Servicios de Exportación (Call Centers), Software, Medicina, Entretenimiento, Educación Superior y Atención a Corporativos.

## III.7. ANÁLISIS DEL MEDIO NATURAL

### III.7.1. Clima.

El área de estudio ubicada dentro de una amplia región climática considerada como semiárida y se clasifica como BS1KW, que se interpreta como clima seco templado con verano cálido e invierno fresco, temperatura media anual entre 12° y 18°C, con régimen de lluvias en verano, y régimen de lluvias invernales entre 5 y 10.2 % con respecto al total anual.

Con respecto a la información recopilada en las estaciones climatológicas Ciudad Deportiva, Presa Chihuahua, y El Rejón, la precipitación media anual es de 427.2mm.




[4] Panorama socioeconómico de Chihuahua 2015. INEGI. P42.

*Fuente. Precipitación media mensual (PSAP I etapa 2006).Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040*

La temperatura media anual es de 16.95°C, las temperaturas más bajas se presentan entre los meses de noviembre y febrero, con valores promedio de hasta 2°C.El periodo donde se presentan los valores máximos es entre los meses de mayo y agosto con rangos de 20.9 a 25.1ºC.

*Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Chihuahua Visión 2040.*

### III.7.2. Topografía y orografía.

El área de estudio se encuentra en una zona con pendientes descritas por el PDU como pendientes muy fuertes (30% y mayor). También se identifican áreas de conformación topográfica cerril.

La conformación topográfica es condicionante primordial para el desarrollo urbano. Se observa que la topografía al interior del predio en estudio cuenta con pendientes de muy fuertes (30% y mas).

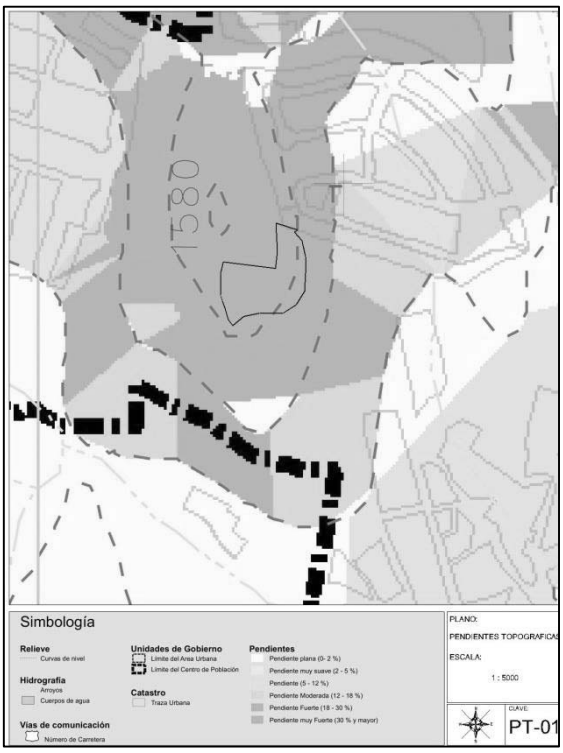



**Imagen 9 Pendientes topográficas. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua Quinta Actualización. IMPLAN 2016.**

Las pendientes dentro del predio se presentan entre 30% al 35% Por lo cual deberá prestarse atención especial a la implementación de estrategias para la contención del predio y estabilidad de las edificaciones.

El 100% del área urbanizable propuesta se ubica en cota topográfica adecuada para la dotación de servicio de agua potable, por debajo del tanque de almacenamiento existente en el sitio (capacidad 300 m3, según información de la JMAS); sin embargo, por tratarse de un predio carente de infraestructura al interior, se sujetará a lo dispuesto por la Junta Municipal de Agua y Saneamiento para resolver el abasto de agua potable y el desalojo de las residuales.

**III.7.3. Hidrología.**

El Arroyo De La Cantera, es uno de los principales escurrimientos de la ciudad, con una cuenta estimada en 32.6 km2 y 16.85 kilómetros hasta su confluencia con el Río Chuviscar.

La zona de estudio se localiza en la cuenca Alta Río Chuviscar. Está formado por el área de la confluencia con el Río Sacramento hacia aguas arriba. En el área de estudio, se incorporan varios escurrimientos, como el arroyo La Palma.[5] La superficie que fluye hacia el río en esta parte se cuantifica en 682.86 kilómetros cuadrados.

Tomando en cuenta que el Río Chuviscar es una corriente de primer orden, en la ciudad de Chihuahua, el cauce del arroyo De La Cantera, es de segundo orden y el resto de las corrientes son de tercer, cuarto y quinto orden.

## III.8. ANÁLISIS DEL MEDIO FÍSICO.

El presente plan parcial de desarrollo urbano se formula con la finalidad de realizar una modificación mayor al Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Quinta Actualización, con la finalidad de incrementar la densidad de uso habitacional para el predio objeto del presente instrumento.

**III.8.1 Usos Habitacionales.**

Dentro del área de estudio se encuentran diversos tipos de asentamientos de tipo habitacional, con densidad principalmente de 35 a 45 viviendas por hectárea; se identifican dentro del área de estudio los fraccionamientos: Misiones, Caminos del Valle, Misión del Bosque, Puente de Piedra, Villa Toscana y el asentamiento denominado La Haciendita, entre otras.

La tipología de vivienda predominante es la vivienda media residencial, asociada a sectores de la población de nivel socioeconómico medio alto.

**Imagen 10 Fraccionamiento Misión del Valle III. Fuente: Elaboración propia.**

[5]Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial. Implan 2007.

**Imagen 11 Fraccionamiento Rinconadas del Valle. Fuente: Elaboración propia.**

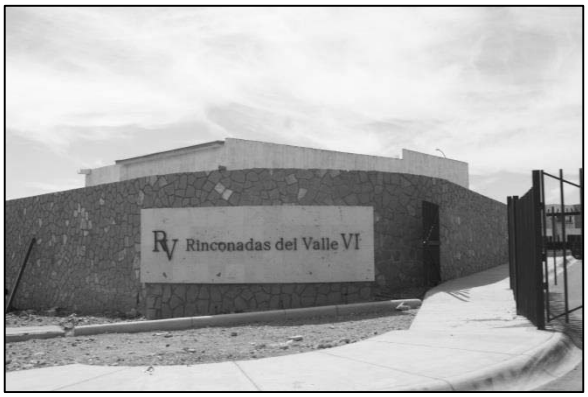



**Imagen 12 Fraccionamiento Rinconadas del Valle VI. Fuente: Elaboración propia.**

### III.8.2. Usos de Comercio y Servicios.

En lo referente a comercio y servicios éste se localiza principalmente allende a la Avenida De La Cantera.

Los principales giros identificados en el área de estudio son de abasto, como mini súper, farmacia, venta de alimentos preparados; restaurantes y bares, expendio de vinos y licores, casa de cambio, estéticas, entre otros. *Ver plano D-03.*

**Imagen 13 Uso de suelo comercial. Gasolinera. Fuente: Elaboración propia.**

**Imagen 14 Uso de suelo comercial. Plaza comercial Calabria. Fuente: Elaboración propia.**

**Imagen 15 Uso de suelo comercial. Plaza comercial Cantera 5. Fuente: Elaboración propia.**

Al interior de la zona habitacional denominada La Haciendita, ubicada dentro del área de estudio, se identificaron diversos usos comerciales como tiendas de barrio, salones de eventos, bodegas de almacenamiento y talleres de pequeña escala, entre otros.

**Imagen 16 Uso de suelo comercial. Ferretería. Fuente: Elaboración propia.**

**Imagen 17 Uso de suelo servicios. Salón de fiestas infantiles. Fuente: Elaboración propia.**

Dentro de una zona predominantemente habitacional, el comercio existente en el área de estudio se aprecia que es suficiente para cumplir con las demandas que la población asentada genera.

**Imagen 18 Uso de suelo comercial. Bodega particular. Fuente: Elaboración propia.**

### III.8.3. Usos de Equipamiento.

Dentro del área de estudio se identifican equipamientos de jerarquía distrital, como lo es la institución educativa denominada Instituto América. Allende al área de estudio se localiza la Universidad Tecnológica de Chihuahua.

Al interior de los desarrollos habitacionales se identifican varios equipamientos destinado a la recreación y el esparcimiento, como son parques y jardines. Así mismo, se localizan en el área de estudio algunos equipamientos destinados para el culto. (Ver plano D-04).

**Imagen 19 Uso de suelo equipamiento. Universidad Tecnológica de Chihuahua. Fuente: Elaboración propia.**

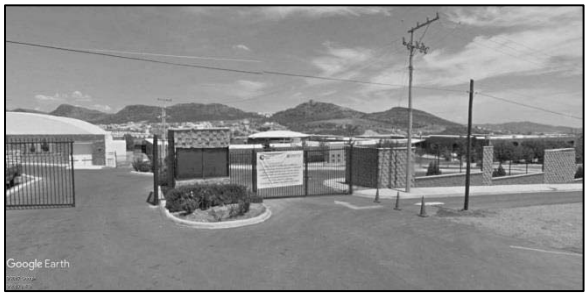



**Imagen 20 Uso de suelo equipamiento. Instituto América. Fuente: Google Earth 2016.**

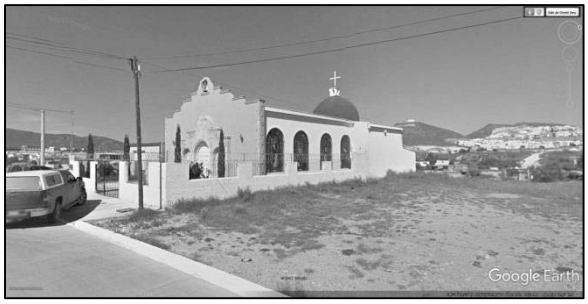



**Imagen 21 Uso de suelo equipamiento. Instalación para culto. Fuente: Google Earth 2016.**

### III.8.4. Predios baldíos.

Por tratarse de una zona de estudio amplia y en las inmediaciones del límite del área urbana, se identifican grandes baldíos, áreas que no cuentan con un proyecto de desarrollo definido o que el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua los destina para reservas de crecimiento, preservación Ecológica o Área Natural de Valor Ambiental.

### III.8.5. Estructura Vial.

Dentro del área de estudio la estructura vial se compone por:

*Vialidad Primaria*

En la zona de estudio se identifica como vialidad con esta categoría a la Avenida De La Cantera.

Esta vialidad enlaza la zona poniente de la ciudad con el centro de la misma, y a través de la Avenida De La Juventud comunica al norte y sur.

Al interior de la zona de estudio, esta vialidad presenta dos secciones. Entre las avenidas De La Juventud Luis Donaldo Colosio Murrieta y Paseo de las Misiones, cuenta con una sección de 35.00 metros, tres carriles de circulación por sentido, franja separadora central de 4.00 metros y banquetas de 2.00 metros en ambas aceras.

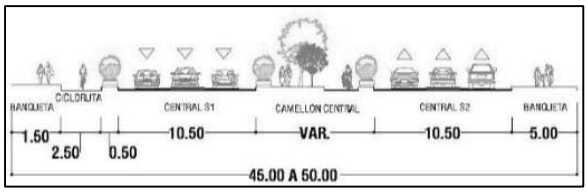



**Gráfico 2 Sección vial Avenida De La Cantera. Fuente: Secciones viales PDU 2040 Quinta Actualización. 2016.**

Entre la Avenida Paseo Misión del Bosque y el límite del área de estudio, esta vialidad tiene una sección de 35.00 metros, pero solamente dos carriles de circulación por sentido, franja separadora central (camellón) sin banquetas. (Ver planos D5.0 y D5.1).

*Vialidad Secundaria*

En la zona de estudio se identifican dos vialidades con esta jerarquía. La Avenida Paseo Misión del Bosque y la Avenida Villa Toscana.

La Avenida Paseo Misión del Bosque enlaza a la avenida De La Cantera con la zona habitacional identificada como Valle Escondido. Es una vialidad que cuenta con una sección de 36.00 metros, tres carriles de circulación por sentido, franja separadora central (camellón) y banquetas de 2.00 metros.

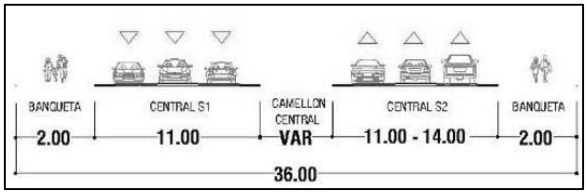



**Gráfico 3 Sección vial Avenida Paseo Misión del Bosque. Fuente: PDU 2040 Quinta Actualización. 2016.**

La Avenida Villa Toscana, es una vialidad con función colectora, recibe el flujo vehicular proveniente de los fraccionamientos Puente de Piedra y Villa Toscana.

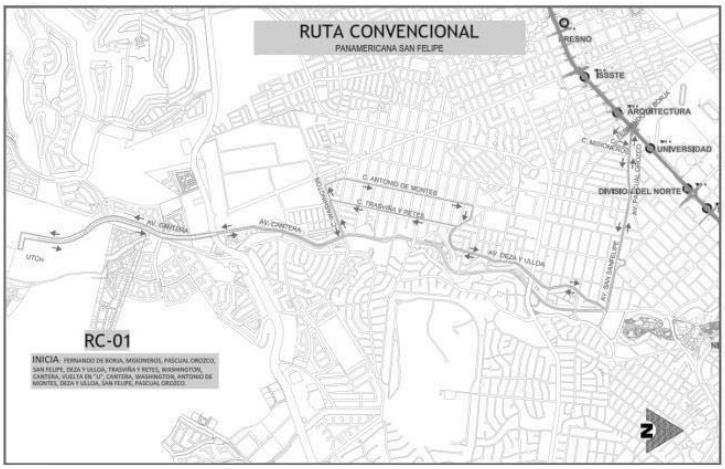
Cuenta con una sección de 22.00 metros, dos cuerpos con dos carriles de circulación cada uno, franja separadora central de 4.00 metros y banquetas de 2.00 metros (propuestas).

En el interior del área de estudio, y de los fraccionamientos y asentamiento La Haciendita, se identifican vialidades locales.

**III.8.6. Transporte público.**

El transporte público urbano es parte esencial de la ciudad. Disminuye la contaminación global, ya que se usan menos automóviles para el transporte de personas, además de facilitar el desplazamiento de largas distancias.

Dentro de la zona de estudio se identifica cobertura del servicio de transporte sobre la Avenida De La Cantera.




.

Imagen 22 Ruta convencional RC 01 Panamericana San Felipe. Fuente: Secretaria General de Gobierno. Dirección de Transporte. 2016.

De acuerdo con la información disponible en el área de Transporte del Gobierno del Estado, se localiza la ruta convencional denominada RC 01 “Panamericana San Felipe” que en su recorrido utilizan vialidades localizadas dentro del área de estudio, ya sea en sentido directo o inverso.

Esta ruta permite tener una comunicación a través del transporte público con gran parte de la ciudad. (Fuente: *http://chihuahua.gob.mx/transporte/Contenido/plantilla5.asp?cve_canal=14405&Portal=tra*)

**III.8.7. Infraestructura de agua potable.**

La infraestructura de agua potable disponible en el área de estudio se encuentra distribuida en las zonas urbanizadas.

Conforme a la información disponible en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, se identifican en la zona de estudio la siguiente infraestructura:

Tanques de almacenamiento de agua potable superficiales con capacidades de 300 metros cúbicos.

Asimismo, la distribución se realiza a través de distintas líneas con diámetros que varían entre 14, 12 y 8 pulgadas. Para el suministro a los lotes y viviendas, se identifica tubería de 3” y 2”

Para el caso del predio objeto del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se cuenta con infraestructura de agua potable disponible a pie de lote. (ver plano D06).

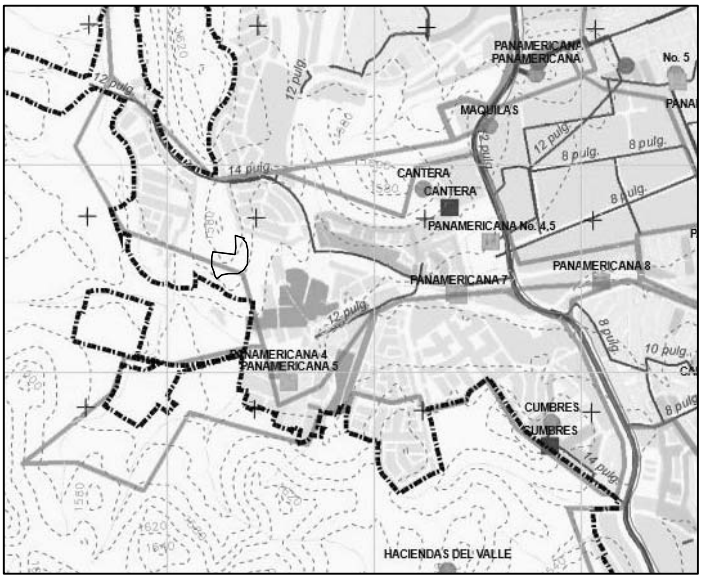



**Imagen 24 Infraestructura hidráulica en la zona. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Quinta Actualización. IMPLAN 2016.**

**Imagen 23.1 Infraestructura hidráulica en la zona. Fuente: ZONA SERVIDA JMAS 2018**

### III.8.8. Infraestructura de drenaje sanitario.

Por lo que respecta a la infraestructura de drenaje sanitario, se tiene una cobertura de prácticamente toda el área urbanizada dentro de la zona de estudio.

De acuerdo a la información disponible, se identifica colector con diámetro de 30 pulgadas.

En las inmediaciones del predio objeto del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, se cuenta con el servicio de alcantarillado sanitario en los fraccionamientos colindantes. (Ver plano D06).

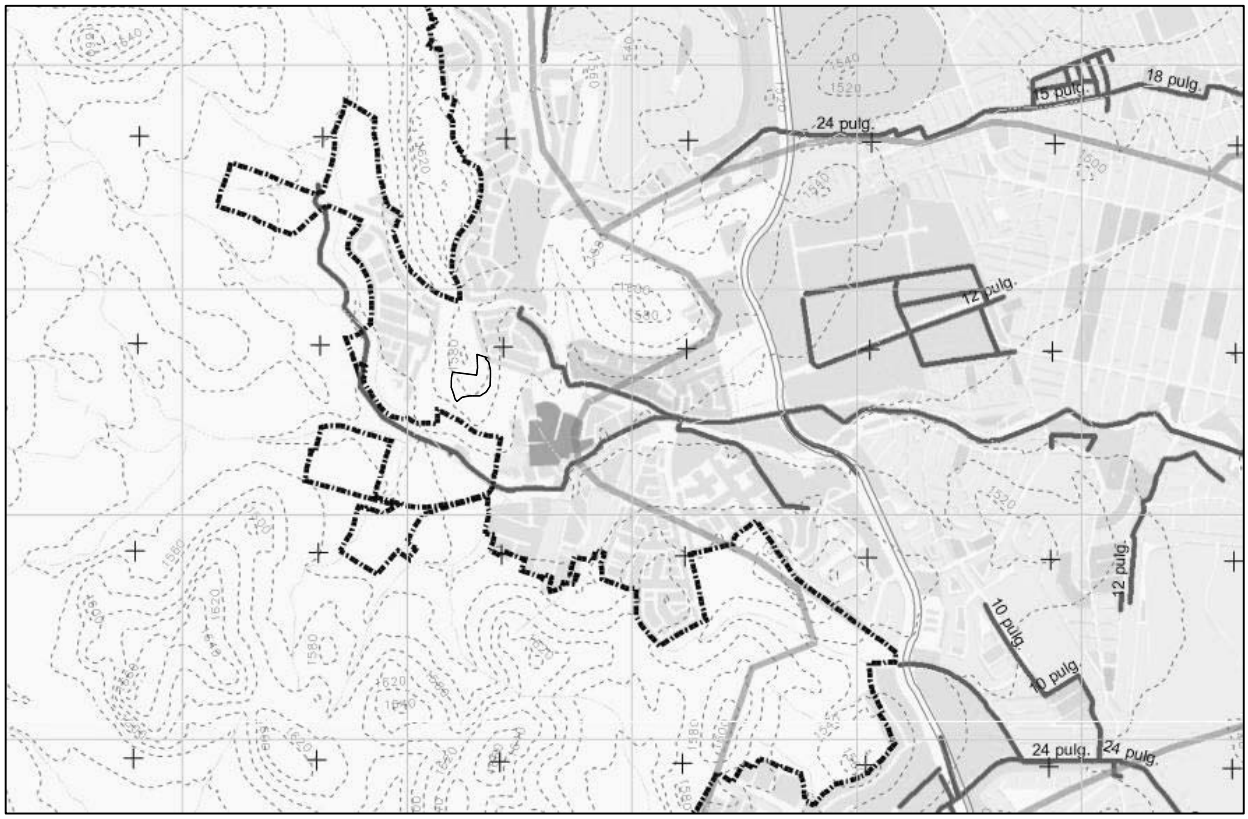



**Imagen 25 Infraestructura sanitaria en la zona. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Quinta Actualización. IMPLAN 2016.**

**III.8.9. Infraestructura de drenaje pluvial.**

En la zona de estudio se identifica como escurrimientos pluviales de consideración el Arroyo De La Cantera.

No se identifican obras de drenaje pluvial, el arroyo se conserva en su forma natural en el trayecto dentro del área de estudio. En la colindancia con el Fraccionamiento Puente de Piedra, se han ejecutado obras de contención, con un pequeño tramo de canalización.

El arroyo De La Cantera, en su cruce con la Avenida del mismo nombre, cuenta con una estructura de cruce (alcantarilla), la cual cuenta con el área hidráulica suficiente para permitir el gasto estimado en un periodo de retorno de 500 años.[6]

**III.8.10. Infraestructura eléctrica.**

Existe la cobertura de energía eléctrica para suministrar al desarrollo que se contemplen en la zona; será la Comisión Federal de Electricidad la encargada de revisar los proyectos y su necesidad de suministro para determinar las obras necesarias.

**III.8.11. Infraestructura de comunicaciones.**

Durante los últimos años se ha dado un incremento en la cobertura de los servicios de telefonía, internet, televisión por cable y televisión digital, todas ellas por parte de empresas privadas.

**III.8.12. Infraestructura de gas.**

No se identifica la existencia de esta infraestructura en la zona de estudio.

## III.9 RIESGOS Y VULNERABILIDAD

La ciudad se encuentra expuesta a la ocurrencia de diversos fenómenos destructivos, principalmente naturales, la clasificación de riesgos naturales prevista por el Centro Nacional de Prevención de Desastres (CENAPRED) considera los siguientes:

**III.9.1. Geológicos.**

Las causas de los peligros geológicos no son otra cosa que la respuesta de la naturaleza para restablecer el equilibrio entre los procesos endógenos y exógenos.

Por un lado, los procesos endógenos, son procesos que generan o construyen relieve en la mayoría de los casos. Los sismos generan levantamientos o hundimientos del terreno que interrumpen el equilibrio de los taludes y pendientes superficiales del terreno.

Los procesos de la naturaleza para corregir ese desequilibrio generan eventos o procesos de deslizamientos, derrumbes, deslaves, avalanchas o flujos de lodo o material sólido hasta alcanzar nuevamente el equilibrio perdido.[7]

Conforme a lo consignado en el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Plano PDU2040 –DG-903 Riesgos Geológicos, cercana a la zona de estudio se identifican dos fallas geológicas, denominadas La Palma y La Cantera.[8]

El trazo de las fallas y su área de influencia representan las zonas susceptibles y vulnerables de riesgo geológico en la eventualidad de un sismo de cualquier magnitud (>4).

De acuerdo a lo anterior, si bien el predio objeto del presente estudio se ubica en las

[6] Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial. IMPLAN. 2009

[7] Atlas de Riesgos. IMPLAN. 2014.

[8] Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Quinta Actualización.

cercanías de las fallas, no se identifican puntos o zonas vulnerables por este riesgo. Sin embargo, se deberá considerar estudios de geotécnica en proyectos futuros.

### III.9.2. Hidrometereológicos.

Se entienden por riesgos hidrometereológicos: inundaciones, avalanchas de lodo y escombros, ciclones tropicales, marejadas, tormentas y granizo, fuertes lluvias y vientos, fuertes nevadas y otras tormentas severas, sequías, desertificación, incendios forestales, temperaturas extremas, tormentas de arena o polvo, heladas y avalanchas.

Con base en la información contenida en el Atlas de Riesgo, no se identifican puntos de inundación en la zona de estudio.

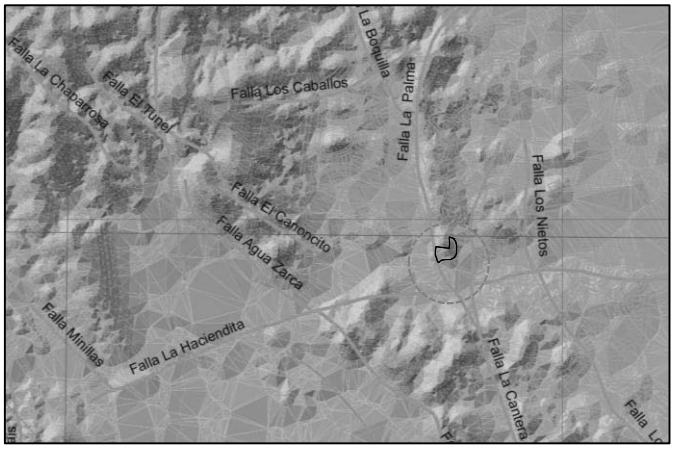



**Imagen 26 Riesgos geológicos. Fuente: Atlas de Riesgos. IMPLAN 2014.**

## III.10. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

*Usos de suelo.* Dentro de la zona de estudio existen diversos usos de suelo; habitacionales generadores de viajes, y atractores como lo son usos mixtos, comercio y servicios, áreas verdes y aéreas de equipamiento urbano de escala distrital.

*Infraestructura.* Existe infraestructura cercana para dar cobertura básica al predio objeto del presente estudio de planeación urbana; sin embargo, las obras necesarias para la conexión de los servicios a las redes existentes serán a cargo del promotor, mediante autorización previa de los proyectos por parte de las autoridades correspondientes.

*Equipamiento Urbano.* El equipamiento existente en la zona se constituye por elementos educativos de nivel preescolar y primaria, secundaria y preparatoria (Instituto América) y de nivel superior (Universidad Tecnológica de Chihuahua. También se identifican instalaciones para la recreación y el deporte y para el culto.

Por tratarse de un predio que pretende incrementar la densidad asignada, este aspecto no implica un impacto significativo que incremente el déficit que pudiera existir.

*Estructura Vial.* Estructurada por una vialidad de carácter primaria y un par de vías de jerarquía secundaria, se genera una condición propicia para una accesibilidad adecuada y fluida, que permite la distribución del tránsito vehicular.

*Transporte Público*. La zona cuenta con una cobertura del servicio de transporte público que permite una movilidad colectiva hacia el resto de la ciudad. Dado el uso que propone este instrumento, no es significativa la demanda de transporte público que generará la utilización del mismo.

*Riesgo y Vulnerabilidad*. No se identifican riesgos relevantes en las inmediaciones del predio objeto del presente estudio de planeación urbana. Las actividades que se generarán con la ocupación del mismo, no incrementarán la vulnerabilidad de los usuarios. (Ver plano D-08).

# IV. NORMATIVO

## IV.1. CONDICIONANTES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA. QUINTA ACTUALIZACIÓN

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población de Chihuahua establece los lineamientos para la promoción y administración del desarrollo urbano.

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

### IV.1.1. Políticas de desarrollo.

Para llevar a cabo las estrategias del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano para incremento de densidad habitacional, se deben establecer las políticas y criterios que se describen en el PDU 2040.

*Políticas de Desarrollo Urbano*

a) El crecimiento integral y continuo de la ciudad.

Promover un modelo de ciudad compacta, consolidada y más densa aprovechando la infraestructura instalada.

Generar un modelo de crecimiento a partir de nuevas centralidades para acercar servicios a la población y evitar la movilidad de grandes distancias.

Ocupar prioritariamente los espacios desocupados del casco de la ciudad.

g) La diversificación y mezcla de usos de suelo.

La combinación de los usos de suelo en donde conviven en un mismo espacio urbano, lo comercial, residencial, equipamiento y recreativo

El concepto de desarrollo urbano inteligente promueve la integración de los usos diversos en las comunidades como un componente para crear mejores lugares para vivir.

k) El desarrollo económico y la competitividad.

Reactivación económica.

Intensidad de ocupación del suelo respecto al uso de los espacios baldíos para potenciar su aprovechamiento.

### IV.1.2. Usos de Suelo.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Quinta Actualización, define al área de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, con usos de suelo: Área Natural de Valor Ambiental.

La compatibilidad del uso de suelo propuesto deberá sujetarse a lo dispuesto por la “Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo” del Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Sexta Parte “Instrumentos y Normas para el Desarrollo Urbano”

### IV.1.3. Vialidad.

En lo referente a la estructura vial, el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, busca implementar una red vial articulada y congruente con las necesidades reales de movilidad que sirva para conectar todos los puntos de la ciudad.

La vialidad De La Cantera, como vía primaria, potencia el desarrollo comercial y de servicios de la zona cercana al predio objeto del presente estudio; permite lograr una accesibilidad adecuada al enlazarse con otras vías de carácter primario.

**IV.1.4. Infraestructura.**

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

*Agua potable*

La principal fuente de abastecimiento de este vital líquido proviene del subsuelo mediante la extracción por pozos y el agua extraída es almacenada en tanques.

*Alcantarillado Sanitario*

En material de alcantarillado sanitario, se identifican valores altos de cobertura de 92% respectivamente, sin embargo, la sostenibilidad de tal infraestructura, presenta problemáticas ya que se observa un porcentaje de fugas entre 10% y 30% debido a la antigüedad de la red, sobre todo en la zona Centro de la Ciudad.

*Drenaje Pluvial*

Se han implementado algunas acciones piloto para la recuperación de agua y e inyección a los acuíferos, pero hacen falta iniciativas de las entidades para llegar a este fin.

*Energía eléctrica*

Existe una relación natural de alumbrado público con la seguridad pública, en zonas donde el sistema de alumbrado falta o es deficiente, el nivel de inseguridad aumenta, por lo tanto, este factor se vuelve determinante para la ampliación de cobertura del servicio.

**IV.1.5. Zonas de manejo ambiental.**

*10.2.1 Corredores verdes*

*Identificación de áreas factibles.*

Se ha determinado la existencia de secciones en los 22 arroyos y 2 ríos que cruzan la traza urbana susceptible de ser intervenidos y ampliados para la generación de espacio público, convirtiéndose en corredores verdes, estos podrán ser expandidos sobre los suelos federales aledaños tras realizar los trámites necesarios y ofrecerán, a la vez incrementar las áreas de esparcimiento, oportunidades de infiltración y recarga del acuífero.

*Sinergia con otros equipamientos y usos de suelo.*

El aprovechamiento de espacios con valor medio ambiental, como es el caso de los cauces de arroyos, deberá de realizarse dando un enfoque que permita a los trabajos ahí desarrollados obtener la aceptación de la sociedad, esto al permitir a la población identificar los beneficios generados de su creación, conservación en estado óptimo y más importante de su utilización, esto al ser un factor determinante en la generación de la identidad de los corredores ecológicos.

*Saneamiento*

Han de establecerse las acciones puntuales cuyas políticas logren aplicarse a nivel general dentro de la competencia del presente Plan, y una vez formuladas deben ser puestas en marcha por iniciativa pública

o privada, y son determinantes para alcanzar la visión de una ciudad sostenible, entre las acciones identificadas como fundamentales se encuentran:

- Programas de mitigación de partículas suspendidas y contaminación por polvo
- Programa de aprovechamiento y conservación de masas vegetales.
- Protección de áreas con capacidad de filtración y recarga del acuífero.
- Remoción de escombros y residuos sólidos, acompañado por un monitoreo constante.

**Imagen 27 Arroyos y ríos susceptibles de intervención para generación de corredores verdes. Fuente: PDU 2040 Quinta Actualización. IMPLAN 2016.**

## IV.2 NORMATIVIDAD DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO 2040 DEL CENTRO DE POBLACIÓN CHIHUAHUA QUINTA ACTUALIZACION.

### IV.2.1. Secciones viales.

El Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Quinta Actualización, define a la Avenida De La Cantera como una vialidad primaria.

Establece que la sección actual es de 45.00 a 50.00 metros de ancho, con dos cuerpos de 10.50 metros por sentido y un camellón central.

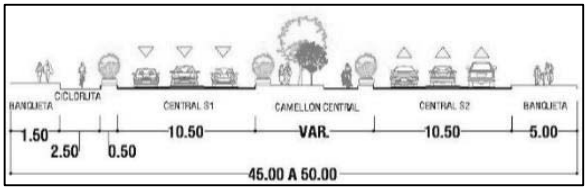



**Gráfico 4 Sección vial Avenida De La Cantera. Fuente: Secciones viales PDU 2040. IMPLAN 2016.**

En el tramo comprendido entre la Avenida Paseo de las Misiones, tiene actualmente solo dos carriles por sentido de circulación, pero contempla espacio para su ampliación hacia el interior, ya que cuenta con un camellón más amplio en este tramo.

### IV.2.2. Estructura Urbana.

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

**IV.2.3. Objetivos.**

Consolidar a Chihuahua como una ciudad compacta al ocupar por etapas su suelo vacante, privilegiando los baldíos dentro de su casco urbano.

Ofrecer uso mixto e intensificar y densidades habitacionales.

Absorber la mayor parte del crecimiento dentro del área urbana y proteger y hacer uso racional de los recursos naturales.

## IV.3. NORMATIVIDAD SEDESOL

**IV.3.1. Sistema de Equipamiento Urbano.**

La normatividad aplicable para equipamiento urbano es lo dispuesto por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) expuesto en el apartado respectivo de estrategia para equipamiento urbano.

**IV.3.2. Manual de Diseño Geométrico de Vialidades.**

La clasificación de las distintas de acuerdo a su jerarquía se establece en la tabla denominada “Resumen de las Características principales de las Clases Funcionales”.

En el nivel más alto se encuentran las vías regionales, las cuales normalmente son el enlace entre una autopista de la ciudad con el sistema nacional de carreteras.

## IV.4. LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE DEL ESTADO DE CHIHUAHUA.

**IV.4.1. Zonificación.**

Artículo 55. Para la modificación de los programas a que se refiere esta Ley, se seguirá el mismo procedimiento que para su aprobación.

**IV.4.2. Licencias, constancias y autorizaciones.**

Artículo 149. Será necesaria la obtención de licencia de uso del suelo para toda acción urbana, y cuando se trate de las siguientes acciones:

La construcción de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria;

La autorización de un fraccionamiento habitacional y rural o campestre, y

Se pretenda hacer un cambio de uso del suelo.

## IV.5. NORMATIVIDAD DE REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES Y NORMAS TÉCNICAS.

**IV.5.1 Usos reservas y destinos**

El Reglamento de Construcciones, en los Artículos 54 al 59 establece la normatividad que se debe aplicar a los predios (restricciones, frentes mínimos, intensidad de uso, etc.).

## V.- ESTRATEGIA

### V.1. Estrategia general

La estrategia general enfatiza los principales usos de suelo y la estructura urbana propuesta; la orientación para reordenar el transporte, la infraestructura y el equipamiento y como enfrentar los problemas ambientales. Todo ello, sin perder de vista la orientación económica y social, directamente asociada al desarrollo de la zona.

Por lo tanto, la estrategia general de desarrollo establece el horizonte al cual se pretende llegar y cómo hacer posible la visión de mediano y largo plazo para el área de aplicación.

**V.1.1. Modelo de Desarrollo.**

La acción urbana propuesta y asociada al presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, promueve la ocupación de un predio, en el cual se plantea la construcción de un desarrollo habitacional de alta densidad (vivienda vertical), con características medioambientales (ZEDEC).

Conceptualmente, la propuesta de ocupación del territorio comprende una superficie cercana al 7% del total, que corresponde a un polígono de 16,624.822 metros cuadrados. El desplante de las unidades habitacionales (8 edificios con 5 niveles), todos alojados en zona con pendiente máxima de 30%. (ver plano E02)

**V.1.2. Enfoque Inmobiliario.**

El predio objeto del presente plan parcial de desarrollo urbano es de propiedad particular.

Dado que el uso de suelo actual no permite la ocupación directa del predio con un potencial de desarrollo más amplio, es necesario propiciar cambio de uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado a (ZEDEC) y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA).

**V.1.3. Formación de núcleos de actividad.**

Por tratarse de un uso habitacional, no se creará un núcleo de actividad económica.

### V.2. Políticas de desarrollo

**V.2.1. Consolidación.**

Política encaminada al fortalecimiento de la estructura urbana y de las actividades a realizarse dentro de la zona.

La propuesta se basa en establecer un uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) de 2,470.14 m2 y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) de 14,154.682 m2 que satisfaga la necesidad particular de utilizar un predio de propiedad privada con una propuesta de desarrollo habitacional de alta densidad, con características y disposiciones medioambientales.

### V.3. Zonificación primaria

**V.3.1. Predio y la ciudad.**

El predio sujeto a cambio de uso de suelo, se encuentra localizado al poniente del área urbana, en una zona caracterizada por usos de suelo habitacionales de media densidad y en proceso de.

### V.4.Zonificación secundaria

**V.4.1. Usos predominantes.**

El uso predominante colíndate al área de aplicación es el de habitacional con densidad H35, de acuerdo a lo establecido por el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Quinta Actualización; ya que la presente propuesta considera únicamente el cambio de uso de suelo para el predio, se conserva el entorno en las mismas condiciones que se señalan.

El predio objeto del presente plan parcial de desarrollo urbano, contará con un uso de suelo de Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) de 2,470.14 m2 y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) de 14,154.682 m2. (Ver Plano E-01).

**V.4.2. Zona de aplicación de políticas urbanas.**

Las políticas de desarrollo serán aplicables al polígono del predio en estudio y deberán cumplir con los objetivos y la normatividad vigente del instrumento de planeación para la ciudad de Chihuahua.

**V.4.3. Zona Especial de Desarrollo Controlado.**

Las ZEDEC son aquellas con características de alto valor ambiental, sujetas a desarrollos condicionados a un bajo índice de ocupación del suelo y bajo impacto ambiental y urbano, sujeto a Plan Maestro de Urbanización.

Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, de servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que cumplan con la integración al medio ambiente, paisajística y de aprovechamiento de los recursos naturales**.**

Dichas zonas estarán sujetas a un tratamiento especial de urbanización bajo condiciones normativas especiales y tendrá que ajustarse a los siguientes criterios:

1. Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de las ZEDEC, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de “lleno-vacío” el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realzando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.

2 Las ZEDEC habrán de promover el incremento de la densidad neta, cuidando la proporción de ésta con la densidad bruta, para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente y con una densidad bruta más baja.

3. Los nuevos desarrollos habitacionales habrán de ser objeto de obras de protección a los arroyos, conservándolos primordialmente en su estado natural (mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua, etc.). Habilitarlos como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.

4. En principio la ocupación de estas zonas estarán condicionadas a que exista un proyecto de urbanización y drenaje pluvial; con obras de regulación de avenidas extraordinarias que aseguren que no existan inundaciones por efecto de las lluvias como actualmente sucede con esos terrenos.

5. Habrán de promover la arquitectura bioclimática y el manejo auto sustentable del agua, la energía y otros de carácter de tipo medio ambiental.

6. Habrán de garantizar mayor cantidad de suelo permeable, menor impacto con el tráfico, restaurar masas arboladas y facilitar la infiltración de agua al subsuelo o permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (presas o ríos), así como preservar la imagen paisajística.

7. Los elementos de contención habrán de dar un tratamiento especial hacia los arroyos o áreas naturales; en ningún caso habrán de dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, áreas naturales o hitos, en dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.

8. Topográficamente las ZEDEC podrán ser urbanizables hasta el 30% de elevación y en el rango del 30-40%. debido a que existe un valor estético, paisajístico o ecológico, podrá hacerlo siempre y cuando se dé un buen tratamiento a los taludes y tener como principio no alterar el estado natural del mismo, conservando la imagen urbana.

9. Por último destaca el empleo de vegetación apropiada al clima y con características de aportar confort exterior y enriquecimiento del paisaje

### V.4.4. Tratamiento de borde

**Borde de Montaña**

Será considerada área de montaña cuando la superficie del terreno tenga una pendiente superior al 20%, debido a la dificultad para el desarrollo urbano: provisión de infraestructura y accesibilidad, pero sobre todo donde actualmente las obras de urbanización intervienen con gran impacto modificando radicalmente el paisaje natural. En el caso de que las partes altas de los promontorios o montañas tengan una pendiente de menos del 20% conformando mesetas o plataformas, estas se considerarán también zonas de montaña.

Esta geografía está identificada principalmente en tres sitios: (1) la zona poniente, actualmente sujeta a una gran presión y ejecución de desarrollo urbano; en el sur y centro geográfico de la ciudad, los alrededores del (2) Cerro Grande y sus elevaciones menores consecutivas hasta llegar al Cerro Coronel, donde se ha consolidado un tejido urbano sobre las áreas más próximas a los bordes; y finalmente (3) la zona intermedia correspondiente a la sierra Nombre de Dios, geografía que contuvo el desarrollo de la ciudad hacia el oriente durante mucho tiempo y que actualmente empieza a ser bordeada con el empuje del desarrollo hacia la zona oriente.

Las condicionantes para el desarrollo urbano en área de borde que corresponda a estas características geográficas serán las siguientes:

*Zona inmediata de contacto con el borde*: Ningún fraccionamiento o conjunto urbano deberá colindar sus edificaciones con elementos de delimitación inmediatos a las áreas de corte; siempre deberá existir un espacio abierto de la propiedad privada colindando con un espacio abierto de carácter público o semi-público. Es decir, las zonas posteriores al desarrollo deberán ser accesibles.

Por otro lado, los cortes en el paisaje son afectaciones súbitas y directas a procesos geológicos de miles de años, interrumpen los procesos de sedimentación y en consecuencia son causa común de problemas como deslaves, erosión, inestabilidad de laderas o desgajamiento de material, que representen algún riesgo. Debido a lo anterior, en las zonas de contacto inmediato con el borde en montaña, deberán integrar obras que den un tratamiento que mitigue cualquier situación de riesgo por su colindancia con el medio natural, por lo cual se deberán emplear ángulos de corte menos verticales, que amplíen el espacio ocupado por el corte y lo suavicen, de manera que este tenga una mayor presencia en el paisaje urbano y se mitigue el impacto visual y de imagen urbana de las intervenciones de desarrollo urbano en estos sitios.

*Ocupación y distribución de las edificaciones*: El medio construido en esta franja definida como área de borde, deberá responder a una disminución gradual en la

intensidad de la ocupación del suelo (COS), de tal manera, que conforme las edificaciones se vayan acercando al medio natural, predomine el espacio abierto. Las zonas en este caso pueden ser igualmente de baja o alta densidad, siempre y cuando se mantenga un coeficiente de ocupación del suelo menor del 30% en la franja correspondiente a los 100 metros más próximos al borde.

*Integración urbana y ambiental*: En relación a los elementos para la integración de las áreas urbanas con el ambiente natural y en congruencia con la estrategia de generar este espacio intersticial entre el medio urbano y natural, se recurrirá preferencialmente a la utilización de espacios abiertos en sus diferentes modalidades: parques, jardines, plazoletas y miradores, a lo largo de los numerosos arroyos y escurrimientos menores que tienen una importante presencia en el borde de montaña. Asimismo, en estas áreas se deberán de planear, diseñar, y construir elementos de captación, retención, e infiltración de aguas pluviales tales como diques para mejorar las condiciones medio ambientales y de paisaje.

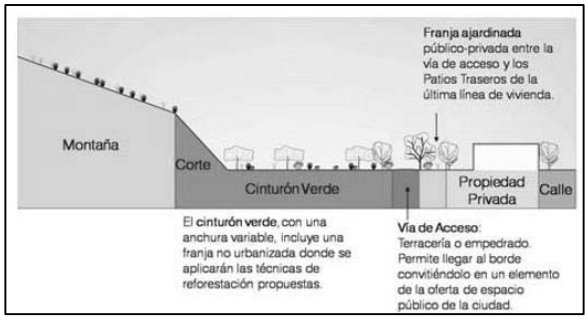



**Imagen 28 Esquema sobre técnica de cinturón verde para contacto con el borde de área de montaña. Fuente: Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua. Quinta Actualización. IMPLAN 2016.**

## V.5. Estructura vial

Dado que el predio se localiza en colindancia con vialidades primarias, no se modifica la estructura vial de la zona.

### V.5.1 Vialidad primaria

**Avenida De La Cantera**

Vialidad primaria que enlaza la zona poniente con el centro de la ciudad, en el sentido poniente – oriente y viceversa. Facilita el acceso a los fraccionamientos y desarrollos localizados en su inmediación.

En el mediano plazo, deberá incrementar su capacidad vial con la construcción de un tercer carril.

**Avenida Villa Toscana**

Se deberá formular un re diseño geométrico de su intersección con la Avenida De La Cantera, a efecto de minimizar la posibilidad de percances, dadas las condiciones de visibilidad existentes.

## V.6. Condicionantes al desarrollo

- Considerando la dimensión del predio y que la propuesta de desarrollo es de carácter habitacional, se determina que no se generará un impacto significativo en el flujo vehicular, toda vez que la propuesta de desarrollo tendrá una conectividad con la estructura vial de la ciudad a través de calles primarias y colectoras.

- Se deberá plantear la propuesta específica de dotación de servicios básicos.
- Deberá de atender todos los requerimientos normativos que en materia de edificación establecen los reglamentos aplicables.

### V.7. Síntesis de la propuesta

Conforme a lo establecido en la legislación aplicable, el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, modifica el Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua, Quinta Actualización, publicado en el folleto anexo al Periódico Oficial del Estado número 76 de fecha 21 de septiembre del 2016.

La propuesta concreta es cambiar el uso de suelo ANVA a Zona Especial de Desarrollo Controlado (ZEDEC) de 2,470.14 m2 y Área Natural de Valor Ambiental (ANVA) de 14,154.682 m2, para un predio en particular, que permita la construcción de un fraccionamiento habitacional de alta densidad.

## VI. Instrumental

### VI.1. Corresponsabilidad de acciones.

Por tratarse de una reserva de propiedad privada, el desarrollo de las acciones urbanas necesarias para llevar a cabo el proyecto de edificación de vivienda de alta densidad, será realizará en el corto y mediano plazos, financiado a través de instituciones financieras privadas, en coordinación con los organismos gubernamentales responsables de la infraestructura y autorizaciones correspondientes.

### VI.2 Regulación Urbana

De conformidad con lo señalado en el Artículo 18 del Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua, en la etapa de edificación, el proyecto deberá contar con la Licencia de Construcción que especifique el giro o destino específico del inmueble, y cumplir con los requisitos que se establecen en los formatos.

Para tal efecto, deberá presentar entre otros, el **Estudio de Impacto Vial** que solucione el tráfico vehicular y peatonal del desarrollo, y que establezca las medidas de protección necesarias para los usuarios y habitantes de la zona, estableciendo la corresponsabilidad pública y/o privada, respecto a la construcción de obras necesarias.

Asimismo, deberá contar con el Manifiesto de Impacto Ambiental correspondiente, en cumplimiento a la normatividad ambiental vigente y aplicable.

## VII. ANEXOS GRÁFICOS

### Diagnostico

D-01 Delimitación del área de estudio

D-02 Vialidades

D-03 Uso de suelo actual

D-04 Equipamiento urbano existente

D-04.1 Equipamiento urbano fotografías

D-4.2 Equipamiento urbano fotografías

D-05 Estructura vial y transporte

D-05.1 Secciones viales

D-06 Infraestructura existente

D-07 AGEBS

D-08 Síntesis del diagnóstico

### Estrategia

E-01 Propuesta general

E-02 Análisis de pendientes y propuesta de ocupación

LOCALIZACIÓN

N

## SIMBOLOGIA GENERAL

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO

SUP. APROX. = 145.493 HAS

POLIGONO DE APLICACIÓN

SUPERFICIE APROX. = 16,624.822 M2

ESCALA 1/7000 FECHA: 30/01/2018

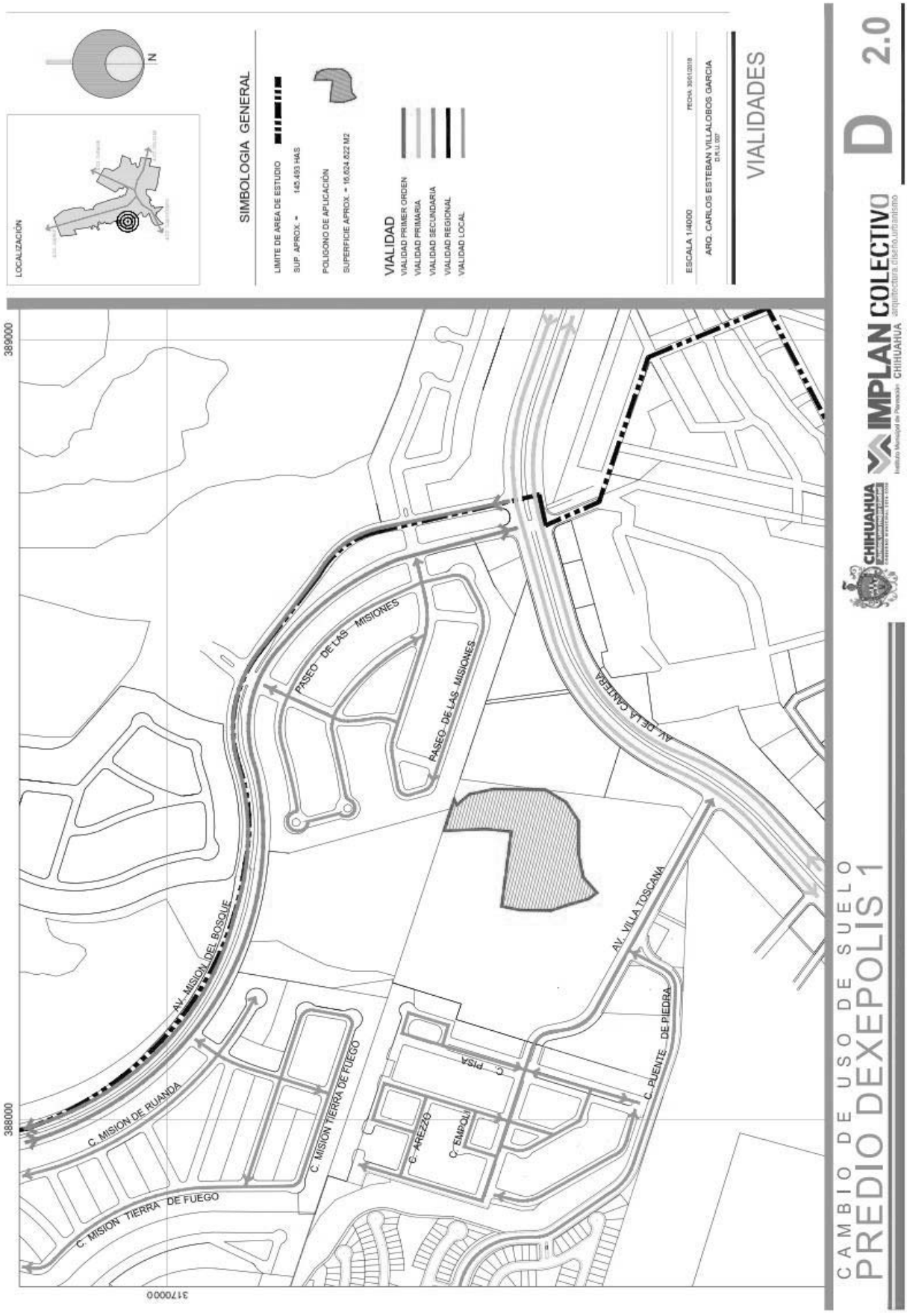
ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
D.R.U. 007

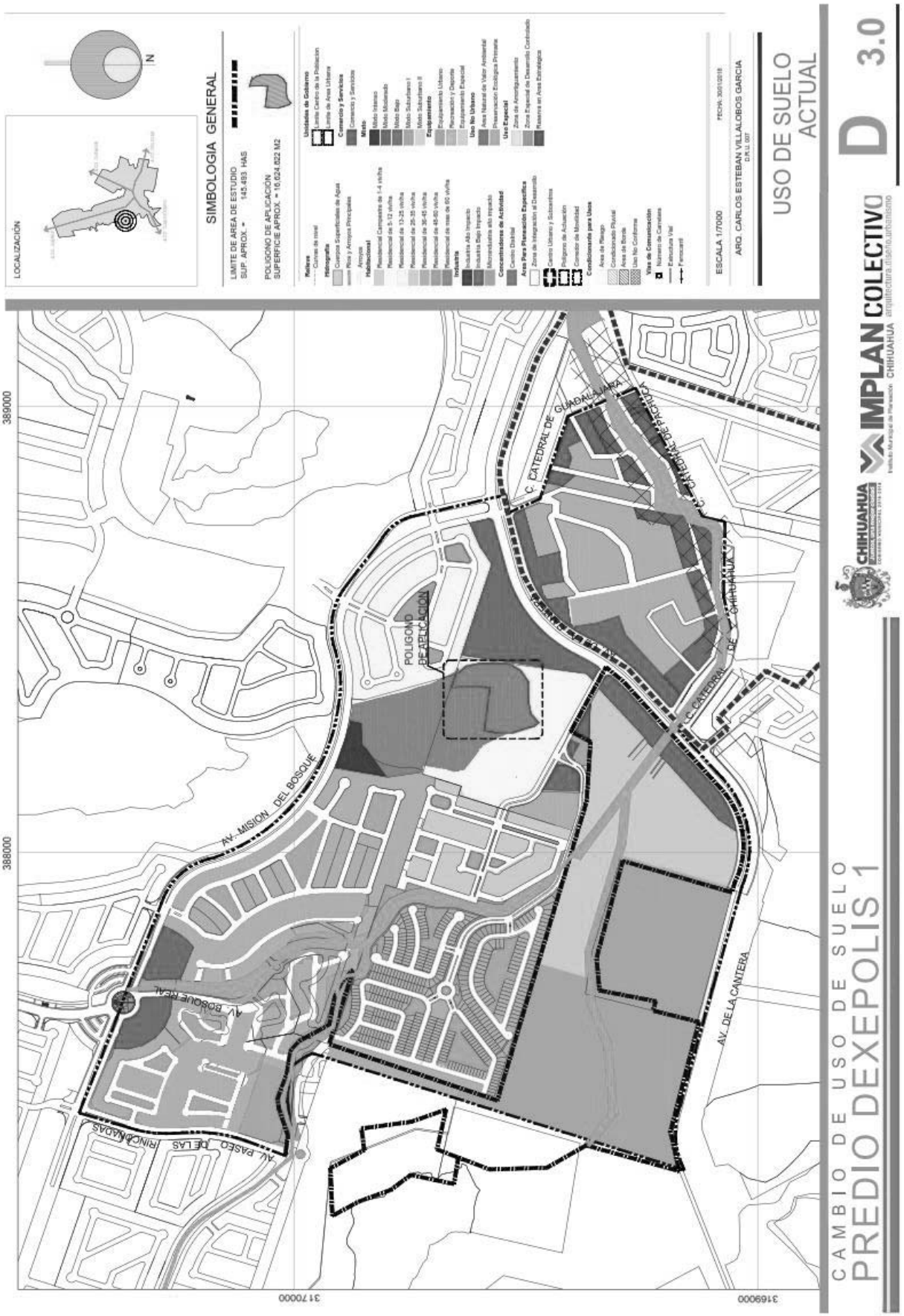
# DELIMITACIÓN DEL AREA DE ESTUDIO

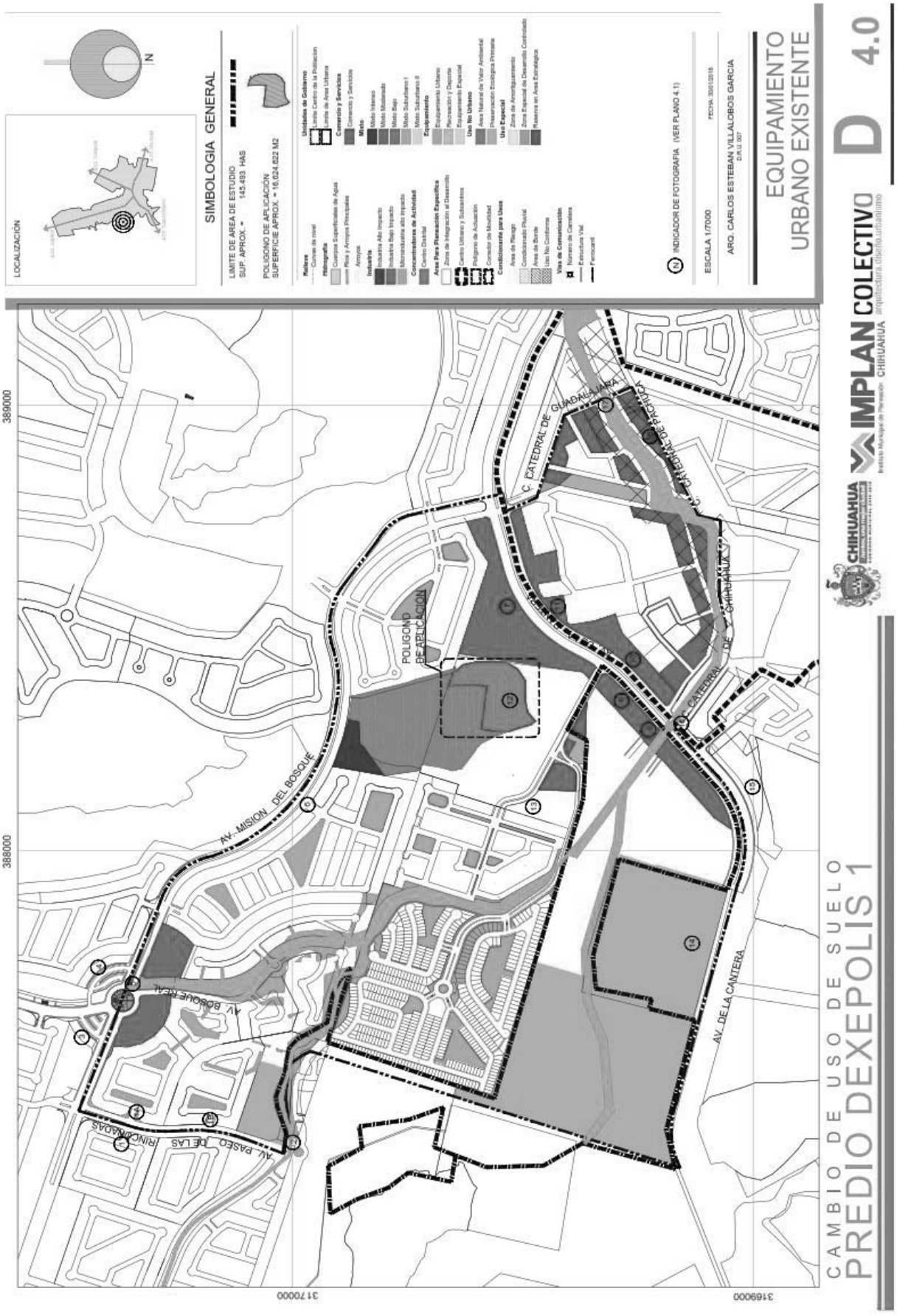
CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO DEXEPOLIS 1

CHIHUAHUA
IMPLAN COLECTIVO
Instituto Municipal de Planeación CHIHUAHUA
arquitectura.diseño.urbanismo

D 1.0


CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO DEXEPOLIS 1
D 2.0
IMPLAN COLECTIVO
CHIHUAHUA
VIALIDADES
ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
ESCALA 1:40000
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 145.493 HAS
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 16,624,622 M2
VIALIDAD
VIALIDAD PRIMER ORDEN
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD SECUNDARIA
VIALIDAD REGIONAL
VIALIDAD LOCAL
LOCALIZACIÓN
N
389000
388000
317000
AV. MISION DEL BOSQUE
C. MISION DE RUANDA
C. MISION TIERRA DE FUEGO
C. MISION TIERRA DE FUEGO
C. AREZZO
C. EMPOLI
C. PISA
PASEO DE LAS MISIONES
PASEO DE LAS MISIONES
AV. DE LA CANTERA
AV. VILLA TOSCANA
C. PUENTE DE PIEDRA


LOCALIZACIÓN
SIMBOLOGIA GENERAL
LÍMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 145.493 HAS
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 16,624.822 M2
USO DE SUELO ACTUAL
ESCALA 1:7000
ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
D 3.0
CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO DEXEPOLIS 1
IMPLAN COLECTIVO
CHIHUAHUA
POLIGONO DE APLICACION
AV. MISION DEL BOSQUE
AV. BOSQUE REAL
AV. PASEO DE LAS RINCONADAS
C. CATEDRAL DE GUADALAJARA
C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA
AV. DE LA CANTERA
389000
388000
3170000
3169000




51

*PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEONOMINADO "DEXEPOLIS I"*

FOTOGRAFIA 1, 1A Y 1B
ACCESOS A FRACC. RINCONADAS DEL VALLE SOBRE AV. PASEO DE LAS RINCONADAS

FOTOGRAFIA 2
VISTA ARROYO LA PALMA
SOBRE AV. PASEO DE LAS RINCONADAS

FOTOGRAFIA 3
PLAZA COMERCIAL VALLE ESCONDIDO
SOBRE AV. MISION DEL BOSQUE

FOTOGRAFIA 4
OFICINAS DE VENTAS E INFORMES CTU
SOBRE AV. MISION DEL BOSQUE

FOTOGRAFIA 5
VISTA ARROYO LA PALMA
SOBRE AV. MISION DEL BOSQUE

FOTOGRAFIA 6
ACCESO FRACC. MISION DEL VALLE
SOBRE AV. MISION DEL BOSQUE

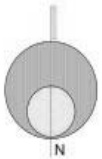
FOTOGRAFIA 7 Y 8
PLAZA COMERCIAL CANTERA 5
SOBRE AV. DE LA CANTERA

FOTOGRAFIA 9
GASOLINERA UBICADA
SOBRE AV. DE LA CANTERA

FOTOGRAFIA 10
SALON DE EVENTOS MOMENT
SOBRE AV. DE LA CANTERA

FOTOGRAFIA 11
COMERCIO (VIVERO) UBICADO
SOBRE AV. DE LA CANTERA

FOTOGRAFIA 12
VISTA AL PREDIO
SOBRE AV. VILLA TOSCANA




SIMBOLOGIA GENERAL

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 145.493 HAS

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 16,624.622 M2

(N) INDICADOR DE FOTOGRAFIA (VER PLANO 4.1)

ESCALA 1/7000 FECHA: 30/01/2019

ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
D.R.U. 007

EQUIPAMIENTO URBANO FOTOGRAFIAS

CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO DEXEPOLIS 1

CHIHUAHUA Juntos, una mejor ciudad GOBIERNO MUNICIPAL 2018 2018
IMPLAN Instituto Municipal de Planeación CHIHUAHUA
COLECTIVO arquitectura.diseño.urbanismo

D 4.1

FOTOGRAFIA 13
PLAZA COMERCIAL CALABRA UBICADA SOBRE AV. VILLA TOSCANA

FOTOGRAFIA 14
ACCESO A INSTITUTO AMERICA
SOBRE AV. DE LA CANTERA

FOTOGRAFIA 15
UNIVERSIDAD TECNOLOGICA DE CHIHUAHUA
SOBRE AV. DE LA CANTERA

FOTOGRAFIA 16
VISTA ARROYO LA PALMA
SOBRE AV. DE LA CANTERA

FOTOGRAFIA 17
VISTA ARROYO LA PALMA
SOBRE C. CATEDRAL DE GUADALAJARA

FOTOGRAFIA 18
SALON DE EVENTOS UBICADO
SOBRE C. CATEDRAL DE PACHUCA

SIMBOLOGIA GENERAL

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 145.493 HAS

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 16,624,622 M2

(N) INDICADOR DE FOTOGRAFIA (VER PLANO 4.1)

ESCALA 1/7000 FECHA: 30/01/2019

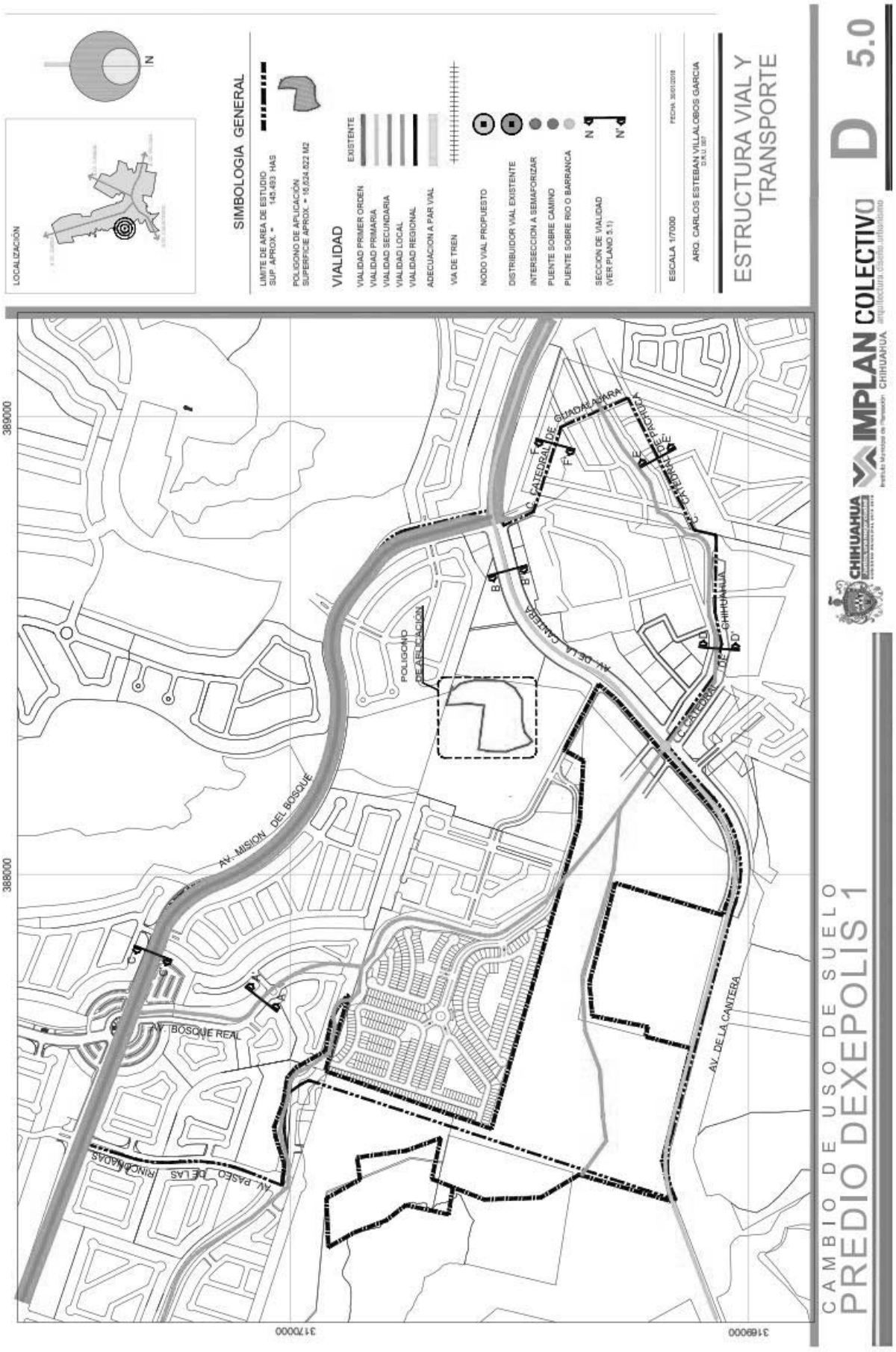
ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
D.R.U. 007

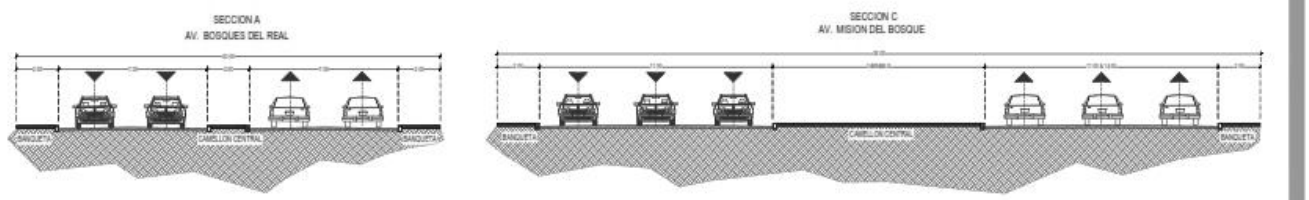
EQUIPAMIENTO
URBANO FOTOGRAFIAS

CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO DEXEPOLIS 1

CHIHUAHUA
IMPLAN CHIHUAHUA COLECTIVO arquitectura.diseño.urbanismo

D 4.2


LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 145.493 HAS
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 16,024,822 M2
VIALIDAD
EXISTENTE
VIALIDAD PRIMER ORDEN
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD SECUNDARIA
VIALIDAD LOCAL
VIALIDAD REGIONAL
ADECUACION A PAR VIAL
VIA DE TREN
NODO VIAL PROPUESTO
DISTRIBUIDOR VIAL EXISTENTE
INTERSECCION A SEMAFORIZAR
PUENTE SOBRE CAMINO
PUENTE SOBRE RIO O BARRANCA
SECCION DE VIALIDAD
(VER PLANO 5.1)
ESCALA 1/7000
FECHA: 30/01/2018
ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
S.N.I. 397
ESTRUCTURA VIAL Y TRANSPORTE
D 5.0
IMPLAN COLECTIVO
arquitectura | urbanismo
CHIHUAHUA
CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO DEXEPOLIS 1
389000
388000
317000
316000
AV. MISION DEL BOSQUE
AV. BOSQUE REAL
AV. PASEO DE LAS RINCONADAS
POLIGONO DE APLICACIÓN
AV. DE LA CANTERA
CATEDRAL DE GUADALAJARA
CHIHUAHUA
AV. DE LA CANTERA

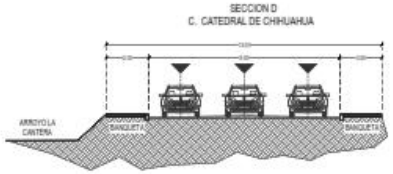



AV. BOSQUES DEL REAL
SECCION A-A'

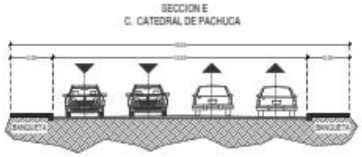



AV. MISION DEL BOSQUE
SECCION C-C'

AV. DE LA CANTERA
SECCION B-B'

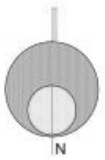



C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA
SECCION D-D'




C. CATEDRL DE PACHUCA
SECCION E-E'

C. CATEDRL DE GUADALAJARA
SECCION F-F'




SIMBOLOGIA GENERAL

LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 145.493 HAS

POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 16,624.822 M2

ESCALA 1/7000

FECHA: 30/01/2018

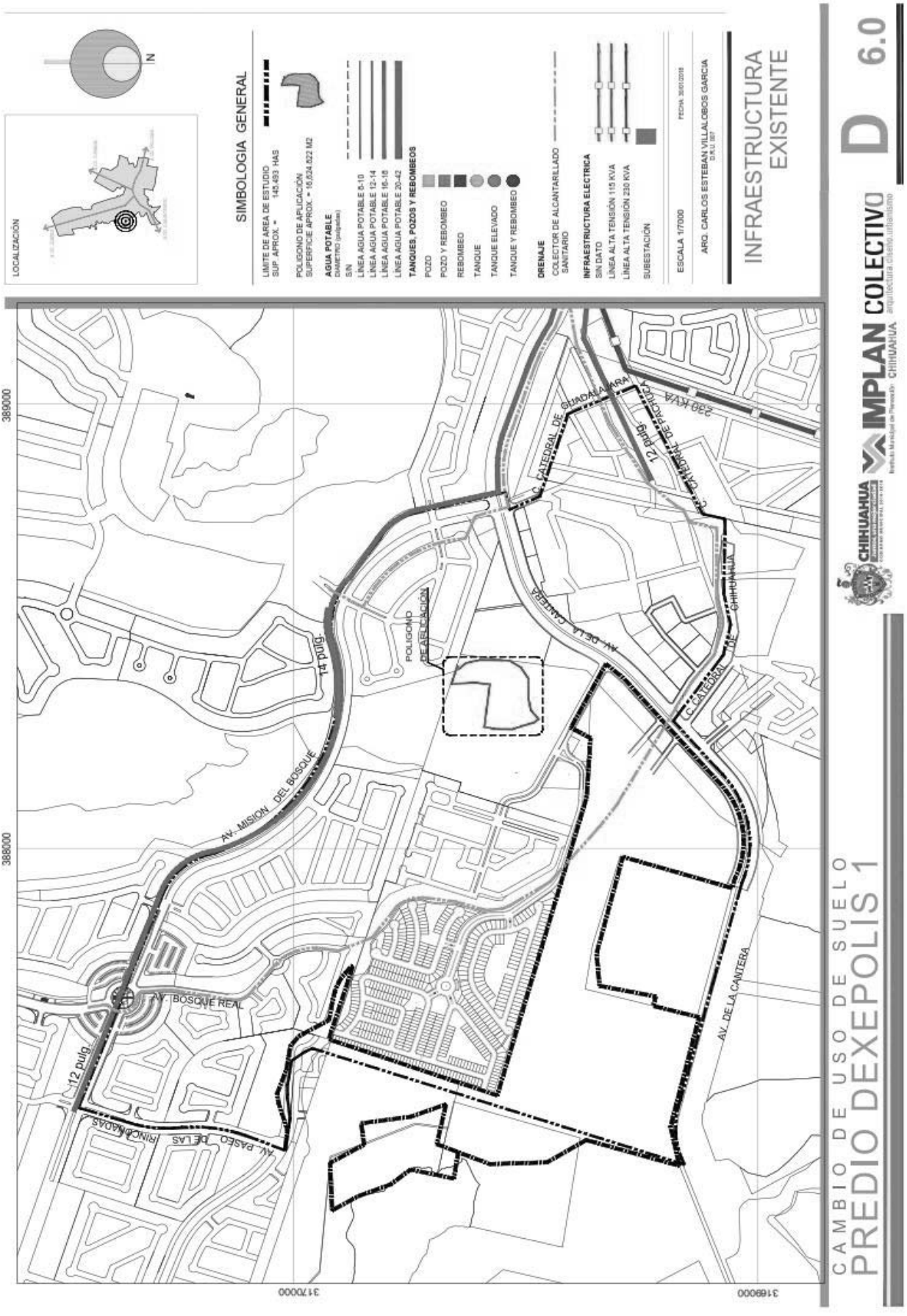
ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
D.R.U. 007

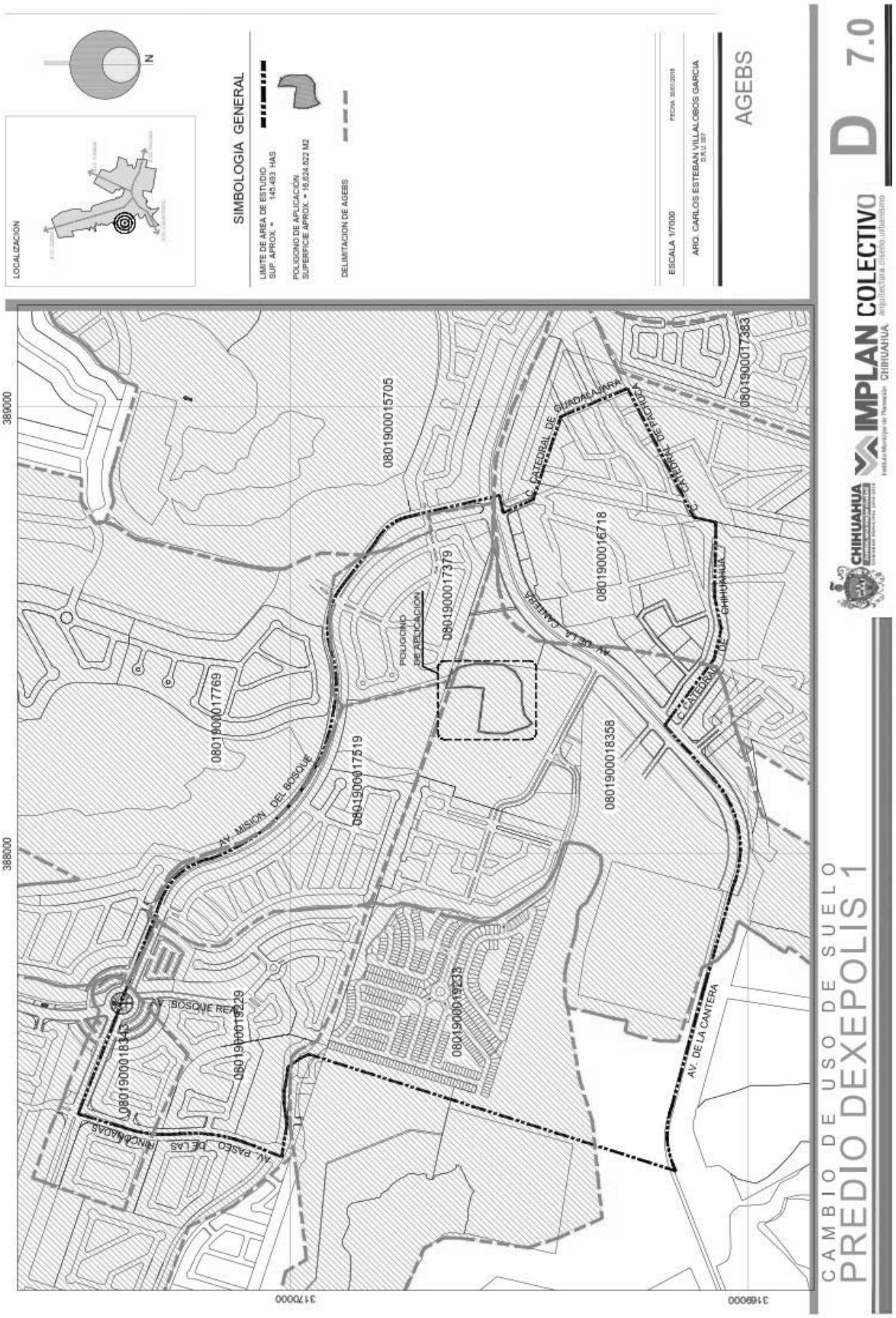
SECCIONES VIALES

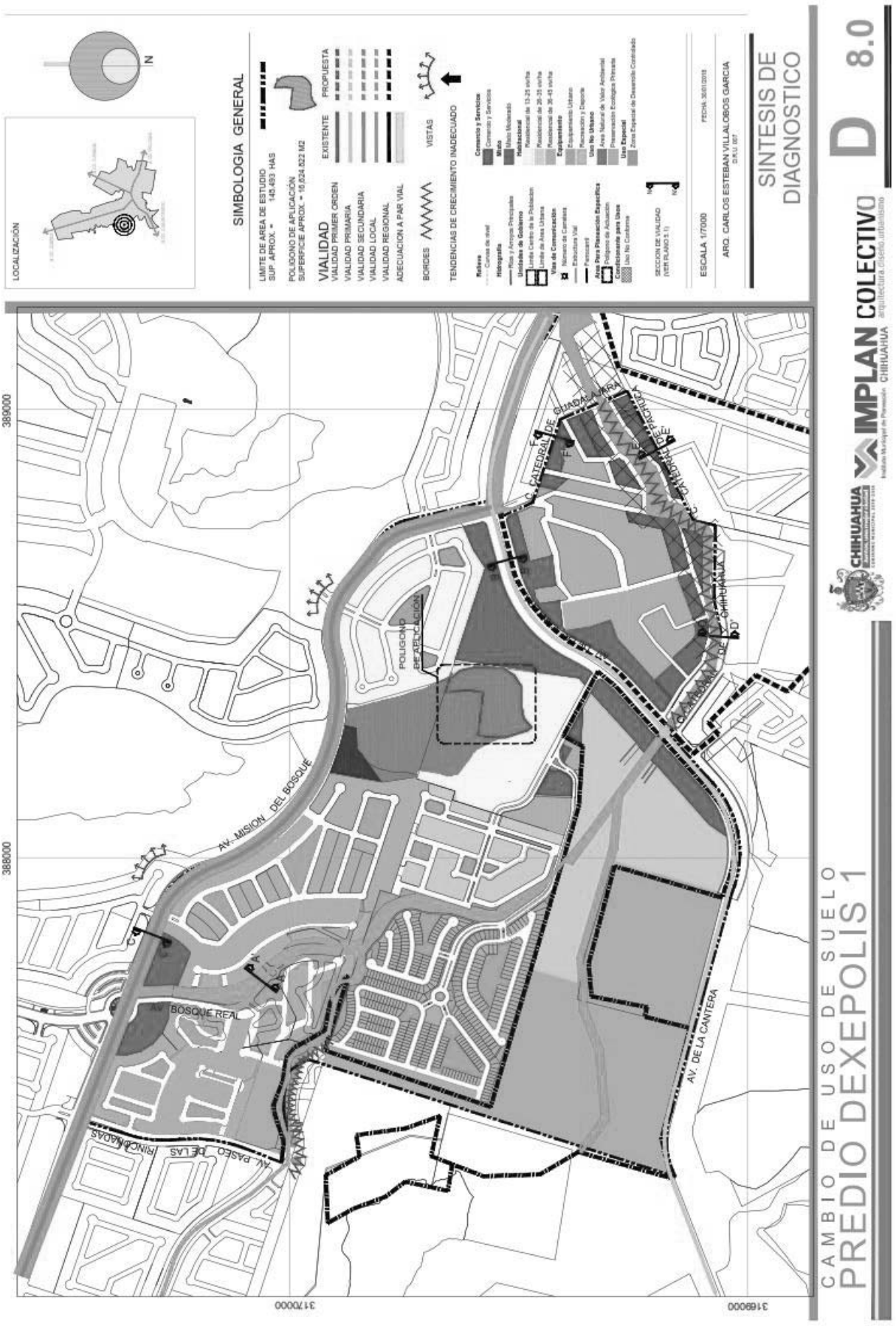
CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO DEXEPOLIS 1

CHIHUAHUA
IMPLAN CHIHUAHUA
COLECTIVO arquitectura.diseño.urbanismo

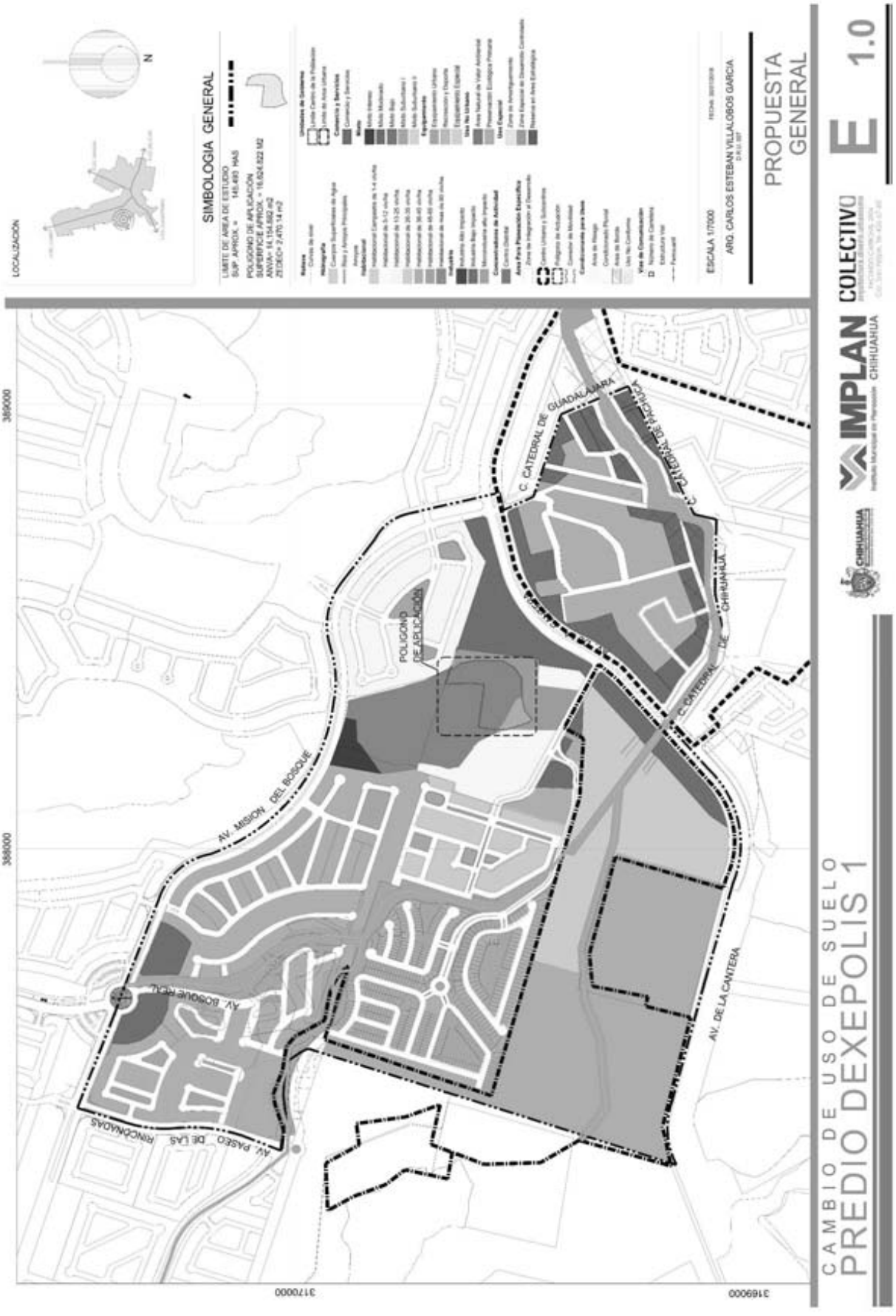
D 5.1

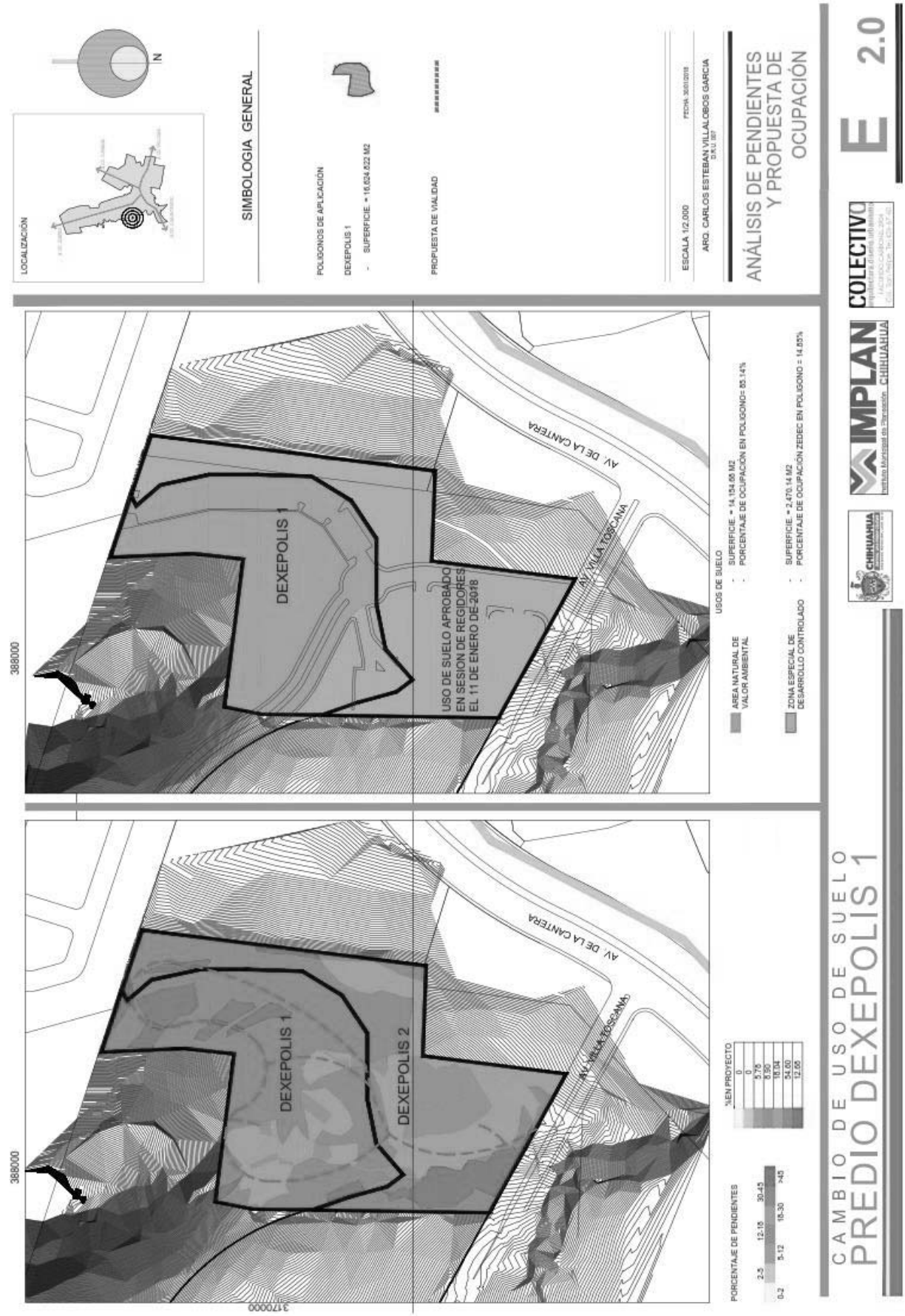

LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LÍMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 145.493 HAS
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 16,824.622 M2
AGUA POTABLE
DIAMETRO (pulgadas)
S/N
LÍNEA AGUA POTABLE 8-10
LÍNEA AGUA POTABLE 12-14
LÍNEA AGUA POTABLE 16-18
LÍNEA AGUA POTABLE 20-42
TANQUES, POZOS Y REBOMBEOS
POZO
POZO Y REBOMBEO
REBOMBEO
TANQUE
TANQUE ELEVADO
TANQUE Y REBOMBEO
DRENAJE
COLECTOR DE ALCANTARILLADO SANITARIO
INFRAESTRUCTURA ELECTRICA
SIN DATO
LÍNEA ALTA TENSIÓN 115 KVA
LÍNEA ALTA TENSIÓN 230 KVA
SUBESTACIÓN
ESCALA 1/7000
FECHA: 30/01/2018
ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
CED.0 287
INFRAESTRUCTURA EXISTENTE
D 6.0
CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO DEXEPOLIS 1
IMPLAN COLECTIVO
arquitectura diseño urbanismo
CHIHUAHUA
Instituto Municipal de Planeación
CHIHUAHUA
3889000
3880000
3170000
3169000
AV. MISION DEL BOSQUE
AV. BOSQUE REAL
AV. PASEO DE LAS PIRINCIADAS
12 pulg.
14 pulg.
POLIGONO DE APLICACIÓN
AV. DE LA CANTERA
C. CATEDRAL DE GUADALAJARA
C. CATEDRAL DE PACHUCA
12 pulg.
230 KVA
AV. DE LA CANTERA
C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA


CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO DEXEPOLIS 1
D 7.0
IMPLAN COLECTIVO
arquitectura.diseño.urbanismo
CHIHUAHUA
ESCALA 1/7000
ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
AGEBS
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 145.493 HAS
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 16,624.822 M2
DELIMITACION DE AGEBS
LOCALIZACIÓN
N
389000
388000
3170000
3169000
0801900015705
0801900017769
0801900017519
0801900017379
0801900016718
0801900018358
0801900017383
0801900019233
0801900019229
0801900018343
POLIGONO DE APLICACIÓN
AV. MISION DEL BOSQUE
AV. BOSQUE REAL
AV. PASEO DE LAS RINCONADAS
AV. DE LA CANTERA
C. CATEDRAL DE GUADALAJARA
C. CATEDRAL DE CHIHUAHUA
AV. DE LA CANTERA


LOCALIZACIÓN
N
SIMBOLOGIA GENERAL
LIMITE DE AREA DE ESTUDIO
SUP. APROX. = 145.493 HAS
POLIGONO DE APLICACIÓN
SUPERFICIE APROX. = 10,624,822 M2
VIALIDAD
EXISTENTE
PROPUESTA
VIALIDAD PRIMER ORDEN
VIALIDAD PRIMARIA
VIALIDAD SECUNDARIA
VIALIDAD LOCAL
VIALIDAD REGIONAL
ADECUACION A PAR VIAL
BORDES
VISTAS
TENDENCIAS DE CRECIMIENTO INADECUADO
Comercio y Servicios
Comercio y Servicios
Mixto
Mixto Moderado
Habitacional
Residencial de 13-25 viv/ha
Residencial de 26-35 viv/ha
Residencial de 36-45 viv/ha
Equipamiento
Equipamiento Urbano
Recreación y Deporte
Uso No Urbano
Area Natural de Valor Ambiental
Preservación Ecológica Privada
Uso Especial
Zona Especial de Desarrollo Controlado
SECCION DE VIALIDAD
(VER PLANO D 1)
ESCALA 1/7000
FECHA: 30/01/2018
ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
D.R.U. 007
SINTESIS DE DIAGNOSTICO
D 8.0
CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO DEXEPOLIS 1
CHIHUAHUA
IMPLAN
Instituto Municipal de Planeación
CHIHUAHUA
COLECTIVO
arquitectura diseño urbanismo
389000
388000
317000
316000
AV. MISION DEL BOSQUE
AV. BOSQUE REAL
AV. PASEO DE LAS RINCONADAS
POLIGONO DE APLICACION
CATEDRAL DE GUADALAJARA
AV. DE LA CANTERA
CATEDRAL DE CHIHUAHUA

*PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEONOMINADO "DEXEPOLIS I"*




CAMBIO DE USO DE SUELO
PREDIO DEXEPOLIS 1
E 2.0
ANÁLISIS DE PENDIENTES Y PROPUESTA DE OCUPACIÓN
ARQ. CARLOS ESTEBAN VILLALOBOS GARCIA
ESCALA 1/2,000
SIMBOLOGIA GENERAL
LOCALIZACIÓN
N
POLIGONOS DE APLICACIÓN
DEXEPOLIS 1
- SUPERFICIE: = 16,624.822 M2
PROPUESTA DE VIALIDAD
USOS DE SUELO
AREA NATURAL DE VALOR AMBIENTAL
ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO
PORCENTAJE DE PENDIENTES
%EN PROYECTO
DEXEPOLIS 1
DEXEPOLIS 2
USO DE SUELO APROBADO EN SESION DE REGIDORES EL 11 DE ENERO DE 2018
AV. DE LA CANTERA
AV. VILLA TOSCANA
388000
3172000
IMPLAN
COLECTIVO

## BIBLIOGRAFIA


- Plan de Desarrollo Urbano 2040 del Centro de Población Chihuahua Quinta Actualización, Ayuntamiento de Chihuahua, 2016.
- Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016, Gobierno del Estado de Chihuahua, 2011.
- Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, 2018.
- Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994, agosto 1990.
- Censo de Población y Vivienda 2010, INEGI.
- Sistema Normativo de Equipamiento Urbano, Secretaría de Desarrollo Social.
- Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, 2017.
- Ley Ecológica para el Estado de Chihuahua, 2018.
- Reglamento de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio de Chihuahua. 2013.
- Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas para el Municipio de Chihuahua. 2013.

## CREDITOS

GOBIERNO FEDERAL

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

**Arq. Román Guillermo Meyer Falcón**

Delegado en el Estado de Chihuahua

GOBIERNO MUNICIPAL

**Lic. María Eugenia Campos Galván**

Presidenta Municipal de Chihuahua

**Ing. Gabriel Martín Valdez Juárez**

Director de Desarrollo Urbano y Ecología

**Arq. Juan Carlos Chaparro Valenzuela**

Subdirector de Programación Urbana

GOBIERNO DEL ESTADO

**Lic. Javier Corral Jurado**
Gobernador Constitucional del Estado

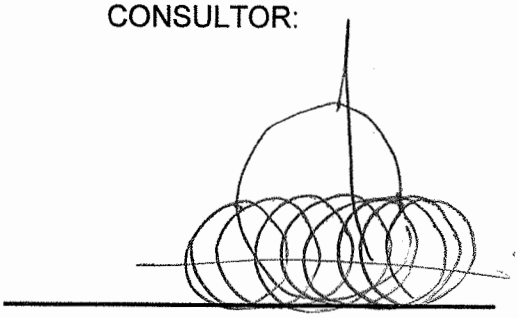
**Lic. César Jáuregui Robles**
Secretario General de Gobierno

**Dr. Luis Felipe Siqueiros Falomir**
Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología

**Dr. Carlos Hernández Velazco**

Director General

CONSULTOR:



Arq. Carlos Esteban Villalobos Garcia
D.R.U. 007